



## شرح اقدامات

## هزینه، درآمد، شناسنامه طرح‌ها و اقدامات تشریحی

**مصوب ۴ شہریور ۱۳۹۲ کمیسیون مادہ ۵**

|          |                                                                                                           |
|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ۱        | مبانی طرح                                                                                                 |
| ۱۲       | سیاست‌ها در قالب اقدامات پیشنهادی طرح                                                                     |
| ۱۲-۱     | سیاست‌های طرح                                                                                             |
| ۱۲-۲     | اقدامات طرح                                                                                               |
| ۱۲-۲-۱   | اقدام یک                                                                                                  |
| ۱۲-۲-۲   | اقدام دو                                                                                                  |
| ۱۲-۲-۳   | اقدام سه                                                                                                  |
| ۱۲-۲-۴   | اقدام چهار                                                                                                |
| ۱۲-۲-۵   | اقدام پنج                                                                                                 |
| ۱۲-۲-۶   | اقدام شش                                                                                                  |
| ۱۲-۲-۷   | اقدام هفت                                                                                                 |
| ۱۲-۲-۸   | اقدام هشت                                                                                                 |
| ۱۲-۳-۱   | حریم حرم                                                                                                  |
| ۱۲-۳-۲   | ورودی شمالی                                                                                               |
| ۱۲-۳-۳   | ورودی غربی (معبور پیاده و دسترسی ریلی از ایستگاه مترو)                                                    |
| ۱۲-۳-۴   | ورودی جنوبی (ورودی رائزینی که از طریق کمربندی جنوبی و به وسیله سواره به حرم دسترسی می‌یابند)...           |
| ۱۲-۳-۵   | ورودی شرقی (برای دسترسی زوار محلی و آنهایی که با وسیله نقلیه عمومی به زیارت می‌آیند)...                   |
| ۱۲-۳-۶   | رویکرد طراحی به محله نغزآباد                                                                              |
| ۱۲-۳-۷   | رویکرد طراحی به محله ولی آباد                                                                             |
| ۱۲-۳-۸   | رویکرد طراحی به محله هاشم آباد                                                                            |
| ۱۲-۳-۹   | برنامه‌ریزی و طراحی برای خیابان آستانه                                                                    |
| ۱۲-۳-۱۰  | مجموعه راهوند- پایانه- پارک                                                                               |
| ۱۲-۳-۱۱  | طراحی مجموعه باغ- مسکونی ویژه                                                                             |
| ۱۲-۳-۱۲  | پروژه احداث پارکینگ طبقاتی در ورودی‌های شمالی، شرقی و جنوبی حرم                                           |
| ۱۲-۳-۱۳  | تسهیل ارتباط فدائیان با کمربندی ری از طریق خیابان ۴۵ متری                                                 |
| ۱۲-۴     | تحقق‌پذیری اقتصادی                                                                                        |
| ۱۲-۴-۱   | امکان‌سنجی اقتصادی اجرای پروژه‌ها و تعیین محدوده‌های قابل تملیک                                           |
| ۱۲-۴-۱-۱ | پروژه احداث پارکینگ طبقاتی در امتداد ورودی‌های اصلی حرم                                                   |
| ۱۲-۴-۱-۲ | پروژه احداث مجموعه راهوند (توقفگاه، پایانه، پمپ بنزین، فروشگاه)...                                        |
| ۱۲-۴-۱-۳ | پروژه توسعه مسکونی (احداث مجتمع‌های مسکونی در محدوده):                                                    |
| ۱۲-۴-۱-۴ | پروژه احداث مجتمع تجاری میدان حرم (مرکز تجاری البرز)                                                      |
| ۱۲-۴-۱-۵ | پروژه احداث مجموعه تجاری، اداری، فرهنگی ویژه، کاستکو و پارکینگ طبقاتی                                     |
| ۱۲-۴-۲   | برآورد هزینه اجرایی زیرساخت‌ها و شبکه معابر                                                               |
| ۱۲-۴-۲-۱ | تحلیل امکانات سرمایه‌گذاری برحسب کارگزاران و نهادهای متولی                                                |
| ۱۲-۴-۳   | تعیین زمان‌بندی و اولویت‌بندی اجرای پروژه                                                                 |
| ۱۲-۴-۳-۱ | اولویت‌بندی طرح‌های توسعه براساس معیارهای کالبدی و اقتصادی- اجتماعی                                       |
| ۱۲-۴-۳-۲ | برنامه اجرایی زمان‌بندی و اولویت‌بندی طرح‌های توسعه مجموعه                                                |
| ۱۲-۴-۳-۳ | اولویت‌بندی و زمان‌بندی کلی اجرای طرح‌ها                                                                  |
| ۱۲-۴-۳-۴ | برنامه نرمال اولویت‌بندی و زمان‌بندی اجرای طرح‌ها (برحسب الزامات اجرایی و شروط تحقق کالبدی و اقتصادی طرح) |

|                                                                                                                         |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| ۱۲-۴-۳-۵- برنامه فشرده اولویت‌بندی و زمان‌بندی اجرای طرح‌ها (با فرض وجود تقاضای سرمایه‌گذاری از سال‌های اولیه طرح)..... | ۷۹ |
| ۱۲-۴-۳-۶- برنامه اولویت‌بندی و زمان‌بندی اجرای طرح‌ها در دوره زمانی بلند مدت (نسبت به گزینه‌های فشرده و استاندارد)..... | ۸۳ |
| ۱۲-۴-۳-۷- جمع‌بندی.....                                                                                                 | ۸۷ |
| ۱۲-۴-۴- پیشنهادات و توصیه‌های مربوط به نحوه جلب مشارکت عمومی، خصوصی و مردمی.....                                        | ۹۱ |

## مبانی طرح

### مقدمه

مطالعات ساماندهی و توسعه بافت پیرامون حرم حضرت عبدالعظیم (ع) در مساحتی بالغ بر ۲۳۷ هکتار صورت پذیرفته است. فرایند تهیه این طرح از شناخت دقیق محدوده آغاز و پس از تحلیل وضع موجود با تدوین چشم‌انداز کلی باتوجه طرح‌های فرادست، به سیاست‌گذاری‌ها و تدوین مبانی طرح انجامیده است.

باتوجه به موقعیت بسیار حساسی که محدوده (۲۳۷ هکتاری) در طرح جامع تهران و در طرح تفصیلی دارد - که آن را به‌عنوان یک فضای مذهبی ویژه در کل شهر تهران مطرح می‌نماید - و باتوجه به خواست‌های گروه‌های ذی‌نفع و ذی‌نفوذ در طرح، با دست‌یابی به انواع روش‌ها از تحلیل و سنجش فرآیندی تا روش‌های آزمون و خطا، خطوط اولیه طرح شکل گرفته است.

مبانی طرح در راستای رسانیدن حرم مطهر به جایگاه مناسب و شایسته عبارت است از:

- افزایش و تداوم حضور یکنواخت و متوازن مراجعین (زائران، گردشگران، مراجعان فرهنگی و آموزشی)
- غلبه بر فرسودگی بافت‌های موجود و جلوگیری از گسترش آنها
- افزایش جذبه‌های اقتصادی از طریق ایجاد فرصت‌های جدید سرمایه‌گذاری
- افزایش کیفیت شهری از طریق بهسازی و بازتعریف ورودی‌ها و دیگر فضاهای مؤثر
- افزایش هویت مکان از طریق تدوین ضوابط در راستای درشت‌نمایی نقش حرم چه به لحاظ کالبدی و چه به لحاظ کارکردی
- افزایش استقرار مؤثر فضای سبز در محدوده
- روان‌سازی آمد و شد سواره در اطراف حرم بدون تأثیر بر حیات محلی موجود پیرامون و تسهیل حرکت ایمن پیاده در حریم بلافصل حرم



## ۱۲- سیاست‌ها در قالب اقدامات پیشنهادی طرح

### ۱۲-۱- سیاست‌های طرح

- ساماندهی حریم حرم و تأکید بر محوریت حرم در محدوده
- افزایش نفوذپذیری به محدوده حرم
- ایجاد فضاهای مناسب شهری با رعایت اصول و معیارهای ایمنی شهری
- ارتقاء کیفیت کالبدی حریم حرم و بافت‌های مسکونی اطراف آن
- ساماندهی آثار و ابنیه تاریخی
- متنوع‌سازی فعالیت‌ها و سطح ارائه خدمات آنها، متناسب با تقاضاهای بالقوه و بالفعل
- بهسازی و ساماندهی پیاده راه‌ها و افزایش مسیرهای پیاده
- ساماندهی و تدارک سامانه حمل و نقل عمومی
- ساماندهی وضعیت معابر
- ساماندهی سامانه حمل و نقل خصوصی
- ارتقای عملکرد محدوده در سطح شهر و فراتر (باتوجه به تعداد زیاد گردشگر و زائر)
- حفظ ارزش‌های سکونتی محدوده
- دستیابی به الگوهای نوین سکونت در محدوده
- زمینه‌سازی به‌منظوری جلوگیری از تنزل وضعیت اجتماعی ساکنین
- جلب و افزایش مشارکت مردمی در تصمیمات مدیریتی محدوده
- ارائه طیف گسترده‌ای از خدمات در جهت پاسخگویی به تقاضای گروه‌های مختلف درآمدی
- گسترش محدوده جغرافیایی تقاضا (فراشهری، ملی و فراملی)
- زمینه‌سازی برای افزایش سود حاصل از سرمایه‌گذاری در محدوده از طریق اتخاذ سیاست‌های مالی تشویقی و بهره‌گیری بهینه از پتانسیل‌های وضع موجود
- زمینه‌سازی برای جذب سرمایه‌گذار در فعالیت‌های اقتصادی اولویت‌دار به‌ویژه خدمات پشتیبان زیارتی و گردشگری
- حفظ چشم‌اندازها و ظرفیت‌های گردشگری
- افزایش خدمات گردشگری برای تمامی اقشار گردشگران و ارتقای جایگاه منطقه‌ای و شهری

- جذب گردشگران از همه گروه‌های درآمدی
- حفظ و توسعه فضاهای سبز شهری
- ارتقای کیفیت سازمان بصری و افزایش خوانایی و هویت بصری محدوده
- کوشش در سالم‌سازی و ایمن‌سازی محدوده در مقابل سوانح طبیعی؛ سیل، زلزله
- بهره‌گیری از هویت ذهنی مردم برای این محدوده و بازتاب آن بر سازمان کالبدی
- کنترل و مدیریت کاهش آلودگی‌های محیطی

## ۱۲-۲- اقدامات طرح

### ۱۲-۲-۱- اقدام یک

بازگشایی حریم حرم از طریق تکمیل طرح در حال اجرای گشایش محورهای ورودی شرقی و جنوبی منتهی به حرم که تقریباً تحقق یافته است.

کروکی موقعیت حریم حرم در محدوده طرح



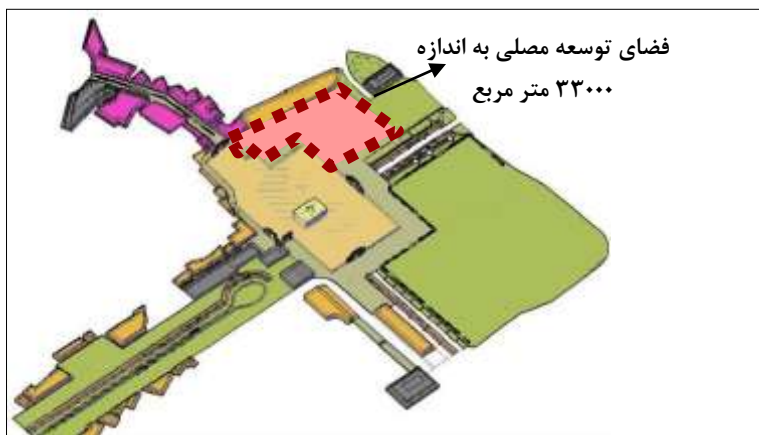
### ۱۲-۲-۲- اقدام دو

ساماندهی محوطه غرب پارک مستقر در شمال ورودی شرقی حرم و بافت مسکونی همجوار آن دارای ۱۷۸ بنا به مساحت ۳۷,۳۱۰ مترمربع است و به‌عنوان صحن اصلی ورودی عمل خواهد نمود و می‌تواند به‌عنوان فضای ذخیره مصلی برای زمان‌های پیک زیارتی محسوب گردد<sup>۱</sup>.

۱ - فضای حاصل از تملک بافت مسکونی همجوار شمال شرق حرم فضایی معادل با ۳۳,۰۰۰ متر مربع برای ذخیره مصلی تأمین می‌نماید که در ایام خاص به منظور اقامه نماز از آن استفاده شده و در ایام دیگر سال دارای عملکردهای منعطف دیگر می‌تواند باشد.

حرم برای مصلی در زمان‌های خاص به توسعه نیاز دارد که دائمی نیست، به‌علاوه حرم فاقد یک صحن وسیع بیرونی است. تمام این عوامل به‌علاوه وجود تعدادی واحد ساختمانی فرسوده در شمال شرق حرم، این فضا را به‌عنوان یک صحن بزرگ ورودی و ذخیره مصلی مناسب می‌سازد. به‌علاوه وجود یک پارک در غرب این اراضی، دید مناسب در شرق حرم را ممکن می‌سازد.

#### کروکی فضای توسعه مصلی



#### تصویر نمونه‌ایی از چترهای گسترده در مدینه که می‌تواند در صحن توسعه مصلی نیز از آن بهره جست



## ۱۲-۲-۳- اقدام سه

کروکی موقعیت ورودی های حرم در محدوده طرح



ساماندهی ورودی‌های منتهی به حرم و کیفیت بخشی آنها به‌طوری که:

- ورودی شمالی با وفاداری به شکل موجود برای دسترسی پیاده بهسازی گردد و سایه تاریخی آن حفظ شود.

کروکی از حد اقل دخالت در سیمای ورودی شمالی و بهسازی صرف سیمای آن



ورودی شمالی بعد از بهسازی



ورودی شمالی قبل از بهسازی



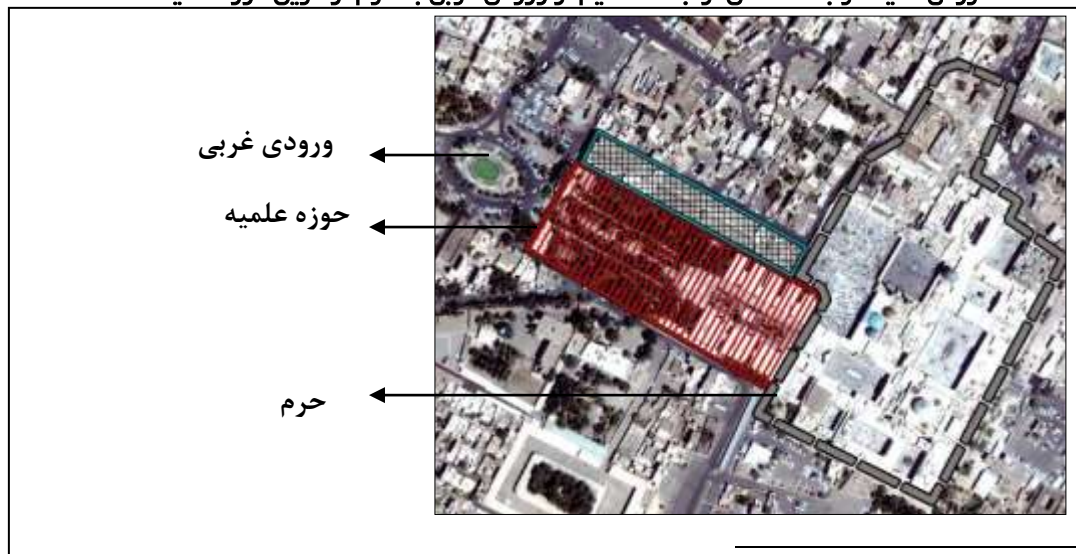
- ۱ - ورودی غربی به علت نزدیکی به ایستگاه مترو مجهز به یک خط ریلی روزمینی ارتباط دهنده ۲۲۰۰ متری بین متروی شهر ری و حرم گردد و تنها دسترسی پیاده و ریلی در آن ورودی مجاز خواهد بود.<sup>۱</sup>

#### کروکی از خط ریلی روزمینی ارتباط دهنده ایستگاه مترو و حرم



یکی دیگر از اقدامات مستتر در طراحی ورودی غربی، ایجاد دسترسی مستقیم از ورودی غربی به حرم حضرت عبدالعظیم (ع) است که در وضع موجود به علت موقعیت استقرار مجموعه حوزه علمیه، امکانپذیر نمی باشد. بنابراین یکی از پیشنهادات تغییر مکان حوزه علمیه به نفع بازگشایی دسترسی مستقیم ورودی غربی به حرم حضرت عبدالعظیم (ع) است.<sup>۲</sup>

#### کروکی نمایشگر بسته شدن ارتباط مستقیم از ورودی غربی به حرم از طریق حوزه علمیه



- ۱ - توصیه می شود به علت اینکه اولین ماشین دودی ایران برای اولین بار در شهر ری به بهره برداری رسیده است، از نوعی ماشین دودی مدرن (با ظاهر ماشین دودی قدیمی و موتور جدید) در مسیر ریلی استفاده گردد و سایه تاریخی محدوده را تقویت نماید.
- ۲ - در ارتباط با مکان های جایگزین به منظور استقرار حوزه علمیه در پیوست اشاره شده است.

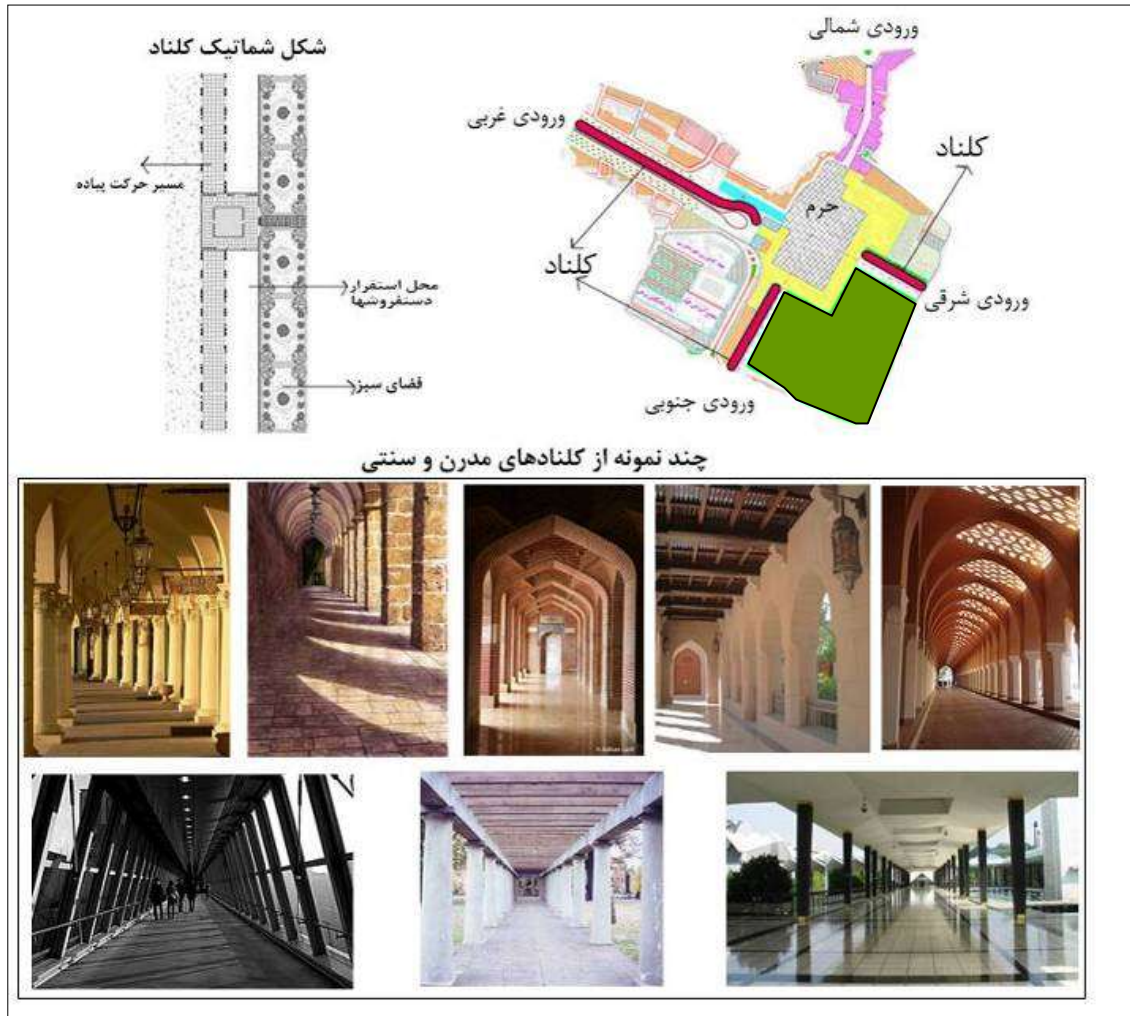
### کروکی نمایشگر گشایش حاصل از انتقال حوزه علمیه از مکان فعلی خود



- **ورودی جنوبی** دسترسی پیاده را فراهم می‌سازد، اما به علت وجود مسیر سواره در وضع موجود، با کم کردن عرض فعلی آن می‌توان دسترسی توأم سواره و پیاده را به حرم برآورده ساخت. به شرط آنکه بین دسترسی سواره و پیاده حائلی کالبدی پیش‌بینی گردد و دید این دو دسترسی به هم را مسدود سازد. مراجعات با سواری به حرم به علت معبر کمربندی جنوب شهر ری از این مسیر به حرم دسترسی می‌یابند و پارکینگ‌های ضروری برای آنها طراحی شده است.

- **ورودی شرقی** دارای دسترسی صرفاً پیاده بوده و به علت همجواری با پارک زائر و پارک سهدختران، ویژگی سبز خود را در طرح حفظ خواهد نمود. این ورودی مراجعات با اتومبیل‌های عمومی را با تأمین سکوهایی مسافر و پارکینگ ممکن می‌سازد.

آنچه در سه ورودی غرب، شرق و جنوب منتهی به حرم مشترک است وجود کلنادر آنهاست. کلنادها فضاهای مسقف بدون جداره جانبی است که در ایام بارانی و آفتابی دسترسی راحت عابرین پیاده به حرم را فراهم می‌سازد و در ترکیب با فضایی خطی شکل می‌گیرد که می‌تواند به غرفه‌داران اجاره داده شود تا در آن به فروش محصولات خود بپردازند بدون اینکه به سیمای ورودی‌ها لطمه وارد سازند.



## ۱۲-۲-۴- اقدام چهار

اتخاذ رویکرد طراحی به بافت‌های فرسوده جنوب شرق و جنوب غرب بلافاصله حرم حضرت عبدالعظیم(ع). در حالی که بخش قابل توجهی از ساکنین اصیل و مالکان، این بافت را ترک نموده و کارگران یا خانواده‌های مهاجر افغانی به صورت اجاره‌نشین جایگزین آنها شده‌اند، حس تعلق به مکان در آنها بسیار کم شده است و نفرآباد محله مسکونی بی کیفیت ارزیابی می‌گردد.

تعداد قطعات در نفرآباد ۵۹۰ بنا بوده که ۱۸ عدد آن نوساز، ۳۴۰ عدد آن با عمر متوسط، ۲۱۰ عدد آن تخریبی و ۴ عدد آن در حال ساخت است.

به علت اهمیت مجموعه حرم حضرت عبدالعظیم(ع) در مقیاس شهر تهران، مقیاس ملی و مقیاس فراملی، می‌باید حوزه نفوذ مستقیم آن را با نگاهی ویژه و درخور جایگاه والای حضرت عبدالعظیم(ع) در نزد



- شیعه طراحی و ساماندهی نمود. به همین دلیل نظر طرح حاضر برای محدوده نفرآباد، تملک نفرآباد به واسطه سرمایه‌گذاران مشتاق به سرمایه‌گذاری و بازسازی آن بر مبنای اصول زیرین است:
- ۱- در اراضی نفرآباد به علت ضرورت باز بودن منظر حرم از جنوب، جنوب غرب، جنوب شرق و شرق احداث هرنوع ابنیه، بلندتر از ۱/۵ متر از زمین و حتی درختکاری انبوه ممنوع است و با اصل گشایش دید به حرم مغایرت دارد.
  - ۲- به منظور امکان جذب طیف وسیعی از سرمایه‌گذاران، طیف وسیعی از کاربری‌ها با رعایت شرط فوق در اراضی یاد شده قابل استقرارند که این خود به افزایش تحقق‌پذیری طرح خواهد انجامید.<sup>۱</sup>

## ۱۲-۲-۵- اقدام پنج

طرح هندسی شبکه معابر با تأکید بر کاهش ترافیک در محور زکریای رازی، سهولت دسترسی برای زوار به مجموعه حرم و عدم نفوذ ترافیک غیرمحملی به داخل محلات مسکونی.

## ۱۲-۲-۶- اقدام شش

طرح بهسازی سایر بافت<sup>۲</sup>، براساس طرح تفصیلی مگر در مواردی که مغایرت با نظر مشاور دارد.

## ۱۲-۲-۷- اقدام هفت

پیش‌بینی تمهیداتی در جهت حفظ سربسزی اراضی سبزی کاری با نگاه بلندمدت.

## ۱۲-۲-۸- اقدام هشت

پیش‌بینی فضاهای پشتیبان زیارت مانند کاربری‌های تجاری، گردشگری اقامتی و پذیرایی که با توجه به نوسان تعداد زوار در طول سال و با توجه به چشم‌انداز ۵، ۱۰ و ۱۵ ساله طرح، حالتی سیال داشته و می‌تواند در صورت تمایل مالکین فعلی به آنها اختصاص یافته و شهرداری را از عوارض خود بهره‌مند سازد.<sup>۳</sup>

۱ - مجموعه نفرآباد علاوه بر آن می‌تواند بر اساس نظریه‌های محله پایدار، به عنوان محله‌ای نمونه در تهران با شاخصه‌های توسعه پایدار برنامه‌ریزی گردد.

۲. سایر بافت به معنی بافت‌های مسکونی غیر متأثر از حرم و حوزه نفوذ آن است

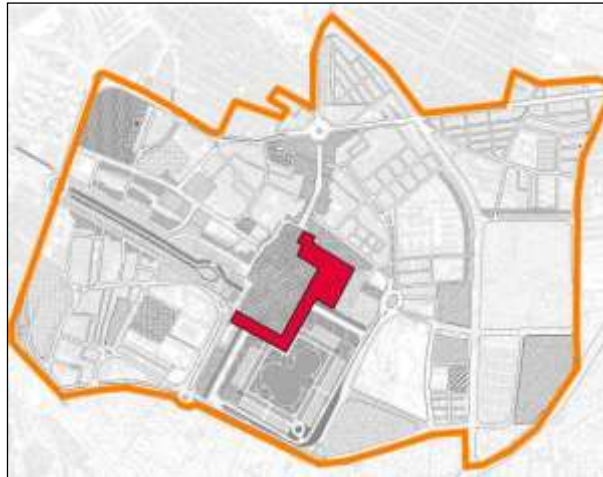
۳- اینکه مالکین بتوانند در صورت تشخیص نیاز، کاربری فعلی اراضی خود را به کاربری‌های پذیرایی-گردشگری تغییر دهند، دارای این مزیت است که کاربری‌ها متناسب با نیاز و رشد زوار شکل خواهند گرفت و در صورتی که محدوده موفق به جذب روزانه ۴۴,۰۰۰ زائر گردد می‌توان تمامی کاربری‌های مشخص شده را به گردشگری، پذیرایی، اقامتی تجاری اختصاص یافت.



## ۱۲-۳-۱- حریم حرم

## ● موقعیت مکانی حریم حرم

کروکی موقعیت حریم حرم در کل محدوده



## ● شناسنامه طرح

| شماره پروژه: صفر                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | ساماندهی حریم بلا فصل حرم |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| موضوع طرح: طراحی شهری - معماری - معماری منظر                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                           |
| عناصر عمده مؤثر در طرح: ضرورت ساماندهی اطراف حرم به عنوان یک عنصر مذهبی - میراثی با ارزش و ضرورت ایجاد فضایی برای توسعه مصلی                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                           |
| پروژه‌های طرح:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                           |
| <p>۱- طرح گذشته مبتنی بر تملک تمامی اراضی واقع در مکان هندسی دایره‌ای به شعاع ۲۰۰ متر از گنبد حرم حضرت عبدالعظیم (ع) و آزادسازی حریم ۲۰۰ متری حرم بوده است که به علت اینکه دایره تناسب مناسبی با شکل مستطیل حرم ندارد، اراضی واقع در حریم ۲۰۰ متر تملک می‌گردد اما شکل هندسی حریم حرم، از دیواره‌های حرم پیروی کرده و به شکل مستطیل خواهد بود.</p> <p>۲- توسعه مصلی حرم در جهت شرقی آن و تملک بافت فرسوده هاشم‌آباد به این منظور</p>                                                                                                                                                                                            |                           |
| مشخصات عمومی طرح:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                           |
| <p>محدوده حریم حرم، مکان هندسی دایره‌ای به شعاع ۲۰۰ متر از گنبد حرم حضرت عبدالعظیم (ع) است که مساحت آن ۱۲/۵ هکتار است. این محدوده دربر گیرنده ۱۶۷ قطعه (ساخته شده و بایر) که مساحت آن ۳۸,۷۷۹ مترمربع است. تعداد واحدهای نوساز در این حریم در وضع موجود یک عدد، واحدهای قابل نگهداری ۶۰ عدد، واحدهای تخریبی ۸۱ عدد، یک واحد در حال ساخت و مابقی اراضی بایر است.</p> <p>پس از گشایش حریم حرم به اندازه ۶۵ متر از جنوب و شرق، این فضای باز در ایام خاص مذهبی که تعداد زائرین به ۲۵۰,۰۰۰ نفر می‌رسد، می‌تواند به عنوان فضاهای نماز و تجمع استفاده گردد. مساحت تقریبی فضای باز مذکور اطراف حرم ۳۴,۰۰۰ مترمربع و فضای آن باز است.</p> |                           |

## ۱۲-۳-۲- ورودی شمالی

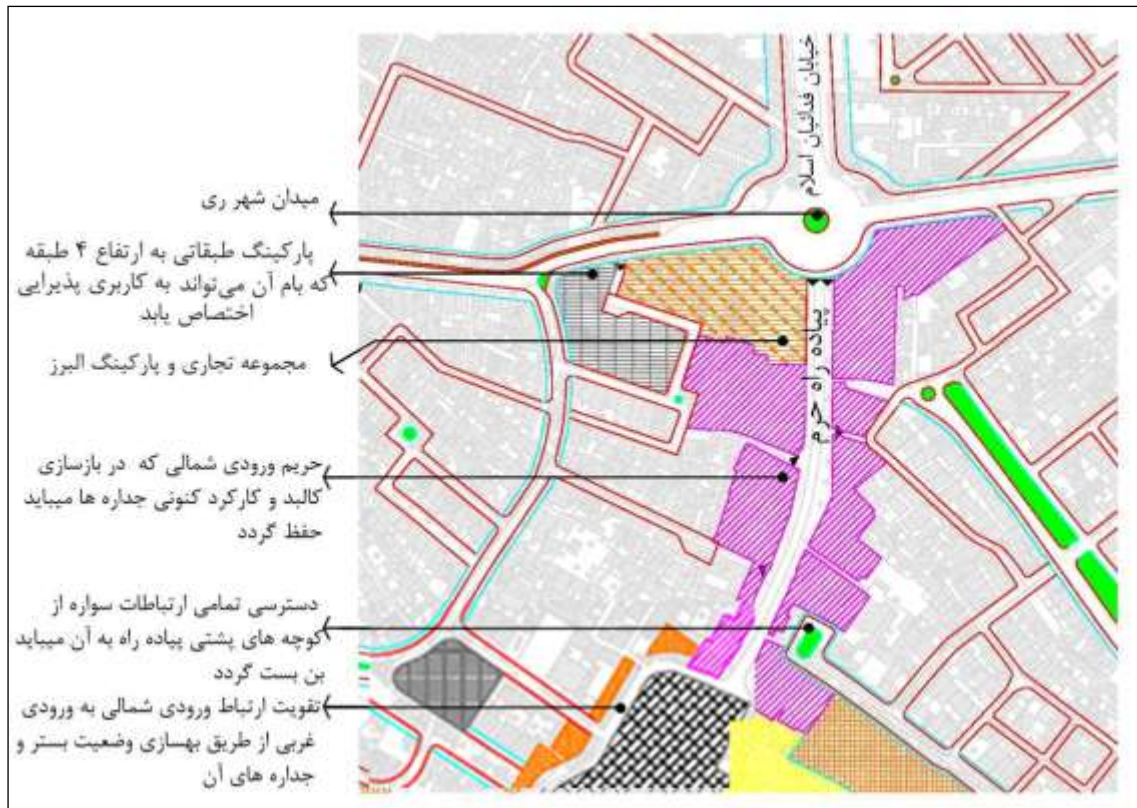
## ● موقعیت مکانی طرح در محدوده مورد مطالعه

کروکی موقعیت ورودی شمالی در محدوده طراحی



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| نام طرح: ساماندهی ورودی شمالی (با حداقل دخالت به علت سابقه عملکردی آن)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | شماره پروژه: ۱ |
| موضوع طرح: طراحی شهری- منظر- معماری                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                |
| عناصر مؤثر در طرح: بهره‌وری از اهمیت ورودی شمالی به عنوان ورودی قدیمی و اصلی حرم                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                |
| <p><b>پروژه‌های طرح:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>۱- ادامه انسداد ورود اتومبیل به محدوده پیاده‌مدار ورودی شمالی</li> <li>۲- تقویت سهولت حرکت پیاده درون مسیر از طریق بهسازی بستر ورودی</li> <li>۳- تدوین ضوابط برای بهسازی سیمای جداره‌های مسیر ورودی شمالی</li> <li>۴- تعیین پارکینگ طبقاتی در ابتدای غربی ورودی شمالی واقع در خیابان قم</li> <li>۵- ساخت بازار بزرگ البرز در ابتدای غربی ورودی شمالی (میدان شهر ری)</li> <li>۶- حفظ و مرمت کاروانسرای شاه‌عباسی، حسینیه ابوالفضل و بازار سنتی</li> <li>۷- کاشت درختان ردیفی در ورودی شمالی و بازسازی سیمای تاریخی آن</li> <li>۸- اجتناب از تغییر در تناسبات اصلی بناها و حفظ کلیت کالبدی فضایی آن و بازسازی سیمای تاریخی</li> </ol> |                |
| <p><b>مشخصات عمومی طرح:</b></p> <p>ورودی شمالی از شمال حرم (میدان حرم) شروع شده و به بازار سنتی ختم و از آن پس در فضایی سرپوشیده به حرم منتهی می‌شود. در سال‌های اخیر ورودی شمالی به مجموعه حرم به محور پیاده بدل شده است و ورود اتومبیل به آن ممنوع شده است. عملکرد جداره‌های اطراف ورودی شمالی عمدتاً تجاری است که چند قطعه تاریخی مانند کاروانسرای شاه‌عباسی، حسینیه ابوالفضل و بازار سنتی در آن استقرار دارند. هدف طرح بر آن است که سیمای تاریخی ورودی شمالی را از طریق حفظ کلیت حجمی و عملکردی آن، درختکاری در طول مسیر آن و ایجاد کفسازی جدید برای آن بازسازی نمایند.</p>                                                                                                                         |                |

● کروکی طرح در محدوده مورد مطالعه



۱۲-۳-۳- ورودی غربی (معبر پیاده و دسترسی ریلی از ایستگاه مترو)

● موقعیت مکانی طرح در محدوده مورد مطالعه

کروکی موقعیت ورودی غربی در محدوده طراحی

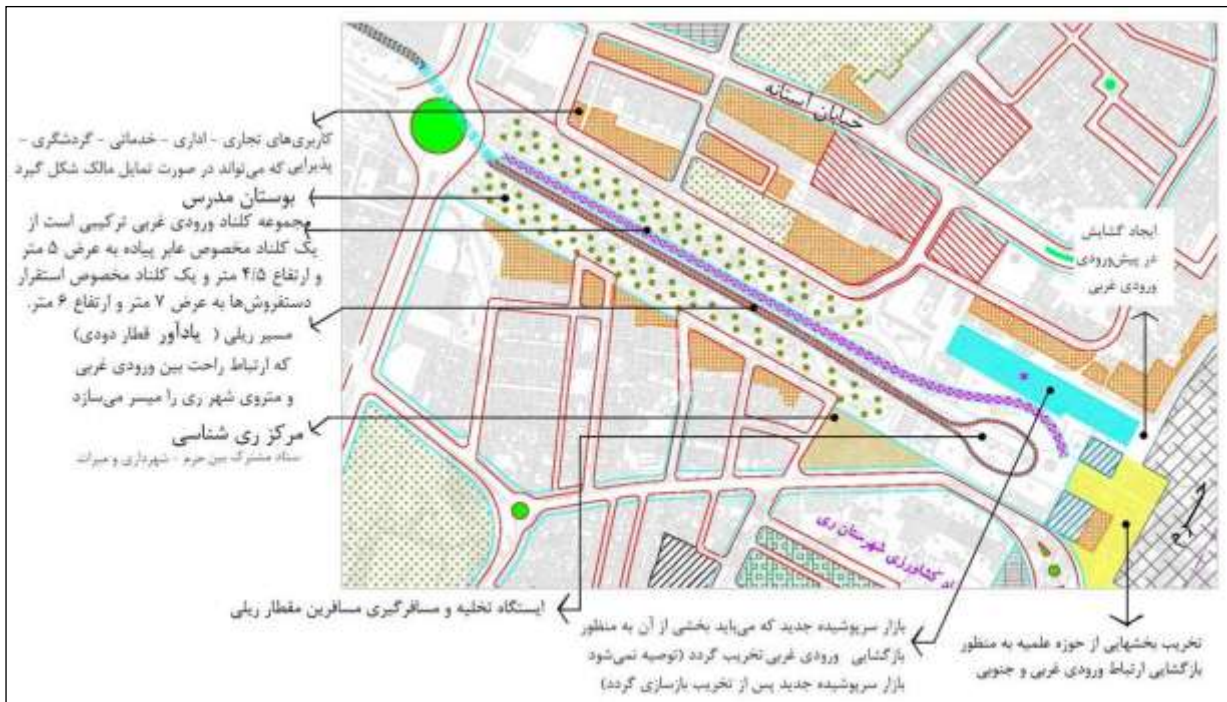


## ● شناسنامه طرح

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| شماره پروژه: ۲                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <p><b>نام طرح:</b></p> <p>ساماندهی ورودی غربی، تبدیل آن به محوری پیاده-ریلی و تبدیل تمامی دسترسی‌های سواره آن به یک دسترسی ریلی رو زمینی که ایستگاه حرم را به مترو متصل می‌سازد.</p> |
| <b>موضوع طرح:</b> طراحی شهری-منظر-ترافیک                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                      |
| <b>عناصر مؤثر در طرح:</b> بهره‌وری از دسترسی به مترو و بهره‌وری از فضای سبز موجود                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                      |
| <p><b>پروژه‌های طرح:</b></p> <p>۱- حصارگشایی حوزه علمیه و تبدیل آن به عرصه عمومی</p> <p>۲- تملک حوزه علمیه توسط آستان حرم حضرت عبدالعظیم(ع) و بازگشایی برخی قسمت‌های آن به علت ایجاد عرصه‌های عمومی</p> <p>حوزه علمیه از دو ساختمان که هر کدام سه بخش دارند تشکیل شده است که بخش شمال شرقی آن تخریب و ورودی به صحن اصلی ممکن می‌شود و بخش جنوبی شرقی تخریب و دسترسی به حریم حرم را ممکن می‌سازد. دو ساختمان باقی‌مانده یکی به مرکز گردشگری-زیارتی و دیگری به مرکز فرهنگی زیارتی بدل می‌شود.</p> <p>۳- ایجاد گشودگی در محور اصلی ورودی غربی (محور اصلی در امتداد محور دید عمود بر گنبد حرم حضرت عبدالعظیم(ع) است)</p> <p>۴- جداره‌سازی محور اصلی ورودی حرم از طریق تعیین کاربری‌های جاذب برای آن و از طریق ناماسازی</p> <p>۵- طراحی منظر و باغ آرایشی فضاهای سبز درون مسیر</p> <p>۶- ایجاد کلنلاد برای عبور عابر پیاده در ترکیب با غرفه‌های فروش و فضاهای مکث</p> |                                                                                                                                                                                      |
| <p><b>مشخصات عمومی طرح:</b></p> <p>مساحت طرح مورد نظر (بدون اراضی مربوط به اولین قطعه مجاور معبر، که می‌تواند تحت مالکیت مالکین فعلی باقی بماند) ۸۵۰۰۰ مترمربع است و طول محور ورودی غربی ۷۵۰ متر است که دسترسی اصلی آن از طریق مسیری ریلی و روزمینی برآورده می‌شود. مسیر ریلی از ایستگاه متروی شهر ری مسافرگیری و در محدوده فضایی که هم‌اکنون جزئی از باغ حوزه علمیه است و در طرح پیشنهادی به عنوان پارک دیده شده است، مسافری خود را تخلیه می‌نماید.</p>  <p>باتوجه به حذف دسترسی سواره از درون محور ورودی غربی این محور تماماً می‌تواند به فضاهای سبز و مجهز به فضاهای مکث و حتی سکوهایی برای اطراق موقت، اختصاص یابد.</p>                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                      |



### • کروی طرح در محدوده مورد مطالعه



۱۲-۳-۴- ورودی جنوبی (ورودی رائزینی که از طریق کمربندی جنوبی و به وسیله سواره به حرم دسترسی می یابند)

● موقعیت مکانی طرح در محدوده مورد مطالعه

### کروکی موقعیت ورودی جنوبی در محدوده طراحی



## ● شناسنامه طرح

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| نام طرح:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | شماره پروژه : |
| طراحی و ساماندهی ورودی جنوبی منتهی به حرم حضرت عبدالعظیم (ع)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | پروژه شماره ۳ |
| موضوع طرح: طراحی شهری- منظر- ترافیک                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |               |
| عناصر مهم مؤثر در طرح: دسترسی به کمربندی جنوبی (تسهیل دسترسی سواره خصوصی)، امکان ایجاد پارکینگ وسیع و وجود درمانگاه مجهز حرم و استقرار در کنار باغ مشاهیر                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |               |
| ریز پروژه‌های طرح:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |               |
| <p>۱. پیش‌بینی مسیر کلنادر ترکیب با غرفه‌های فروش و مکث در امتداد محور اصلی عمود بر گنبد اصلی حرم حضرت عبدالعظیم (ع)</p> <p>۲. پیش‌بینی فضایی مخصوص برای توقف اتومبیل و طراحی آن به صورت آزاد و منعطف تا بتواند در روزهایی که به‌عنوان پارکینگ استفاده نمی‌شود جوابگوی نیاز زائران به فضای سبز و اطراف‌های موقتشان باشد. فضای توقف اتومبیل روباز ۱۲۰ سانت از سطح زمین فرو می‌نشیند و با کاشت شمشاد در پیرامون آن، از ایجاد آلودگی بصری توسط پارک اتومبیل می‌کاهد.</p> <p>۳. تبیین مکانی برای پیاده و سوار کردن زائرین در ۶۵ متری درب اصلی ورودی جنوبی (به‌خصوص به‌علت وجود درمانگاه در این بخش حرم)</p> <p>۴. طراحی منظر و باغ آرایشی فضاهای سبز درون و کناره‌های مسیر</p> <p>۵. اختصاص جداره غربی مسیر به کاربری‌های فرهنگی در ترکیب با واحدهای پذیرایی، فروش، اقامتی و غیره در صورت تمایل مالکین بناها به احداث آنها</p> <p>۶. در ابتدای غربی ورودی جنوبی، یک پارکینگ طبقاتی استقراری دراد که ظرفیت پذیرش آن ۱۲۲۵ اتومبیل است و تراس آن می‌تواند به کاربری پذیرایی با دید به حرم اختصاص یابد.</p> |               |
| مشخصات عمومی طرح:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |               |
| <p>محدوده مورد طراحی برای ورودی جنوبی (به جز قطعات اطراف، که در اختیار مالکین فعلی می‌ماند و طبق ضوابط، کاربری می‌پذیرد) مساحتی حدود ۳۹۰۰۰ مترمربع دارد و طول محور ورودی از بلوار سلمان فارسی تا درب اصلی ورودی حرم ۳۴۴ متر طول می‌باشد. ورودی جنوبی تنها ورودی است که دسترسی اتومبیل به آن وجود دارد و دارای پارکینگ در طول مسیر است.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |               |



### • کروکی طرح در محدوده مورد مطالعه



### ۱۲-۳-۵- ورودی شرقی (برای دسترسی زوار محلی و آشنائی که با وسیله نقلیه عمومی به زیارت می آیند)

#### • موقعیت مکانی ورودی شرقی

#### کروکی موقعیت ورودی شرقی در محدوده طراحی



## ● شناسنامه طرح

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| نام طرح:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | شماره پروژه:  |
| طراحی و ساماندهی ورودی شرقی منتهی به حرم حضرت عبدالعظیم(ع)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | پروژه شماره ۴ |
| موضوع طرح: طراحی شهری - منظر                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |               |
| عناصر سهم مؤثر در طرح: استقرار در کنار پارک سه دختران و پارک زائر                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |               |
| ریز پروژه‌های طرح:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |               |
| ۱. پیش‌بینی مسیر کلنادر در ترکیب با غرفه‌های فروش و مکث در دو سوی محور اصلی عمود بر گنبد اصلی حرم حضرت عبدالعظیم(ع)<br>۲. طراحی منظر و باغ آرایشی فضاهای سبز درون و کناره‌های مسیر<br>۳. تبدیل محله مستقر در جنوب ورودی شرقی (محله نفرآباد) به باغ مشاهیر<br>۴. تبدیل بخشی از محله مستقر در شمال ورودی شرقی به فضای توسعه مصلی حرم حضرت عبدالعظیم(ع)<br>۵. در ابتدای شمالی (شمال پارک زائر) ورودی جنوبی، یک پارکینگ طبقاتی استقرار دارد که ظرفیت پذیرش آن ۸۰۰ اتومبیل است |               |
| مشخصات عمومی طرح:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |               |
| محدوده مورد طراحی (به جز اولین قطعه همجوار) برای ورودی شرقی مساحتی حدود ۲۶۰۰۰ مترمربع دارد و طول محور ورودی آن ۲۷۵ متر طول است. ورودی شرقی تنها ورودی است که از میان جداره‌های کاملاً سبز وارد حرم می‌شود و باتوجه به استقرار روبروی پارک سه دختران و مجموعه راهوند- پایانه- پارک، تنها ورودی است که دسترسی نزدیک وسایل نقلیه عمومی به آن وجود دارد.                                                                                                                      |               |

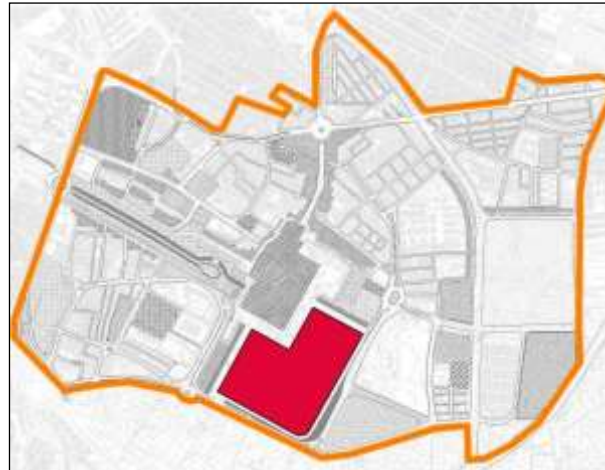
• **کروکی طرح در محدوده مورد مطالعه**



## ۱۲-۳-۶- رویکرد طراحی به محله نفر آباد

## ● موقعیت مکانی محله نفر آباد

کروکی موقعیت محله نفر آباد در محدوده طراحی



## ● شناسنامه ریز پروژه

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| نام طرح: ساماندهی بافت فرسوده جنوب شرق حرم (محله نفر آباد)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | شماره پروژه: ۵ |
| موضوع طرح: طراحی شهری- معماری- معماری منظر                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                |
| عناصر مهم مؤثر در طرح: بافت ارگانیک، فرسودگی فزاینده بافت و خطر فرسوده شدن کامل و تغییر ساکنان به افراد نامناسب                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                |
| <p>مشخصات عمومی طرح:</p> <p>مساحت تقریبی محله نفر آباد ۱۱,۵ هکتار است. این محله نه تنها دارای فرسودگی در بناها است بلکه به لحاظ شبکه زیرساختی نیز دچار معضلات بسیاری است. بافت مذکور، دارای تعداد انگشت شماری پلاک با ارزش‌های معماری دوران اول پهلوی است که البته به شدت دچار فرسودگی بنا است.</p> <p>در طرح پیشنهادی ساماندهی و توسعه بافت پیرامون حرم، پیشنهاد می‌شود محله نفر آباد به علت ایجاد گشایش در دید به سمت حرم از کمربندی شهر ری، به طرحی ویژه اختصاص یافته که دارای ویژگی‌های زیر است:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- طیفی از کاربری‌های تجاری، اقامتی، پذیرایی، گردشگری، زیارتی و تجاری پارکینگ و سبز را در خود جای می‌دهد.</li> <li>- بلندترین ارتفاع مجاز آن از سطح زمین ۱/۵۰+ متر است.</li> <li>- تمامی طراحی‌ها براساس اصول و معیارهای توسعه پایدار انجام خواهد شد و محله حاصل نمونه‌ای پایدار در شهر تهران خواهد بود.</li> </ul> |                |



• **کروکی یکی از آلترناتیوهای نفرآباد در صورت ایجاد بنا تا ارتفاع حداکثر ۱/۵ متر از سطح زمین**



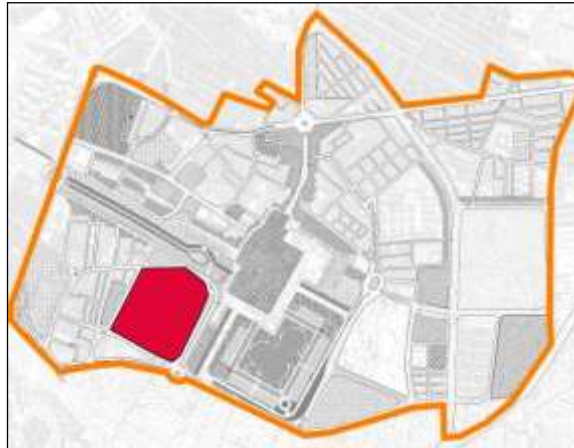
• **کروکی محدوده در صورت مسطح و سبز شدن نفرآباد**



## ۱۲-۳-۷- رویکرد طراحی به محله ولی آباد

## ● موقعیت مکانی محله ولی آباد

کروکی موقعیت محله ولی آباد در محدوده طراحی



## ● شناسنامه ریز پروژه

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| نام طرح: ساماندهی بافت فرسوده شمال شرقی حرم (هاشم آباد)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | شماره پروژه: ۶ |
| موضوع طرح: طراحی شهری - معماری - معماری منظر                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                |
| عناصر مهم مؤثر در طرح: دارای بافتی ارگانیک و فرسوده                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                |
| ریز پروژه های طرح:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                |
| ۱- پیش بینی بناهایی برای ایجاد مدارس حوزه ای                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                |
| ۲- پیش بینی بناهایی برای خوابگاه های طلاب                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                |
| ۳- تعیین ضوابط برای بازسازی و نوسازی بناهای فرسوده                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                |
| ۴- طراحی شبکه راه های جدید                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                |
| ۵- پیش بینی فضاهای باز برای مواقع بحران                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                |
| ۶- تدوین ضوابط برای بازسازی و نوسازی سایر بناها                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                |
| مشخصات عمومی طرح:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                |
| مساحت تقریبی آن بخش از محله ولی آباد که شامل طرح ویژه می گردد ۱/۷ هکتار است. به علت حصارگشایی در حوزه علمیه فعلی و اختصاص فضاهای آن به عرصه های عمومی ورودی غربی بخش فرسوده تر، محله ولی آباد می تواند فرصتی مناسب برای تبدیل شدن به یک محله آموزشی- فرهنگی- مسکونی باشد. به طوری که بناهای بسیار فرسوده آن توسط تولید حوزه خریداری گشته و به فضای آموزشی و سکونت طلاب اختصاص یابد و سایر بناها با ضوابط معین بازسازی گردد. |                |



• کروکی طرح در محدوده مورد مطالعه



۱۲-۳-۸- رویکرد طراحی به محله هاشم آباد

• موقعیت مکانی محله هاشم آباد

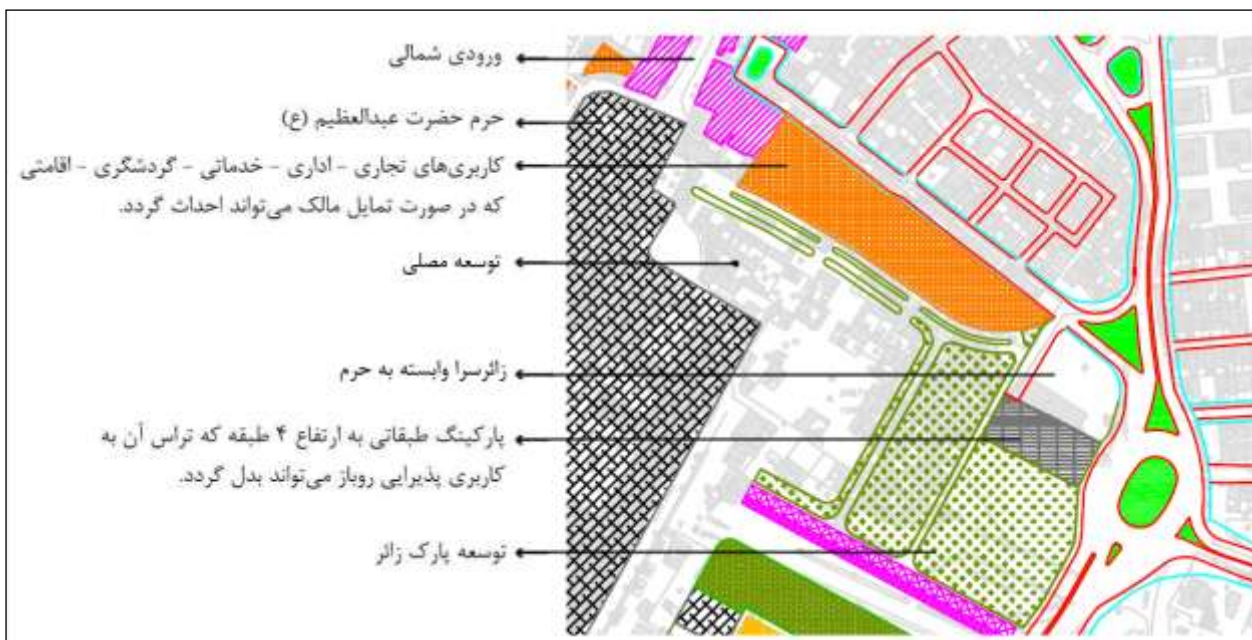
کروکی موقعیت محله هاشم آباد در محدوده طراحی



## ● شناسنامه طرح

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| نام طرح: ساماندهی بافت فرسوده شمال - شرقی حرم (ولی آباد)                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | شماره پروژه: ۷ |
| موضوع طرح: طراحی شهری - معماری - معماری منظر                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                |
| عناصر مهم مؤثر در طرح: بافت ارگانیک و فرسوده                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                |
| ریز پروژه‌های طرح:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                |
| <p>۱. کلیت غیر فرسوده محله به شکل موجود می‌تواند بازسازی گردد.</p> <p>۲. بخش فرسوده آن که عمدتاً بلافصل حرم قرار دارد به واسطه آستان حرم خریداری شده و به فضای توسعه مصلی اختصاص می‌یابد.</p> <p>۳. ارتباط ورودی شرقی و شمالی (به علت توسعه مصلی) تغییر مسیر می‌یابد و از درون محله می‌باید عبور نماید. بنابراین این ارتباط می‌باید مجدداً طراحی گردد.</p> |                |
| مشخصات عمومی طرح:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                |
| بخش عمده محله هاشم‌آباد قابل بازسازی و تنها بخش کوچکی از آن که بلافصل حرم است می‌باید تخریب گردد و مساحت حدودی آن ۲ هکتار است.                                                                                                                                                                                                                             |                |

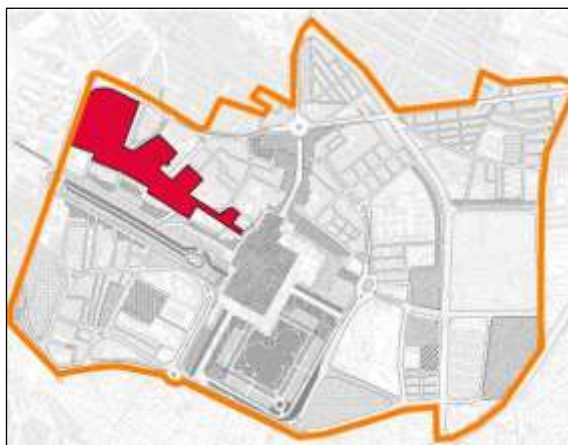
## ● کروکی طرح در محدوده مورد مطالعه



## ۱۲-۳-۹- برنامه‌ریزی و طراحی برای خیابان آستانه

## ● موقعیت مکانی خیابان آستانه در محدوده طراحی

کروکی موقعیت خیابان آستانه در محدوده طراحی



## ● شناسنامه طرح

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| نام طرح: برنامه‌ریزی و طراحی برای خیابان آستانه                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | شماره پروژه: ۸: |
| موضوع طرح: طراحی شهری- معماری منظر- معماری- ترافیک                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                 |
| عناصر عمده مؤثر در طرح: نقش مهم دسترسی خیابان مذکور و دسترسی آن به حرم                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                 |
| ریز پروژه‌های طرح:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                 |
| <p>۱- پروژه احداث مجموعه تجاری، اداری، فرهنگی ویژه در شمال غرب محدوده، تقاطع محورهای قم و سپاهیان انقلاب و در زمینی به مساحت تقریبی ۵ هکتار اجرا خواهد شد. این مجموعه علاوه بر عملکردهای تجاری و اداری، بخشی از کاربری‌های مرتبط با بخش گردشگری نظیر مراکز تفریحی و فرهنگی را در خود جای خواهد داد. همچنین امکان احداث هتل در داخل مجموعه وجود خواهد داشت. حدود ۴۰ درصد از کل مساحت زمین به احداث بنا حداکثر تا ۶ طبقه تخصیص یافته و باقی محدوده به صورت محوطه‌سازی، فضای سبز و استراحتگاه آماده‌سازی خواهد شد.</p> <p>۲- مجموعه بوستان واقع در جوار زمین فوق‌الذکر و تجهیز مبلمان آن</p> <p>۳- کاربری‌های لبه خیابان آستانه که می‌توانند در صورت تمایل مالکین به کاربری‌های تجاری- اداری- خدماتی- گردشگری و اقامتی بدل شوند.</p> <p>۴- فضای باز به مثابه میدان شهری (urban plaza) که دارای عملکردی منعطف باشد و به‌منظور برپایی بازارهای هفتگی و موسمی، بازارهای خاص و برپایی آیین‌های مذهبی بتواند مورد استفاده قرار گیرد.</p> <p>۵- یکی از ویژگی‌های طرح محور آستانه اتصال آن به بازار سنتی مستقر در انتهای ورودی شمالی است.</p> |                 |
| مشخصات عمومی طرح:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                 |
| <p>خیابان آستانه در وضع موجود با عرض ۲۰ متر و در بعضی مقاطع متغیر است، معبر فوق با بلوار مدرس موازی است و به دلیل اتصال به خیابان قم و چند معبر دیگر، در اتصال بار ترافیکی محدوده از اهمیت ویژه‌ای برخوردار است. به ویژه که در طرح پیشنهادی بلوار مدرس به دسترسی صرفاً پیاده بدل شده است و بخشی از ترافیکی و عملکردی آن به خیابان آستانه منتقل می‌شود. بنابراین عملکرد خیابان آستانه</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                 |



می‌باید تغییر یابد زیرا به سبب دسترسی به حرم حضرت عبدالعظیم(ع)، دارای پتانسیل تبدیل به محوری گردشگری و پذیرایی است.

### ● کروکی طرح خیابان آستانه در محدوده طراحی

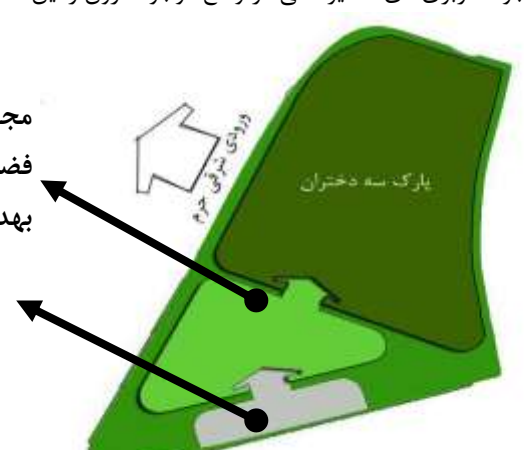


### ۱۲-۳-۱۰- مجموعه راهوند- پایانه- پارک

#### کروکی مجموعه راهوند- پایانه - پارک



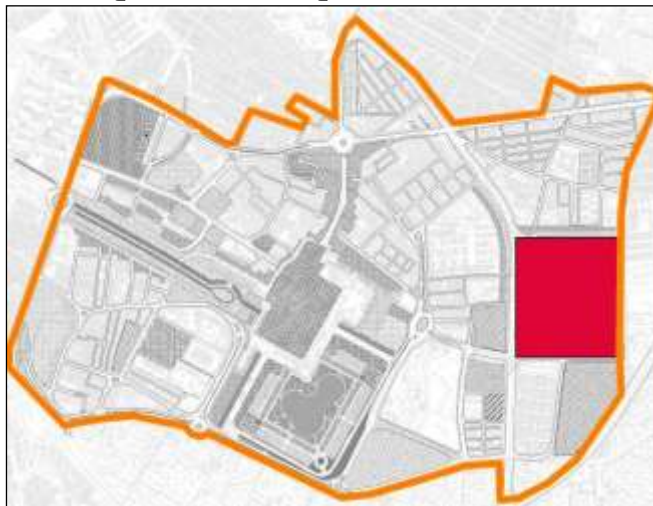
## • شناسنامه طرح

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| نام طرح: مکانیابی و طراحی مجموعه راهوند پایانه پارک                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | شماره پروژه: ۱۴ |
| موضوع طرح: طراحی شهری- معماری منظر                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                 |
| عناصر عمده مؤثر در طرح: ارتباط با کمربندی شهر ری و ضرورت ایجاد خدمات شبه جاده‌ای در آن                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                 |
| <p>ریز پروژه‌های طرح:</p> <p>باتوجه به موقعیت مناسب زمین در جنوب محدوده از نظر دسترسی به شبکه‌های ارتباطی و نیز ارتباط با حرم و همجواری مستقیم با پارک سه دختران، استقرار عملکردهای زیر میسر خواهد بود:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- پمپ بنزین و پمپ گاز</li> <li>- پایانه وسایل نقلیه سنگین عمومی (اتوبوس و مینی‌بوس)</li> <li>- استراحت‌گاه و محل توقف اتومبیل گردشگران و زوار</li> <li>- فروشگاه مواد غذایی</li> <li>- رستوران و مراکز پذیرایی</li> <li>- تعمیرگاه</li> <li>- سرویس بهداشتی و مرکز کمک‌های اولیه</li> </ul> |                 |
| <p>مشخصات عمومی طرح:</p> <p>کل مساحت محدوده بالغ بر ۵ هکتار است. عملیات طرح شامل احداث مراکز تجاری، تعمیرگاهی و پذیرایی، احداث پایانه و محوطه‌سازی محدوده می‌باشد. باتوجه به استقرار زمین مورد نظر برای ساخت مجموعه راهوند درون آن در نزدیکی کمربندی شهر ری و وجود کاربری‌های تعمیرگاهی در وضع موجود درون زمین، احداث این مجموعه لازم به نظر می‌رسد.</p>                                                                                                                                                                                       |                 |
|  <p>مجموعه ارتباط‌دهنده پایانه و پارک شامل فضاهای پذیرایی، اطراق، سرویس بهداشتی و حمام و فضای سبز</p> <p>مجموعه راهوند و پایانه</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                 |



## ۱۲-۳-۱۱ - طراحی مجموعه باغ - مسکونی ویژه

کروکی طراحی مجموعه باغ - مسکونی و دریاچه

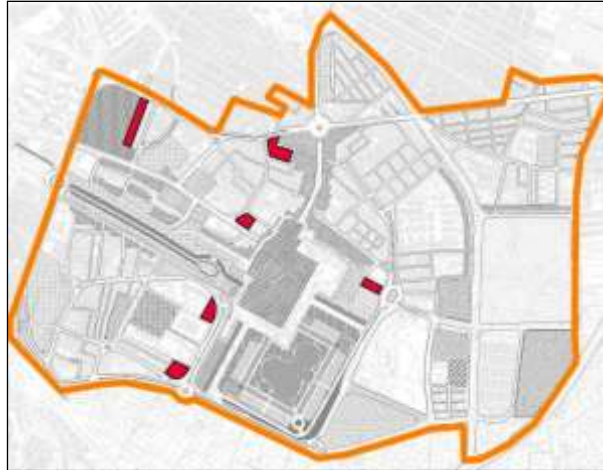


## • شناسنامه طرح

|                                                                                                                                                                                                                                                 |                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| شماره پروژه: ۱۲                                                                                                                                                                                                                                 | نام طرح: طراحی مجموعه باغ - مسکونی ویژه |
| موضوع طرح: طراحی شهری - معماری منظر - معماری - ترافیک                                                                                                                                                                                           |                                         |
| عناصر عمده مؤثر در طرح: وجود اراضی سبزی کاری و ایجاد تمهیدات برای حفظ آن در عین تعیین کاربری های سازگار امروزی برای آن                                                                                                                          |                                         |
| <p>ریز پروژه های طرح:</p> <p>۱- آماده سازی اراضی ۱۰۰۰ تا ۲۰۰۰ متری</p> <p>۲- ایجاد دسترسی های مطلوب و بهینه</p> <p>۳- حفظ کلیت سربسزی اراضی سبزی کاری از طریق تدوین ضوابط به منظور تعیین سطح اشغال ۱۰٪ (تا ارتفاع مجاز دو طبقه) و احداث باغ</p> |                                         |
| <p>مشخصات عمومی طرح:</p> <p>مجموعه باغ مسکونی در مساحت تقریبی ۱۵ هکتار شکل می گیرد</p>                                                                                                                                                          |                                         |

## ۱۲-۳-۱۲- پروژه احداث پارکینگ طبقاتی در ورودی‌های شمالی، شرقی و جنوبی حرم

کروکی طراحی زمین واقع در شمال- غرب محدوده



### ● شناسنامه طرح

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| نام طرح: طراحی مجموعه پارکینگ طبقاتی                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | شماره پروژه: ۱۶ |
| موضوع طرح: معماری - ترافیک                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                 |
| عناصر عمده مؤثر در طرح: همجواری با محورهای پیاده ورودی‌ها                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                 |
| <p>مشخصات عمومی طرح:</p> <p>- احداث پارکینگ با توجه به حجم قابل توجه مراجعین به محدوده با وسایل نقلیه شهری</p> <p>- اجرای طرح در سه مرحله (۱) پارکینگ به صورت فضای باز در محدوده‌های در نظر گرفته شده، (۲) احداث سه طبقه پارکینگ زیرزمینی در صورت افزایش حجم تقاضا (۳) احداث چهار طبقه پارکینگ با احتساب همکف در شرایط افزایش حجم تقاضا</p> <p>- در صورت اجرای کامل طرح به صورت مجموعه ۷ طبقه، طبقه آخر به یک مجموعه پذیرایی به صورت رستوران روباز و با دید به حرم حضرت عبدالعظیم (ع) اختصاص خواهد یافت.</p> |                 |

### ۱۲-۳-۱۳- تسهیل ارتباط فدائیان با کمربندی ری از طریق خیابان ۴۵ متری

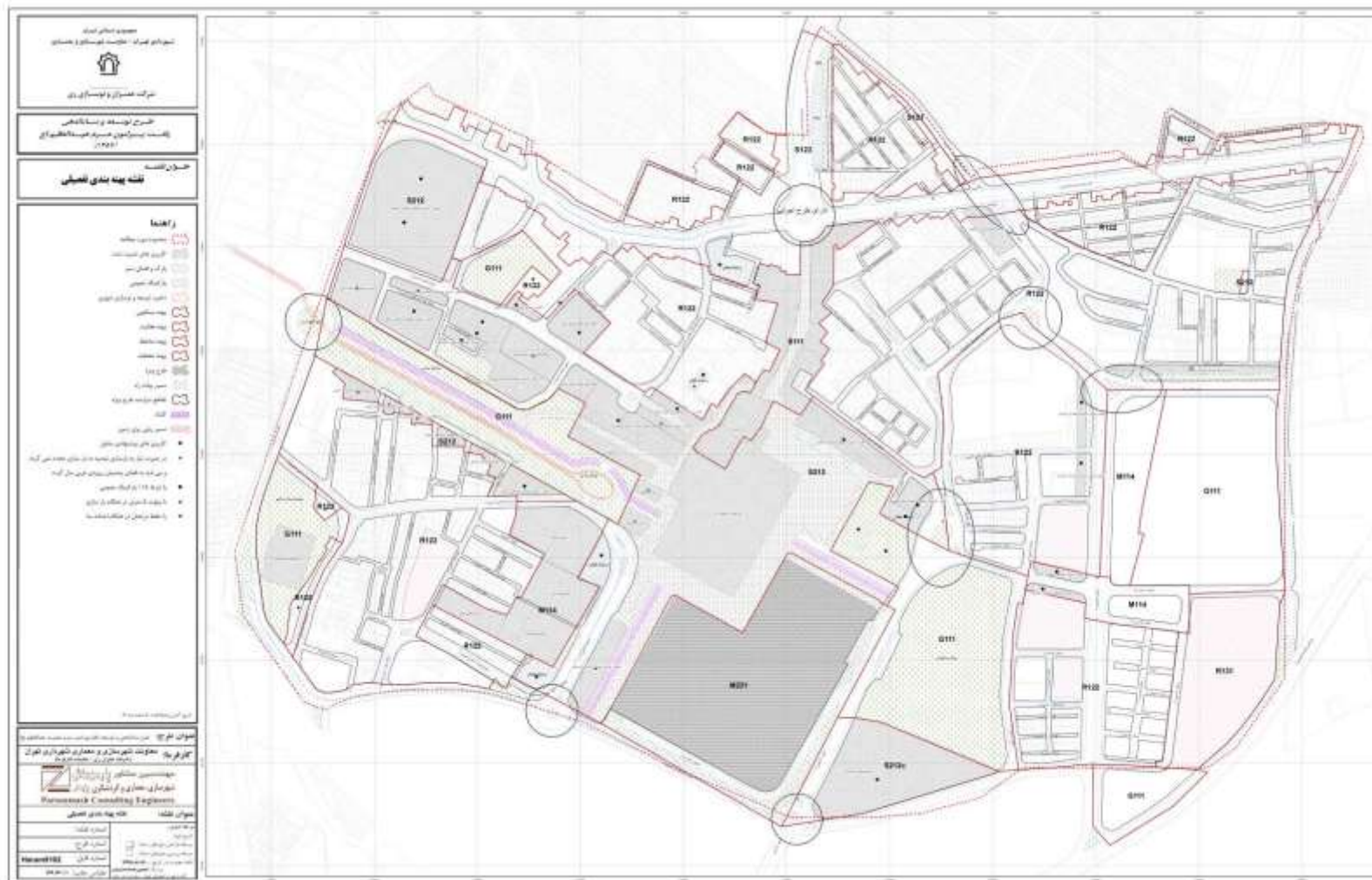
کروکی ارتباط فدائیان با کمربندی ری از طریق خیابان ۴۵ متری



#### ● شناسنامه طرح

|                                                                                                                                                                                                         |                                                              |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| شماره پروژه: ۱۳                                                                                                                                                                                         | نام طرح: ارتباط فدائیان با کمربندی ری از طریق خیابان ۴۵ متری |
| موضوع طرح: شهرسازی - ترافیک                                                                                                                                                                             |                                                              |
| عناصر عمده مؤثر در طرح: کاهش ترافیک سواره در میدان حرم و محور زکریا                                                                                                                                     |                                                              |
| <p>مشخصات عمومی طرح:</p> <p>- در ایجاد ارتباط بین فدائیان و کمربندی ری از طریق خیابان ۴۵ متری، می‌باید محور پیلغوش از طریق تملک و تخریب ۱۰۴ واحد بنا به مساحت تقریبی ۱۰,۰۰۰ مترمربع است تعریض گردد.</p> |                                                              |

نقشه پهنه بندی







## ۱۲-۴-تحقق پذیری اقتصادی

### ۱۲-۴-۱- امکان سنجی اقتصادی اجرای پروژه‌ها و تعیین محدوده‌های قابل تملیک

باتوجه به الگوی طراحی و سازمان فضایی پیشنهادی در سطح محدوده، پروژه‌های قابل اجرا در قسمت ۱۲-۳ معرفی و محدوده مداخله در آن‌ها تعیین گردید. در این قسمت، پروژه‌های اقتصادی پیشنهادی از نظر نحوه تحقق پذیری، امکانات تأمین مالی و نرخ سود مورد انتظار مورد ارزیابی قرار خواهند گرفت. لازم به توضیح است پروژه‌های پیشنهادی در طرح ساماندهی بافت پیرامون حرم به دو دسته کلی قابل تقسیم هستند. گروه اول پروژه‌های دارای بازده اقتصادی و قابل واگذاری به سرمایه‌گذاران بخش خصوصی هستند. امکان سنجی اقتصادی این طرح‌ها با استفاده از تحلیل هزینه فایده صورت گرفته و مدت اجرای طرح، نرخ بازده داخلی و ارزش حال خالص پروژه برآورد شده است. این تحلیل شامل ارزیابی هزینه‌های اجرایی و درآمدهای مورد انتظار پروژه‌هایی است که باتوجه به امکانات جلب سرمایه و توان تأمین مالی دارای بازده اقتصادی مثبت می‌باشند و به عبارت دیگر سودآور هستند. برخی از اقدامات و پروژه‌های پیشنهادی طرح ساماندهی بافت پیرامون حرم حضرت عبدالعظیم(ع)، از جمله طرح‌های ساماندهی ورودی‌های مجموعه حرم، به صورت بازگشایی فضا و احداث معابر جدید می‌باشند. تأمین مالی و اجرای این پروژه‌ها برعهده نهادهایی چون آستان حرم، شهرداری و شرکت عمران نوسازی ری بوده و غالباً به‌ویژه در دوره زمانی کوتاه مدت، دارای بازده مثبت اقتصادی نیستند، بلکه به‌طور غیرمستقیم و از طریق ارتقاء کیفی مجموعه منجر به ایجاد ارزش افزوده و جلب سرمایه‌گذاری جدید در سطح محدوده خواهند شد. این پروژه‌ها در قسمت ۱۲-۴-۲ به عنوان هزینه‌های اجرایی زیرساخت‌ها و شبکه معابر مورد ارزیابی قرار خواهند گرفت.

از سوی دیگر، هر یک از پروژه‌های اقتصادی قابل سرمایه‌گذاری در محدوده، پس از اجرا منابع درآمدی از محل پرداخت عوارض تغییر کاربری، تراکم و بهره‌برداری برای شهرداری ایجاد خواهند کرد که در برآورد تراز مالی طرح‌های زیرساختی در قسمت‌های بعد لحاظ خواهد شد. در نهایت مجموعه طرح‌های پیشنهادی برحسب کارگزاران و گروه‌های بهره‌بردار مورد ارزیابی و تحلیل هزینه فایده قرار خواهند گرفت.

### ۱۲-۴-۱-۱- پروژه احداث پارکینگ طبقاتی در امتداد ورودی‌های اصلی حرم

هدف از اجرای این پروژه تأمین پارکینگ موردنیاز باتوجه به حجم بالای مراجعین به محدوده با وسایل نقلیه شخصی است. اجرای این پروژه‌ها در سه مرحله صورت خواهد گرفت. مرحله اول شامل احداث پارکینگ به صورت فضای باز در محدوده‌های در نظر گرفته شده است. در مرحله بعد و در صورت افزایش حجم تقاضا سه طبقه پارکینگ زیرزمینی احداث خواهد شد. طراحی مجموعه به صورتی انجام می‌گیرد که در صورت نیاز چهار طبقه پارکینگ (با

احتساب همکف) در مرحله بعد بر روی طبقات زیرزمینی احداث شود. در صورت اجرای کامل طرح به صورت مجموعه ۷ طبقه، طبقه آخر به یک مجموعه پذیرایی به صورت رستوران روباز و با دید به حرم حضرت عبدالعظیم (ع) اختصاص خواهد یافت و طبقه همکف نیز به صورت پیلوت می تواند به عنوان پایانه تاکسی مورد استفاده قرار گیرد. هزینه های طرح شامل گودبرداری و احداث ساختمان پارکینگ و هزینه نگهداری مجموعه می باشد. درآمدهای مورد انتظار طرح شامل هزینه ورودی پارکینگ و درآمد سالانه (و یا اجاره) مرکز پذیرایی طبقه فوقانی است. همچنین تأمین بخشی از هزینه های نگهداری مجموعه از طریق نصب تابلوهای تبلیغاتی در نقاط مختلف مجموعه میسر خواهد بود.

### الف - اجرای پروژه توسط متقاضی سرمایه گذاری

| دوره اجرای طرح احداث پارکینگ های طبقاتی |         |         |           |          |
|-----------------------------------------|---------|---------|-----------|----------|
| سال اول                                 | سال دوم | سال سوم | سال چهارم | سال پنجم |
| فاز اول                                 |         |         |           |          |
|                                         | فاز دوم |         |           |          |
|                                         |         | فاز سوم |           |          |

به طور کلی پروژه های احداث پارکینگ در دو مرحله اجرا خواهند شد. مرحله اول شامل بهره برداری در سطح است. در صورت نیاز به افزایش ظرفیت پارکینگ، مرحله احداث طبقات زیرزمینی و طبقات بالا اجرا خواهند شد. ضمناً باتوجه به سطح آب های زیرزمینی در محدوده، تعداد طبقات زیر سطح زمین در این پروژه و سایر طرح ها نظیر مجموعه تجاری البرز و مجموعه اداری - تجاری ویژه حداکثر سه طبقه در نظر گرفته شده است.

لازم به توضیح است به دلیل اجرای فاز به فاز پروژه های پارکینگ طبقاتی، تراز مالی این پروژه ها در سال دوم مثبت و مجدداً پس از آغاز عملیات اجرایی فاز بعد منفی می گردد. خالص درآمد سالانه این طرح ها پس از اجرای کامل فازهای ساخت پارکینگ محقق خواهد شد.

### مشخصات پروژه:

**پارکینگ ورودی شمالی:** در زمینی به مساحت ۴۸۰۰ مترمربع واقع در جنوب غرب میدان شهر ری (نبش کوچه ۶ متری)

**مساحت کل زیربنای طرح:** ۳۰,۰۰۰ مترمربع

**ظرفیت پارکینگ:** ۱۲۲۵ خودرو

## فروض:

هزینه تملک زمین: ۱۲ میلیون ریال به ازای هر مترمربع

هزینه آماده سازی زمین: ۸۰۰ هزار ریال به ازای هر مترمربع

هزینه احداث بنا: ۴ میلیون ریال به ازای هر مترمربع

## پیشرفت اجرای طرح:

| سال اول | سال دوم | سال سوم | سال چهارم | سال پنجم |
|---------|---------|---------|-----------|----------|
| ۱۲ درصد | ۸ درصد  | ۳۰ درصد | ۴۰ درصد   | ۱۰ درصد  |

## ظرفیت قابل استفاده پارکینگ در طول اجرای طرح:

| سال اول | سال دوم | سال سوم | سال چهارم | سال پنجم |
|---------|---------|---------|-----------|----------|
| ۴۵۰     | ۶۰۰     | ۸۰۰     | ۱۰۰۰      | ۱۲۲۵     |

متوسط هزینه ورودی هر خودرو: ۱۰ هزار ریال در سال های اول تا سوم که از سال چهارم به بعد به ۱۲ هزار ریال افزایش خواهد یافت.

درآمد سالانه رستوران مجموعه: ۲۴۰ میلیون ریال (معادل اجاره ماهانه ۲۰ میلیون ریال)

## جدول هزینه فایده پروژه پارکینگ ورودی شمالی

| شرح                           | سال اول | سال دوم | سال سوم | سال چهارم | سال پنجم | سال ششم | جمع     |
|-------------------------------|---------|---------|---------|-----------|----------|---------|---------|
| هزینه تملک زمین               | 57,600  | □       | □       | □         | □        | □       | 57,600  |
| هزینه آماده سازی              | 3,840   | □       | □       | □         | □        | □       | 3,840   |
| هزینه ساخت                    | 14,400  | 9,600   | 36,000  | 48,000    | 12,000   | □       | 120,000 |
| هزینه نگهداری                 | □       | □       | □       | 1,238     | 1,251    | 1,263   | 3,752   |
| هزینه های بالاسری             | 1,824   | 960     | 3,600   | 4,924     | 1,325    | 126     | 12,759  |
| جمع کل هزینه ها               | 77,664  | 10,560  | 39,600  | 54,162    | 14,576   | 1,389   | 197,952 |
| درآمد پارکینگ                 | 18,900  | 31,500  | 42,000  | 52,500    | 64,313   | 64,313  | 273,525 |
| درآمد مرکز پذیرایی            | □       | □       | □       | □         | 240      | 240     | 480     |
| درآمد حاصل از نصب تبلیغات     | □       | □       | 120     | 120       | 120      | 120     | 480     |
| جمع کل درآمد                  | 18,900  | 31,500  | 42,120  | 52,620    | 64,673   | 64,673  | 274,485 |
| خالص درآمد (هزینه) سالانه طرح | -58,764 | 20,940  | 2,520   | -1,542    | 50,097   | 63,283  | 76,533  |

ارقام بر حسب میلیون ریال



|                              |                     |
|------------------------------|---------------------|
| کل هزینه اجرای طرح           | ۱۹۷,۹۵۲ میلیون ریال |
| کل درآمد مورد انتظار         | ۲۹۴,۴۸۵ میلیون ریال |
| نقطه سر به سر                | سال چهارم           |
| نرخ بازده داخلی IRR          | ۲۵٪                 |
| ارزش حال خالص پروژه @NPV ۱۲٪ | ۲۵,۵۲۶ میلیون ریال  |

**پارکینگ ورودی شرقی:** در زمینی به مساحت ۲۵۰۰ مترمربع واقع در غرب خیابان کربلایی

مساحت کل زیربنای طرح: ۱۵,۷۰۰ مترمربع

ظرفیت پارکینگ: ۹۰۰ خودرو

فروض:

هزینه تملک زمین: ۸ میلیون ریال به ازای هر مترمربع

هزینه آماده سازی زمین: ۷۰۰ هزار ریال به ازای هر مترمربع

هزینه احداث بنا: ۳ میلیون ریال به ازای هر مترمربع

**پیشرفت اجرای طرح:**

| سال اول | سال دوم | سال سوم | سال چهارم | سال پنجم |
|---------|---------|---------|-----------|----------|
| ۱۲ درصد | ۸ درصد  | ۳۰ درصد | ۴۰ درصد   | ۱۰ درصد  |

**ظرفیت قابل استفاده پارکینگ در طول اجرای طرح:**

| سال اول | سال دوم | سال سوم | سال چهارم | سال پنجم |
|---------|---------|---------|-----------|----------|
| ۳۰۰     | ۵۰۰     | ۶۵۰     | ۸۰۰       | ۹۰۰      |

متوسط هزینه ورودی هر خودرو: ۷ هزار ریال

درآمد سالانه رستوران مجموعه: ۲۱۶ میلیون ریال (معادل اجاره ماهانه ۱۸ میلیون ریال)

جدول هزینه فایده پروژه پارکینگ ورودی شرقی

| شرح                           | سال اول | سال دوم | سال سوم | سال چهارم | سال پنجم | سال ششم | جمع     |
|-------------------------------|---------|---------|---------|-----------|----------|---------|---------|
| هزینه تملک زمین               | 20,000  | □       | □       | □         | □        | □       | 20,000  |
| هزینه آماده سازی              | 1,750   | □       | □       | □         | □        | □       | 1,750   |
| هزینه ساخت                    | 5,652   | 3,768   | 14,130  | 18,840    | 4,710    |         | 47,100  |
| هزینه نگهداری                 | □       | □       | □       | 489       | 493      | 498     | 1,480   |
| هزینه های بالاسری             | 740     | 377     | 1,413   | 1,933     | 520      | 50      | 5,033   |
| جمع کل هزینه ها               | 28,142  | 4,145   | 15,543  | 21,261    | 5,724    | 548     | 75,363  |
| درآمد پارکینگ                 | 7,350   | 12,250  | 15,925  | 19,600    | 22,050   | 22,050  | 99,225  |
| درآمد مرکز پذیرایی            | □       | □       | □       | 216       | 216      | 216     | 648     |
| درآمد حاصل از نصب تبلیغات     | □       | □       | 80      | 80        | 80       | 80      | 320     |
| جمع کل درآمد                  | 7,350   | 12,250  | 16,005  | 19,896    | 22,346   | 22,346  | 100,193 |
| خالص درآمد (هزینه) سالانه طرح | -20,792 | 8,105   | 462     | -1,365    | 16,622   | 21,798  | 24,830  |

ارقام بر حسب میلیون ریال

|                              |                     |
|------------------------------|---------------------|
| کل هزینه اجرای طرح           | ۷۵,۳۶۳ میلیون ریال  |
| درآمد مورد انتظار            | ۱۰۰,۱۹۳ میلیون ریال |
| نقطه سربه سر                 | سال چهارم           |
| نرخ بازده داخلی IRR          | ۲۴٪                 |
| ارزش حال خالص پروژه @NPV ۱۲٪ | ۷۸۳۴ میلیون ریال    |

**پارکینگ ورودی جنوبی:** در دو قطعه زمین مجموعاً به مساحت تقریبی ۵۰۰۰ مترمربع واقع در امتداد ورودی

جنوبی حرم

مساحت کل زیربنای طرح: ۳۱,۰۰۰ مترمربع

ظرفیت پارکینگ: ۱۲۲۵ خودرو

**فروض:**

هزینه تملک زمین: ۶ میلیون ریال به ازای هر مترمربع

هزینه آماده سازی زمین: ۷۰۰ هزار ریال به ازای هر مترمربع

هزینه احداث بنا: ۳ میلیون ریال به ازای هر مترمربع

## پیشرفت اجرای طرح:

| سال اول | سال دوم | سال سوم | سال چهارم | سال پنجم |
|---------|---------|---------|-----------|----------|
| ۱۲ درصد | ۸ درصد  | ۳۰ درصد | ۴۰ درصد   | ۱۰ درصد  |

## ظرفیت قابل استفاده پارکینگ در طول اجرای طرح:

| سال اول | سال دوم | سال سوم | سال چهارم | سال پنجم |
|---------|---------|---------|-----------|----------|
| ۴۵۰     | ۶۰۰     | ۸۰۰     | ۹۰۰       | ۱۲۲۵     |

متوسط هزینه ورودی هر خودرو: ۱۰ هزار ریال

درآمد سالانه رستوران مجموعه: ۲۴۰ میلیون ریال (معادل اجاره ماهانه ۲۰ میلیون ریال)

## جدول هزینه فایده پروژه پارکینگ ورودی جنوبی

| شرح                           | سال اول | سال دوم | سال سوم | سال چهارم | سال پنجم | سال ششم | جمع     |
|-------------------------------|---------|---------|---------|-----------|----------|---------|---------|
| هزینه تملک زمین               | 30,000  |         |         |           |          |         | 30,000  |
| هزینه آماده سازی              | 3,500   |         |         |           |          |         | 3,500   |
| هزینه ساخت                    | 11,160  | 7,440   | 27,900  | 37,200    | 9,300    |         | 93,000  |
| هزینه نگهداری                 |         |         |         | 965       | 975      | 984     | 2,924   |
| هزینه های بالاسری             | 1,466   | 744     | 2,790   | 3,817     | 1,027    | 98      | 9,942   |
| جمع کل هزینه ها               | 46,126  | 8,184   | 30,690  | 41,982    | 11,302   | 1,083   | 139,366 |
| درآمد پارکینگ                 | 15,750  | 21,000  | 28,000  | 31,500    | 42,875   | 42,875  | 182,000 |
| درآمد مرکز پذیرایی            |         |         |         | 240       | 240      | 240     | 720     |
| درآمد حاصل از نصب تبلیغات     |         |         | 120     | 120       | 120      | 120     | 480     |
| جمع کل درآمد                  | 15,750  | 21,000  | 28,120  | 31,860    | 43,235   | 43,235  | 183,200 |
| خالص درآمد (هزینه) سالانه طرح | -30,376 | 12,816  | -2,570  | -10,122   | 31,933   | 42,152  | 43,834  |

ارقام بر حسب میلیون ریال

|                              |                     |
|------------------------------|---------------------|
| کل هزینه اجرای طرح           | ۱۳۹,۳۶۶ میلیون ریال |
| درآمد مورد انتظار            | ۱۸۳,۲۰۰ میلیون ریال |
| نقطه سربه سر                 | سال چهارم           |
| نرخ بازده داخلی IRR          | ۲۵٪                 |
| ارزش حال خالص پروژه @NPV ۱۲٪ | ۱۴,۳۰۹ میلیون ریال  |

### – درآمد ناشی از دریافت عوارض توسط شهرداری

پروژه‌های احداث پارکینگ علاوه بر ارتقاء کیفی محدوده از نظر خدمات پشتیبان گردشگری و زیارت، به ایجاد منابع درآمدی برای شهرداری نیز خواهد انجامید. این درآمد در سال‌های اولیه اجرای طرح از محل صدور مجوز ساخت و تغییر کاربری و در سال‌های بعد از دریافت عوارض بهره‌برداری و افزایش تراکم تأمین خواهد شد.

**برآورد عوارض ساخت و بهره‌برداری قابل دریافت توسط شهرداری از پروژه‌های پارکینگ**

| پروژه                                | سال اول | سال دوم | سال سوم | سال چهارم | سال پنجم | سال ششم به بعد |
|--------------------------------------|---------|---------|---------|-----------|----------|----------------|
| پارکینگ طبقاتی در امتداد ورودی شمالی | ۱۵۶     | ۷۵۸     | ۶۲۷     | ۵۲۵       | ۵۶۴      | ۵۰۸            |
| پارکینگ طبقاتی در امتداد ورودی شرقی  | ۱۴۴     | ۵۰۱     | ۳۷۲     | ۲۳۶       | ۲۳۸      | ۲۱۸            |
| پارکینگ طبقاتی در امتداد ورودی جنوبی | ۲۱۶     | ۷۸۵     | ۵۸۵     | ۴۶۵       | ۴۲۷      | ۴۲۲            |

ارقام برحسب میلیون ریال

\* افزایش عوارض در سال‌های دوم و پنجم ناشی از دریافت عوارض صدور مجوز احداث طبقات زیرزمینی و فوقانی است.

### ۱۲-۴-۱-۲- پروژه احداث مجموعه راهوند (توقفگاه، پایانه، پمپ بنزین، فروشگاه)

محدوده ۵ هکتاری در جنوب محدوده و در مجاورت بزرگراه سلمان فارسی، از نظر دسترسی به شبکه‌های اصلی ارتباطی و در ارتباط با مجموعه حرم از موقعیت مناسبی برخوردار است. این ویژگی امکان استقرار یک مجموعه راهوند، پایانه، پارک را فراهم می‌سازد. مساحت کل زمین بالغ بر ۵ هکتار بوده و در حال حاضر دارای کاربری کشاورزی است. مجموعه عملکردهای زیر جهت استقرار در لبه جنوبی زمین (مجاور محور اصلی عبور و مرور و ورود به محدوده طرح) پیشنهاد می‌گردد.

– پمپ بنزین و پمپ گاز

– پایانه وسایل نقلیه سنگین عمومی (اتوبوس و مینی‌بوس)

– استراحتگاه و محل توقف اتومبیل گردشگران و زوار

– فروشگاه مواد غذایی

– رستوران و مراکز پذیرایی

– تعمیرگاه

– سرویس بهداشتی و مرکز کمک‌های اولیه

براین اساس، تخصیص مساحتی در حدود ۱۰ هزار مترمربع جهت احداث کاربری‌های فوق کافی خواهد بود و باقی محدوده به کاربری فضای سبز اختصاص خواهد یافت. در نتیجه جهت اجرای پروژه

اقتصادی احداث مجموعه راهوند، ۱۰ هزار مترمربع زمین توسط سرمایه‌گذاران متقاضی و حدود ۴۰ هزار مترمربع توسط شهرداری جهت اجرای طرح فضای سبز عمومی تملک خواهد شد. بنابراین برآورد هزینه فایده طرح در محدوده ۱۰ هزارمتری صورت گرفته است. همچنین یک آلترناتیو جهت جذب سرمایه‌گذار تملک کل محدوده ۵ هکتاری توسط شهرداری و واگذاری آن به بخش خصوصی جهت اجرای طرح مجموعه راهوند است. در این شرایط، حذف قیمت زمین از هزینه‌های اولیه طرح موجب افزایش بازده اقتصادی طرح گردیده و از سوی دیگر به دلیل مشارکت شهرداری در طرح، با آورده اولیه زمین، امکان ایجاد منابع درآمدی برای شهرداری (به صورت بخشی از درآمد سالانه طرح) وجود خواهد داشت. این طرح مشارکتی توسط شرکت عمران و نوسازی ری و یا تولیت حرم نیز قابل اجرا خواهد بود.

لازم به توضیح است احداث پمپ بنزین و گاز پس از دریافت مجوزهای لازم برعهده شرکت ملی نفت و گاز بوده و در نتیجه در برآورد هزینه و فایده طرح لحاظ نشده است. هزینه‌های طرح شامل احداث مراکز تجاری، تعمیرگاهی و پذیرایی، احداث پایانه و محوطه‌سازی محدوده می‌باشد. درآمد پروژه از محل فعالیت مراکز تجاری، تعمیرگاهی و پذیرایی تأمین خواهد شد که به صورت اجاره سالانه و یا برآورد سود سالانه هر واحد قابل برآورد است. همچنین بخشی از هزینه‌های اجرای پروژه از طریق دریافت ورودی از وسایل نقلیه سنگین قابل تأمین است.

### مشخصات پروژه:

سطح کل زیربنای قابل ساخت جهت کاربری تجاری: ۱۵۴۰ مترمربع شامل ۲۲ واحد تجاری و ۵ کیوسک

سطح کل زیربنای قابل ساخت جهت کاربری تعمیرگاهی: ۱۸۰ مترمربع شامل ۳ واحد

سطح کل زیربنای قابل ساخت جهت کاربری رستوران و مرکز پذیرایی: ۷۰۰ مترمربع شامل ۵ واحد

مساحت تقریبی محدوده پمپ بنزین: ۵۰۰۰ مترمربع

هزینه ساخت کاربری تجاری و پذیرایی: ۵ میلیون ریال به ازای هر مترمربع

هزینه ساخت کاربری تعمیرگاهی: ۳ میلیون ریال به ازای هر مترمربع

هزینه ساخت سرویس بهداشتی و مرکز بهداشت: ۳/۵ میلیون ریال به ازای هر مترمربع

هزینه محوطه‌سازی: ۳۰۰ هزار ریال به ازای هر مترمربع

درآمد سالانه هر واحد تجاری (معادل اجاره سالانه): ۱۸۰ میلیون ریال

درآمد سالانه هر واحد کیوسک تجاری: ۶۰ میلیون ریال

درآمد سالانه هر واحد تعمیرگاهی (معادل اجاره سالانه): ۱۲ میلیون ریال



درآمد سالانه هر واحد رستوران و پذیرایی (معادل اجاره سالانه): ۲۴۰ میلیون ریال

درآمد روزانه پایانه وسایل نقلیه سنگین و پارکینگ: ۲/۵ میلیون ریال

دوره اجرای طرح: ۵ سال

پیشرفت اجرای طرح:

| سال اول | سال دوم | سال سوم |
|---------|---------|---------|
| ۲۰ درصد | ۴۰ درصد | ۴۰ درصد |

جدول هزینه فایده پروژه مجموعه راهوند

| شرح                                                | سال اول | سال دوم | سال سوم | سال چهارم | سال پنجم | جمع    |
|----------------------------------------------------|---------|---------|---------|-----------|----------|--------|
| هزینه تملک زمین                                    | 5000    | 5000    | □       | □         | □        | 10,000 |
| هزینه‌های احداث کاربری تجاری و تعمیرگاهی           | 1,648   | 3,296   | 3,296   |           |          | 8,240  |
| هزینه‌های احداث رستوران و مرکز پذیرایی             |         | 1,750   | 1,750   | □         | □        | 3,500  |
| هزینه‌های احداث سرویس بهداشتی و مرکز کمک‌های اولیه | 700     | □       | □       | □         | □        | 700    |
| هزینه محوطه‌سازی و احداث پایانه وسایل نقلیه عمومی  | 1,250   | 2,500   | □       | □         | □        | 3,750  |
| هزینه نگهداری                                      | 36      | 75      | 50      | 70        | 70       | 372    |
| هزینه بالاسری                                      | 363     | 762     | 510     | 7         | 7        | 1,656  |
| جمع هزینه‌ها                                       | 8,997   | 13,384  | 5,606   | 77        | 77       | 28,218 |
| درآمد حاصل از اجاره واحدهای تجاری و پذیرایی        | 2,520   | 5,100   | 5,820   | 5,820     | 5,820    | 30,900 |
| درآمد حاصل از دریافت ورودی پایانه                  | 550     | 650     | 700     | 700       | 700      | 4,000  |
| درآمد حاصل از دریافت ورودی پارکینگ                 | 650     | 700     | 900     | 900       | 900      | 4,950  |
| جمع درآمد                                          | 3,720   | 6,450   | 7,420   | 7,420     | 7,420    | 39,850 |
| خالص درآمد (هزینه) سالانه طرح                      | -5,277  | -6,934  | 1,814   | 7,343     | 7,343    | 11,632 |

ارقام بر حسب میلیون ریال

|                              |                    |
|------------------------------|--------------------|
| کل هزینه اجرای طرح           | ۲۸,۲۱۸ میلیون ریال |
| درآمد مورد انتظار (طی ۶ سال) | ۳۹,۸۵۰ میلیون ریال |
| نقطه سر به سر                | سال سوم            |
| نرخ بازده داخلی IRR          | ۳۰٪                |
| ارزش حال خالص پروژه @NPV ۱۲٪ | ۳,۶۰۵ میلیون ریال  |

### ۱۲-۴-۱-۳- پروژه توسعه مسکونی (احداث مجتمع های مسکونی در محدوده):

این طرح شامل احداث مجموعه های مسکونی در اراضی آزاد واقع در جنوب و شرق محدوده است که علاوه بر تأمین مسکن مورد نیاز جمعیت کنونی و آتی محدوده، موجب ارتقاء کیفیت محیط و همچنین ایجاد ارزش افزوده اقتصادی ناشی از جلب سرمایه گذاری خواهد شد.

#### مشخصات پروژه مسکونی جنوب غربی محدوده، مجاور محور سلمان فارسی:

مساحت زمین: ۵۱،۱۰۰ مترمربع

سطح اشغال: ۶۰ درصد

سهم شبکه دسترسی داخل مجموعه از کل مساحت زمین: ۱۵ درصد

تعداد طبقات: ۶ طبقه

میانگین مساحت هر واحد مسکونی: ۸۰ مترمربع

سطح کل زیربنای مسکونی: ۱۵۶،۵۶۸ مترمربع

تعداد واحد مسکونی قابل ساخت: ۱۵۰۰ واحد

#### فروض:

هزینه تملک زمین: ۱۰ میلیون ریال به ازای هر مترمربع

هزینه ساخت بنا: ۶ میلیون ریال به ازای هر مترمربع

قیمت فروش هر مترمربع زیربنا در سال های اول تا چهارم به ترتیب: ۱۲، ۱۴، ۱۶ و ۱۸ میلیون

ریال

دوره اجرای طرح: ۴ سال

پیشرفت اجرای طرح:

| سال اول | سال دوم | سال سوم | سال چهارم |
|---------|---------|---------|-----------|
| ۱۵ درصد | ۴۰ درصد | ۳۵ درصد | ۱۰ درصد   |

#### روند پیش فروش و فروش واحدهای مسکونی:

| سال اول | سال دوم | سال سوم | سال چهارم |
|---------|---------|---------|-----------|
| ۲۰ درصد | ۳۰ درصد | ۳۰ درصد | ۲۰ درصد   |

جدول هزینه فایده پروژه مجتمع مسکونی جنوب غرب

| شرح                                             | سال اول  | سال دوم | سال سوم | سال چهارم | جمع       |
|-------------------------------------------------|----------|---------|---------|-----------|-----------|
| هزینه تملک زمین                                 | 511,660  | □       | □       | □         | 511,660   |
| هزینه ساخت                                      | 140,911  | 375,763 | 328,793 | 93,941    | 939,408   |
| هزینه بالاسری                                   | 16,909   | 45,092  | 39,455  | 11,273    | 112,729   |
| هزینه نگهداری و پیمانکاری                       | 21,137   | 56,364  | 49,319  | 14,091    | 140,911   |
| هزینه دریافت مجوز ساخت و بهره برداری و انشعابات | 10,755   | 16,102  | 15,977  | 10,631    | 53,465    |
| جمع هزینه                                       | 701,372  | 493,321 | 433,544 | 129,935   | 1,758,173 |
| درآمد                                           | 338,187  | 591,827 | 676,374 | 507,280   | 2,113,667 |
| خالص درآمد (هزینه) سالانه طرح                   | -363,186 | 98,506  | 242,830 | 377,345   | 355,495   |

ارقام بر حسب میلیون ریال

|                              |                       |
|------------------------------|-----------------------|
| کل هزینه اجرای طرح           | ۱,۷۵۸,۶۶۷ میلیون ریال |
| درآمد مورد انتظار            | ۲,۱۱۳,۶۶۷ میلیون ریال |
| نقطه سر به سر                | سال دوم               |
| نرخ بازده داخلی IRR          | ۳۴٪                   |
| ارزش حال خالص پروژه @NPV ۱۲٪ | ۱۶۶,۹۰۶ میلیون ریال   |

مشخصات پروژه مسکونی شمال مجتمع شهید عباسی:

مساحت زمین: ۱۳,۶۰۰ مترمربع

سطح اشغال: ۶۰ درصد

سهم شبکه دسترسی داخل مجموعه از کل مساحت زمین: ۱۵ درصد

تعداد طبقات: ۶ طبقه

میانگین مساحت هر واحد مسکونی: ۸۰ مترمربع

سطح کل زیربنای مسکونی: ۴۱,۵۵۵ مترمربع

تعداد واحد مسکونی قابل ساخت: ۴۶۰ واحد

فروض:

هزینه تملک زمین: ۱۰ میلیون ریال به ازای هر مترمربع

هزینه ساخت بنا: ۶ میلیون ریال به ازای هر مترمربع

قیمت فروش هر مترمربع زیربنا در سال‌های اول و دوم: ۱۲ و ۱۴ میلیون ریال و در سال‌های سوم و چهارم

۱۶ میلیون ریال

دوره اجرای طرح: ۴ سال

پیشرفت اجرای طرح:

| سال اول | سال دوم | سال سوم | سال چهارم |
|---------|---------|---------|-----------|
| ۱۵ درصد | ۴۰ درصد | ۳۵ درصد | ۱۰ درصد   |

روند پیش فروش و فروش واحدهای مسکونی:

| سال اول | سال دوم | سال سوم | سال چهارم |
|---------|---------|---------|-----------|
| ۲۰ درصد | ۳۰ درصد | ۳۰ درصد | ۲۰ درصد   |

جدول هزینه فایده پروژه مجتمع مسکونی شمال شهید عباسی

| شرح                                             | سال اول | سال دوم | سال سوم | سال چهارم | جمع     |
|-------------------------------------------------|---------|---------|---------|-----------|---------|
| هزینه تملک زمین                                 | 135,800 |         |         |           | 135,800 |
| هزینه ساخت                                      | 37,399  | 99,732  | 87,265  | 24,933    | 249,329 |
| هزینه بالاسری                                   | 3,740   | 9,973   | 8,727   | 2,493     | 24,933  |
| هزینه نگهداری و پیمانکاری                       | 5,610   | 14,960  | 13,090  | 3,740     | 37,399  |
| هزینه دریافت مجوز ساخت و بهره برداری و انشعابات | 2,855   | 4,274   | 4,241   | 2,821     | 14,190  |
| جمع هزینه                                       | 185,404 | 128,938 | 113,322 | 33,988    | 461,651 |
| درآمد                                           | 89,758  | 157,077 | 179,517 | 119,678   | 546,030 |
| خالص درآمد (هزینه) سالانه طرح                   | -95,645 | 28,139  | 66,195  | 85,690    | 84,379  |

ارقام بر حسب میلیون ریال

|                              |                     |
|------------------------------|---------------------|
| کل هزینه اجرای طرح           | ۴۶۱,۶۵۱ میلیون ریال |
| درآمد مورد انتظار            | ۵۴۶,۰۳۰ میلیون ریال |
| نقطه سر به سر                | سال دوم             |
| نرخ بازده داخلی IRR          | ۳۳٪                 |
| ارزش حال خالص پروژه @NPV ۱۲٪ | ۳۸,۶۰۹ میلیون ریال  |

مشخصات پروژه های مسکونی شمال محور صاحب الزمان:

الف) مساحت زمین: ۷۶۰۰ مترمربع

سطح اشغال: ۶۰ درصد

سهم شبکه دسترسی داخل مجموعه از کل مساحت زمین: ۱۵ درصد

تعداد طبقات: ۶ طبقه

میانگین مساحت هر واحد مسکونی: ۸۰ مترمربع

سطح کل زیربنای مسکونی: ۲۳،۲۷۱ مترمربع

تعداد واحد مسکونی قابل ساخت: ۲۶۰ واحد

فروض:

هزینه تملک زمین: ۷ میلیون ریال به ازای هر مترمربع

هزینه ساخت بنا: ۵ میلیون ریال به ازای هر مترمربع

قیمت فروش هر مترمربع زیربنا ۹ میلیون ریال در سال اول، ۱۰ میلیون ریال در سال های دوم و

سوم و ۱۱ میلیون ریال در سال چهارم

دوره اجرای طرح: ۴ سال

پیشرفت اجرای طرح:

| سال اول | سال دوم | سال سوم | سال چهارم |
|---------|---------|---------|-----------|
| ۱۵ درصد | ۴۰ درصد | ۳۵ درصد | ۱۰ درصد   |

روند پیش فروش و فروش واحدهای مسکونی:

| سال اول | سال دوم | سال سوم | سال چهارم |
|---------|---------|---------|-----------|
| ۲۰ درصد | ۳۰ درصد | ۳۰ درصد | ۲۰ درصد   |



جدول هزینه فایده پروژه مجتمع مسکونی شمال محور صاحب الزمان (الف)

| شرح                                             | سال اول | سال دوم | سال سوم | سال چهارم | جمع     |
|-------------------------------------------------|---------|---------|---------|-----------|---------|
| هزینه تملک زمین                                 | 53,235  | □       | □       | □         | 53,235  |
| هزینه ساخت                                      | 17,453  | 46,543  | 40,725  | 11,636    | 116,357 |
| هزینه بالاسری                                   | 1,745   | 4,654   | 4,072   | 1,164     | 11,636  |
| هزینه نگهداری و پیمانکاری                       | 1,920   | 5,120   | 4,480   | 1,280     | 12,799  |
| هزینه دریافت مجوز ساخت و بهره برداری و انشعابات | 1,597   | 2,392   | 2,374   | 1,580     | 7,943   |
| جمع هزینه                                       | 75,951  | 58,708  | 51,651  | 15,659    | 201,969 |
| درآمد                                           | 41,888  | 69,814  | 69,814  | 51,197    | 232,713 |
| خالص درآمد (هزینه) سالانه طرح                   | -34,063 | 11,106  | 18,163  | 35,538    | 30,744  |

ارقام بر حسب میلیون ریال

|                              |                     |
|------------------------------|---------------------|
| کل هزینه اجرای طرح           | ۲۰۱,۹۶۹ میلیون ریال |
| درآمد مورد انتظار            | ۲۳۲,۷۱۳ میلیون ریال |
| نقطه سر به سر                | سال سوم             |
| نرخ بازده داخلی IRR          | ۳۲٪                 |
| ارزش حال خالص پروژه @NPV ۱۲٪ | ۱۳,۹۵۳ میلیون ریال  |

ب) مساحت زمین: ۴۱۰۰ مترمربع

سطح اشغال: ۶۰ درصد

سهام شبکه دسترسی داخل مجموعه از کل مساحت زمین: ۱۵ درصد

تعداد طبقات: ۶ طبقه

میانگین مساحت هر واحد مسکونی: ۸۰ مترمربع

سطح کل زیربنای مسکونی: ۱۲,۵۶۴ مترمربع

تعداد واحد مسکونی قابل ساخت: ۱۴۰ واحد

فروض:

هزینه تملک زمین: ۷ میلیون ریال به ازای هر مترمربع

هزینه ساخت بنا: ۵ میلیون ریال به ازای هر مترمربع

قیمت فروش هر مترمربع زیربنا ۹ میلیون ریال در سال اول، ۱۰ میلیون ریال در سال های دوم و

سوم و ۱۲ میلیون ریال در سال چهارم

## پیشرفت اجرای طرح:

| سال اول | سال دوم | سال سوم | سال چهارم |
|---------|---------|---------|-----------|
| ۱۵ درصد | ۴۰ درصد | ۳۵ درصد | ۱۰ درصد   |

## روند پیش فروش و فروش واحدهای مسکونی:

| سال اول | سال دوم | سال سوم | سال چهارم |
|---------|---------|---------|-----------|
| ۲۰ درصد | ۳۰ درصد | ۳۰ درصد | ۲۰ درصد   |

## جدول هزینه فایده پروژه مجتمع مسکونی شمال محور صاحب الزمان (ب)

| شرح                                             | سال اول | سال دوم | سال سوم | سال چهارم | جمع     |
|-------------------------------------------------|---------|---------|---------|-----------|---------|
| هزینه تملک زمین                                 | 28,742  | □       | □       | □         | 28,742  |
| هزینه ساخت                                      | 9,423   | 25,129  | 21,988  | 6,282     | 62,822  |
| هزینه بالاسری                                   | 942     | 2,513   | 2,199   | 628       | 6,282   |
| هزینه نگهداری و پیمانکاری                       | 1,413   | 3,769   | 3,298   | 942       | 9,423   |
| هزینه دریافت مجوز ساخت و بهره برداری و انشعابات | 862     | 1,291   | 1,282   | 853       | 4,288   |
| جمع هزینه                                       | 41,384  | 32,702  | 28,766  | 8,706     | 111,558 |
| درآمد                                           | 22,616  | 37,693  | 37,693  | 30,154    | 128,156 |
| خالص درآمد (هزینه) سالانه طرح                   | -18,768 | 4,991   | 8,927   | 21,449    | 16,599  |

ارقام بر حسب میلیون ریال

|                               |                     |
|-------------------------------|---------------------|
| کل هزینه اجرای طرح            | ۱۱۱,۵۵۸ میلیون ریال |
| درآمد مورد انتظار             | ۱۲۸,۱۵۶ میلیون ریال |
| مدت اجرای پروژه               | سال دوم             |
| نرخ بازده داخلی IRR           | ۳۰٪                 |
| ارزش حال خالص پروژه NPV @ ۱۲٪ | ۷,۲۰۷ میلیون ریال   |

## - درآمد ناشی از دریافت عوارض توسط شهرداری

اجرای پروژه‌های احداث مجتمع مسکونی در محدوده بافت پیرامون حرم مستلزم پرداخت عوارض صدور مجوز ساخت و پروانه بهره‌برداری به شهرداری است. همچنین احداث این مجموعه‌ها در تعداد طبقات

بالتر از حد مجاز در طرح تفصیلی مصوب، مستلزم پرداخت عوارض اضافه تراکم ساختمانی خواهد بود. برآورد عوارض سالیانه قابل پرداخت توسط این پروژه‌ها در طول دوره ساخت مطابق جدول زیر است.

**برآورد عوارض ساخت و بهره‌برداری قابل دریافت توسط شهرداری از پروژه‌های مسکونی بافت پیرامون حرم**

| پروژه                                     | سال اول | سال دوم | سال سوم | سال چهارم به بعد |
|-------------------------------------------|---------|---------|---------|------------------|
| مجموعه مسکونی جنوب غربی                   | ۱۸۷     | ۲۴۹     | ۱۲۵     | ۶۲               |
| مجموعه مسکونی شمال شهید عباسی             | ۵۰      | ۶۶      | ۳۳      | ۱۷               |
| مجموعه مسکونی شمال محور صاحب‌الزمان (الف) | ۲۷      | ۳۶      | ۱۸      | ۹                |
| مجموعه مسکونی شامل محور صاحب‌الزمان (ب)   | ۱۴      | ۱۹      | ۱۰      | ۵                |

ارقام بر حسب میلیون ریال

#### ۱۲-۴-۱-۴- پروژه احداث مجتمع تجاری میدان حرم (مرکز تجاری البرز)

احداث این مجتمع در طرح تفصیلی منطقه ۲۰ تهران پیش‌بینی گردیده و باتوجه به صرفه‌های ناشی از تجمع فعالیت‌های اقتصادی در اطراف میدان حرم به لحاظ اقتصادی و مالی توجیه‌پذیر است. برآورد هزینه فایده طرح براساس ضوابط طرح تفصیلی مبنی بر احداث ساختمان ۴ طبقه صورت گرفته است. باتوجه به رویکرد طرح ساماندهی حرم حضرت عبدالعظیم (ع) در جهت بهره‌وری بهینه از ظرفیت‌های توسعه اقتصادی و نیز ایجاد نشانه‌های بصری در ارتباط با مجموعه حرم، امکان افزایش تعداد طبقات تا ۶ طبقه در طرح نهایی وجود دارد. همچنین ۳ طبقه پارکینگ زیرزمینی در احداث مجموعه پیش‌بینی و در برآورد هزینه و درآمد لحاظ گردیده است.

#### مشخصات پروژه:

مساحت زمین: ۶۴۷۰ مترمربع

سطح اشغال: ۸۵٪

تعداد طبقات: ۴ طبقه تجاری و ۳ طبقه پارکینگ زیرزمینی

ظرفیت پارکینگ: ۵۰۰ واحد

فروض:

هزینه تملک زمین: ۱۵ میلیون ریال به ازای هر مترمربع

هزینه ساخت هر مترمربع بنا: ۶ میلیون ریال

هزینه ساخت هر مترمربع پارکینگ: ۴ میلیون ریال

میانگین مساحت هر واحد تجاری: ۵۰ مترمربع

قیمت فروش هر مترمربع زیربنای تجاری در سال‌های اول تا چهارم به ترتیب ۲۰، ۲۵، ۳۵ و ۴۰

مترمربع

دوره اجرای طرح: ۳ سال

پیشرفت اجرای طرح:

| سال اول | سال دوم | سال سوم |
|---------|---------|---------|
| ۴۰ درصد | ۴۰ درصد | ۲۰ درصد |

روند پیش‌فروش و فروش واحدهای تجاری:

| سال اول | سال دوم | سال سوم | سال چهارم |
|---------|---------|---------|-----------|
| ۳۰ درصد | ۳۰ درصد | ۲۰ درصد | ۲۰ درصد   |

جدول هزینه فایده پروژه مجتمع تجاری میدان حرم

| شرح                                  | سال اول | سال دوم | سال سوم | سال چهارم | جمع     |
|--------------------------------------|---------|---------|---------|-----------|---------|
| هزینه تملک                           | 97,140  | □       | □       | □         | 97,140  |
| هزینه احداث بنا                      | 52,844  | 52,844  | 26,422  | □         | 132,110 |
| هزینه ساخت پارکینگ                   | 11,657  | 11,657  | □       | □         | 23,314  |
| هزینه پیمانکاری و نگهداری            | 12,900  | 12,900  | 5,284   | □         | 31,085  |
| هزینه بالاسری                        | 9,675   | 9,675   | 3,963   | □         | 23,314  |
| هزینه دریافت مجوز ساخت و بهره برداری | 1,334   | 680     | 368     | 639       | 3,020   |
| جمع کل هزینه‌ها                      | 185,550 | 87,756  | 36,037  | 639       | 309,983 |
| درآمد حاصل از فروش واحدهای تجاری     | 82,569  | 103,211 | 96,331  | 110,092   | 392,203 |
| درآمد پارکینگ                        | 3,750   | 3,750   | 7,500   | 7,500     | 22,500  |
| جمع درآمد                            | 86,319  | 106,961 | 103,831 | 117,592   | 414,703 |
| خالص درآمد (هزینه)                   | -99,231 | 19,205  | 67,793  | 116,953   | 104,720 |

ارقام بر حسب میلیون ریال

|                               |                     |
|-------------------------------|---------------------|
| کل هزینه اجرای طرح            | ۳۰۹,۹۸۳ میلیون ریال |
| درآمد مورد انتظار             | ۴۱۴,۷۰۳ میلیون ریال |
| نقطه سر به سر                 | سال دوم             |
| نرخ بازده داخلی IRR           | ۳۵٪                 |
| ارزش حال خالص پروژه NPV @ ۱۲٪ | ۴۹,۲۹۱ میلیون ریال  |

### – درآمدزایی از دریافت عوارض توسط شهرداری

احداث مجموعه تجاری اداری البرز مشمول پرداخت عوارض صدور مجوز ساخت، پروانه بهره‌برداری و عوارض سالانه واحدهای اداری تجاری فعال در مجموعه است.

**برآورد عوارض ساخت و بهره‌برداری قابل دریافت توسط شهرداری از پروژه مجتمع تجاری البرز**

| شرح                        | سال اول | سال دوم | سال سوم | سال چهارم | سال پنجم به بعد |
|----------------------------|---------|---------|---------|-----------|-----------------|
| عوارض سالانه (میلیون ریال) | ۸۸۹     | ۲۹۴     | ۱۵۹     | ۳۹۰       | ۲۳۴             |

### ۱۲-۴-۱-۵- پروژه احداث مجموعه تجاری، اداری، فرهنگی ویژه، کاستکو و پارکینگ طبقاتی

پروژه احداث مجموعه تجاری، اداری، فرهنگی ویژه و کاستکو در شمال غرب محدوده، تقاطع محورهای قم و سپاهیان انقلاب و در زمینی به مساحت تقریبی ۵ هکتار اجرا خواهد شد. این مجموعه علاوه بر عملکردهای تجاری و اداری، بخشی از کاربری‌های مرتبط با بخش گردشگری نظیر مراکز تفریحی و فرهنگی را در خود جای خواهد داد. همچنین در صورت وجود تقاضای سرمایه‌گذاری، امکان احداث هتل در داخل مجموعه وجود خواهد داشت. حدود ۴۰ درصد از کل مساحت زمین به احداث بنا حداکثر تا ۶ طبقه تخصیص یافته و باقی محدوده به‌صورت محوطه‌سازی، فضای سبز و استراحتگاه آماده‌سازی خواهد شد. همچنین بخش جنوبی این اراضی که در حال حاضر در مالکیت شهرداری قرار دارد، به پارکینگ طبقاتی اختصاص خواهد یافت. به شرط رعایت سطح اشغال تعیین شده در سطح کل زمین و نیز تعداد طبقات، امکان احداث بنا به‌صورت یک و یا چند ساختمان در داخل محدوده زمین وجود خواهد داشت. هزینه‌های طرح شامل احداث ساختمان‌ها و محوطه‌سازی مجموعه بوده و درآمد پروژه از محل فروش و یا اجاره واحدهای تجاری و اداری تأمین خواهد شد.

#### مشخصات پروژه:

مساحت زمین: ۴۶،۸۰۰ مترمربع

نسبت فضای قابل ساخت از کل زمین: ۴۰٪

میانگین تعداد طبقات ساختمان(های) تجاری، اداری و هتل: ۵ طبقه

میانگین مساحت هر واحد تجاری: ۵۰ مترمربع

میانگین مساحت هر واحد اداری: ۷۰ مترمربع

ظرفیت تقریبی پارکینگ عمومی: ۴۰۰ واحد



ظرفیت احداث غرفه فروش در بازار موقت: ۶۰ واحد

دوره اجرای طرح: ۴ سال

فروض:

هزینه تملک هر مترمربع زمین: ۱۰ میلیون ریال

هزینه ساخت هر مترمربع بنا: ۶ میلیون ریال

هزینه هر مترمربع محوطه سازی: ۱ میلیون ریال

قیمت فروش هر مترمربع زیربنای تجاری در سال های اول تا چهارم به ترتیب ۱۴، ۱۶، ۲۰ و ۲۴ میلیون ریال

قیمت فروش هر مترمربع زیربنای اداری در سال های اول تا چهارم به ترتیب ۱۲، ۱۴، ۱۶ و ۲۰ میلیون ریال

درآمد سالانه از پارکینگ عمومی: ۷۰۰۰ میلیون ریال

درآمد سالانه از محل اجاره هر واحد در بازارچه موقت: ۶۰ میلیون ریال

پیشرفت اجرای طرح:

| سال اول | سال دوم | سال سوم | سال چهارم |
|---------|---------|---------|-----------|
| ۳۰ درصد | ۳۵ درصد | ۲۵ درصد | ۱۰ درصد   |

روند پیش فروش و فروش واحدهای تجاری و اداری:

| سال اول | سال دوم | سال سوم | سال چهارم |
|---------|---------|---------|-----------|
| ۱۵ درصد | ۴۰ درصد | ۲۵ درصد | ۲۰ درصد   |

جدول هزینه فایده طرح احداث مجموعه تجاری، اداری، فرهنگی ویژه

| شرح                                  | سال اول  | سال دوم | سال سوم | سال چهارم | جمع       |
|--------------------------------------|----------|---------|---------|-----------|-----------|
| هزینه تملک                           | 468,540  | □       | □       | □         | 468,540   |
| هزینه احداث بنا                      | 168,674  | 196,787 | 140,562 | 56,225    | 562,248   |
| هزینه ساخت محوطه                     | 16,867   | 8,434   | 2,811   | □         | 28,112    |
| هزینه پیمانکاری و نگهداری            | 27,831   | 30,783  | 21,506  | 8,434     | 88,554    |
| هزینه بالاسری                        | 18,554   | 20,522  | 14,337  | 5,622     | 59,036    |
| هزینه دریافت مجوز ساخت و بهره برداری | 2,343    | 3,059   | 1,490   | 1,989     | 994       |
| جمع کل هزینه‌ها                      | 702,810  | 259,584 | 180,706 | 72,270    | 1,215,370 |
| درآمد حاصل از فروش واحدهای تجاری     | 84,337   | 254,886 | 187,416 | 179,919   | 706,558   |
| درآمد حاصل از فروش واحدهای اداری     | 101,205  | 314,859 | 224,899 | 224,899   | 865,862   |
| درآمد پارکینگ                        | 2,500    | 4,000   | 7,000   | 7,000     | 20,500    |
| درآمد بازار موقت (اجاره غرفه)        | 1,200    | 1,400   | 1,600   | 1,600     | 5,800     |
| جمع درآمد                            | 189,242  | 575,145 | 420,915 | 413,419   | 1,598,720 |
| خالص درآمد (هزینه)                   | -513,568 | 315,560 | 240,209 | 341,149   | 383,350   |

ارقام بر حسب میلیون ریال

|                               |                       |
|-------------------------------|-----------------------|
| کل هزینه اجرای طرح            | ۱,۲۱۵,۳۷۰ میلیون ریال |
| درآمد مورد انتظار             | ۱,۵۹۸,۳۵۰ میلیون ریال |
| نقطه سر به سر                 | سال دوم               |
| نرخ بازده داخلی IRR           | ۳۴٪                   |
| ارزش حال خالص پروژه NPV @ ۱۲٪ | ۱۸۰,۸۰۲ میلیون ریال   |

ارقام بر حسب میلیون ریال

### – درآمد ناشی از دریافت عوارض توسط شهرداری

عوارض احداث و بهره‌برداری از مجموعه اداری، تجاری، فرهنگی ویژه شامل عوارض صدور مجوز ساخت، پروانه بهره‌برداری و عوارض سالیانه قابل پرداخت توسط واحدهای تجاری، اداری، اقامتی و پذیرایی در مجموعه است. میانگین درآمد ناشی از پرداخت عوارض در طول دوره اجرای طرح مطابق جدول زیر خواهد بود.

برآورد عوارض ساخت و بهره‌برداری قابل دریافت توسط شهرداری از پروژه مجموعه تجاری، اداری، فرهنگی ویژه

| شرح                        | سال اول | سال دوم | سال سوم | سال چهارم | سال پنجم به بعد |
|----------------------------|---------|---------|---------|-----------|-----------------|
| عوارض سالانه (میلیون ریال) | ۱۴۰۶    | ۲۱۲۲    | ۱۴۹۰    | ۱۹۸۹      | ۹۹۴             |

## ۱۲-۴-۲- برآورد هزینه اجرایی زیرساخت‌ها و شبکه معابر

هزینه‌های اجرایی تأمین زیرساخت در سطح محدوده را می‌توان به سه گروه تقسیم کرد:

۱- هزینه احداث معابر جدید و تعریض معابر موجود

۲- هزینه ساماندهی حریم حرم حضرت عبدالعظیم(ع)

۳- هزینه احداث فضاهای عمومی نظیر فضای سبز و پارکینگ

احداث و بازسازی معابر و تأمین خدمات عمومی شهری برعهده شهرداری است. در عین حال در طرح‌هایی نظیر اجرای فضای سبز و یا آماده‌سازی زمین جهت استقرار بازارهای موقت امکان مشارکت آستان حرم و سازمان مسکن و شهرسازی در طرح‌ها وجود خواهد داشت. ساماندهی بافت پیرامون حرم تا حدود زیادی با مشارکت تولیت آستان حرم و در جایگاه بعدی با مشارکت شهرداری و سازمان مسکن و شهرسازی میسر است. براین اساس، هزینه‌های اجرایی تأمین امکانات زیرساختی در جهت ساماندهی بافت پیرامون حرم حضرت عبدالعظیم(ع) در جداول زیر برآورد شده است.

| عنوان: آزادسازی حریم حرم و توسعه مصلی |                                                                                                                                                                      |
|---------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| مشخصات پروژه                          | آزادسازی محدوده تا شعاع ۲۰۰ متر از گنبد اصلی حرم و احداث مصلی در شمال غرب حرم<br>مساحت محدوده مصلی: ۲۷ هزار مترمربع<br>مساحت بناهای باقی‌مانده در حریم: ۶۰۰۰ مترمربع |
| هزینه اجرایی هر واحد                  | هزینه تملک هر مترمربع بنا واقع در حریم: ۱۰ میلیون ریال<br>متوسط هزینه ساخت مصلی به ازای هر مترمربع: ۲ میلیون ریال                                                    |
| کل هزینه اجرای طرح                    | ۱۱۴،۰۰۰ میلیون ریال                                                                                                                                                  |
| مدت اجرای طرح                         | ۱۵ ماه                                                                                                                                                               |
| نهاد متولی                            | تولیت آستان حرم حضرت عبدالعظیم(ع)                                                                                                                                    |

| عنوان: احداث کولوناد (رواق) در ورودی‌های غربی، شرقی و جنوبی حرم |                                                                                                                                                      |
|-----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| مشخصات پروژه                                                    | کولوناد ورودی غربی: دو محور به طول‌های ۴۲۸ و ۲۰۹ متر (مجموعاً ۶۳۷ متر)<br>کولوناد ورودی شرقی: دو محور موازی به طول ۱۷۳ متر<br>کولوناد جنوبی: ۲۷۳ متر |
| هزینه اجرایی هر واحد                                            | ۲ میلیون ریال به ازای هر متر رواق                                                                                                                    |
| کل هزینه اجرای طرح                                              | ۲,۵۰۶ میلیون ریال                                                                                                                                    |
| مدت اجرای طرح                                                   | ۶ ماه                                                                                                                                                |
| منابع درآمدی مورد انتظار                                        | درآمد حاصل از نصب آگهی‌های تبلیغاتی در نقاط تعیین شده و اجاره غرفه‌های عرضه کالا و واحدهای پذیرایی در امتداد رواق‌ها                                 |
| درآمد سالانه طرح                                                | حدود ۱۲۰ میلیون ریال در سال اول بهره‌برداری که در سال‌های بعد به ۵۴۰ میلیون ریال افزایش خواهد یافت.                                                  |
| نهاد متولی                                                      | تولیت آستان حرم/ سازمان مسکن و شهرسازی/ شهرداری                                                                                                      |

| عنوان: طرح ویژه طراحی محدوده جنوب شرقی حرم (نفرآباد) |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| مشخصات پروژه                                         | محدوده‌ای به مساحت ۱۱/۲ هکتار که در حال حاضر بافت فرسوده است. تاکنون حدود ۴ هکتار از فضای ساخته شده بافت فرسوده تملک شده است. مساحت باقی‌مانده جهت تملک و آزادسازی کل محدوده معادل ۷/۲ هکتار است.                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| هزینه اجرایی هر واحد                                 | هزینه تملک هر مترمربع بنای واقع در محدوده: ۱۰ میلیون ریال (سقف هزینه تملک جهت جلب رضایت مالکین)<br>هزینه آماده‌سازی کل: ۱ میلیون ریال به ازای هر مترمربع<br>هزینه آماده سازی جهت احداث بنا (با ضوابط ویژه به صورت تراسه): ۳ میلیون ریال به ازای هر مترمربع<br>هزینه خاک‌برداری جهت احداث دریاچه (یکی از گزینه‌های پیشنهادی طرح ویژه): ۱ میلیون ریال به ازای هر مترمربع<br>هزینه کف سازی دریاچه: ۱ میلیون ریال به ازای هر مترمربع<br>هزینه تأسیسات تصفیه و نگهداری: ۱۰ میلیارد ریال |
| کل هزینه اجرای طرح                                   | ۳۳۶۸ میلیارد ریال                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| مدت اجرای طرح                                        | ۳ سال (به صورت فاز به فاز)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| منابع درآمدی مورد انتظار                             | درآمد حاصل از واگذاری بخشی از فضای باز محدوده به احداث عملکردهای اقامتی، پذیرایی و تجاری به صورت تراسه، درآمد حاصل از ارائه خدمات گردشگری تفریحی                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| درآمد سالانه طرح                                     | کل درآمد مورد انتظار از محل واگذاری عملکردهای پشتیبان زیارت: ۳۵۳۰ میلیارد ریال<br>متوسط درآمد سالانه پس از تکمیل طرح: ۳۶ میلیارد ریال                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| نهاد متولی                                           | تولیت آستان حرم/ شهرداری/ سازمان مسکن و شهرسازی                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

| عنوان: انتقال حوزه علمیه و بازسازی بخشی از ساختمان های موجود جهت احداث مرکز شورای فرهنگی و شورای گردشگری |                                                                                                                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| مشخصات پروژه                                                                                             | جابه جایی حوزه علمیه خواهران به یکی از محدوده های جدید پیشنهادی از جمله بخشی از محدوده فعلی محله ولی آباد به مساحت ۲۱ هکتار          |
| هزینه اجرایی هر واحد                                                                                     | هزینه تملک هر مترمربع بنا: ۷ میلیون ریال<br>هزینه آماده سازی هر مترمربع زمین: ۱ میلیون ریال<br>هزینه احداث هر مترمربع: ۵ میلیون ریال |
| کل هزینه اجرای طرح                                                                                       | ۱۷۴,۳۰۰ میلیون ریال                                                                                                                  |
| مدت اجرای طرح                                                                                            | ۲ سال                                                                                                                                |
| نهاد متولی                                                                                               | تولیت حوزه علمیه / تولیت آستان حرم                                                                                                   |

| عنوان: احداث محور جدید در امتداد بزرگراه سلمان فارسی (از تقاطع خیابان کربلایی تا تقاطع خیابان دانش) |                                                             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| مشخصات پروژه                                                                                        | احداث محور بزرگراهی جدید در امتداد محور موجود به عرض ۳۰ متر |
| هزینه اجرایی هر واحد                                                                                | هزینه ساخت هر مترمربع: ۷۰۰ هزار ریال                        |
| کل هزینه اجرای طرح                                                                                  | ۹,۴۵۰ میلیون ریال                                           |
| مدت اجرای طرح                                                                                       | ۱۰ ماه                                                      |
| نهاد متولی                                                                                          | شهرداری                                                     |

| عنوان: احداث معبر شرقی غربی جدید در امتداد محور صاحب الزمان، محور شمالی جنوبی در حد فاصل صاحب الزمان تا یوسفی نژاد و بازوی شرقی غربی در امتداد محور قدس |                                                                                                                                                             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| مشخصات پروژه                                                                                                                                            | محور اصلی در جهت شمالی جنوبی به طول ۶۰۰ متر و عرض ۴۵ متر احداث خواهد شد. بازوهای شرقی غربی به عرض ۲۴ متر دارای طول ۱۴۰ و ۷۰ متر (مجموعاً ۲۱۰ متر) می باشند. |
| هزینه اجرایی هر واحد                                                                                                                                    | هزینه احداث هر مترمربع ۶۰۰ هزار ریال                                                                                                                        |
| کل هزینه اجرای طرح                                                                                                                                      | ۱۹,۲۴۴ میلیون ریال                                                                                                                                          |
| مدت اجرای طرح                                                                                                                                           | ۸ ماه                                                                                                                                                       |
| نهاد متولی                                                                                                                                              | شهرداری                                                                                                                                                     |

| عنوان: احداث محور جدید شرقی غربی در امتداد سلمان فارسی تا خیابان مهدی عاصی |                                      |
|----------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| مشخصات پروژه                                                               | احداث محور ۲۰۰ متری به عرض ۲۴ متر    |
| هزینه اجرایی هر واحد                                                       | هزینه احداث هر مترمربع ۶۰۰ هزار ریال |
| کل هزینه اجرای طرح                                                         | ۲,۸۸۰ میلیون ریال                    |
| مدت اجرای طرح                                                              | ۴ ماه                                |
| نهاد متولی                                                                 | شهرداری                              |

| عنوان: توسعه فضای سبز در امتداد خیابان یوسفی نژاد |                                                                                                |
|---------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| مشخصات پروژه                                      | دو قطعه زمین به مساحت‌های ۹۸۰۰ و ۳۸۰۰۰ مترمربع که در حال حاضر نیز دارای کاربری زراعی می‌باشند. |
| هزینه اجرایی هر واحد                              | ۲۰۰ هزار ریال                                                                                  |
| کل هزینه اجرای طرح                                | ۹۰۷۲۶ میلیون ریال                                                                              |
| مدت اجرای طرح                                     | ۳ ماه                                                                                          |
| نهاد متولی                                        | شهرداری                                                                                        |

| عنوان: احداث فضای سبز در ورودی جنوبی حرم (امتداد محور سلمان فارسی) |                                                                                                                                                               |
|--------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| مشخصات پروژه                                                       | مساحت زمین: ۱۳،۵۰۰ مترمربع که بخشی از آن در حال حاضر دارای کاربری زراعی بوده و باقی زمین از محدوده‌های آزادسازی شده بافت فرسوده و تحت مالکیت شهرداری می‌باشد. |
| هزینه اجرایی هر واحد                                               | متوسط هزینه احداث فضای سبز به ازای هر مترمربع: ۳۰۰ هزار ریال                                                                                                  |
| کل هزینه اجرای طرح                                                 | ۴،۰۵۲ میلیون ریال                                                                                                                                             |
| مدت اجرای طرح                                                      | ۳ ماه                                                                                                                                                         |
| نهاد متولی                                                         | شهرداری                                                                                                                                                       |

| عنوان: احداث فضای سبز در امتداد ورودی شرقی حرم |                          |
|------------------------------------------------|--------------------------|
| مشخصات پروژه                                   | مساحت زمین: ۵۵۰۰ مترمربع |
| هزینه اجرایی هر واحد                           | ۵۰۰ هزار ریال            |
| کل هزینه اجرای طرح                             | ۲،۷۳۰ میلیون ریال        |
| مدت اجرای طرح                                  | ۳ ماه                    |
| نهاد متولی                                     | شهرداری                  |

| عنوان: توسعه فضای سبز در شمال خیابان شهید حیدری |                          |
|-------------------------------------------------|--------------------------|
| مشخصات پروژه                                    | مساحت زمین: ۷۰۰۰ مترمربع |
| هزینه اجرایی هر واحد                            | ۵۰۰ هزار ریال            |
| کل هزینه اجرای طرح                              | ۳،۵۱۸ میلیون ریال        |
| مدت اجرای طرح                                   | ۳ ماه                    |
| نهاد متولی                                      | شهرداری                  |

| عنوان: محدوده بازارچه موقت و فصلی و تکیه |                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| مشخصات پروژه                             | شامل چهار قطعه زمین مجموعاً به مساحت ۱۷،۷۰۰ مترمربع در اطراف محور آستانه که در حال حاضر نیز بخشی از آنها به عنوان محل بازارچه موقت مورد استفاده قرار می‌گیرد. ظرفیت احداث غرفه عرضه کالا در محدوده با فرض متوسط ۲۰ مترمربع به ازای هر واحد حدود ۵۰۰ واحد می‌باشد. |
| هزینه اجرایی هر واحد                     | آماده‌سازی هر واحد زمین جهت احداث بازارچه: ۱/۲ میلیون ریال<br>هزینه اجرای سازه‌های موقت بازارچه برای هر واحد: ۲ میلیون ریال                                                                                                                                       |
| کل هزینه اجرای طرح                       | ۲۲،۲۹۴ میلیون ریال                                                                                                                                                                                                                                                |
| مدت اجرای طرح                            | ۱۲ ماه به‌صورت فاز به فاز                                                                                                                                                                                                                                         |
| منابع درآمدی مورد انتظار                 | درآمد حاصل از اجاره غرفه‌های فروش به متقاضیان به صورت سالانه                                                                                                                                                                                                      |
| درآمد سالانه طرح                         | ۳۱،۸۴۹ میلیون ریال                                                                                                                                                                                                                                                |
| نهاد متولی                               | شهرداری                                                                                                                                                                                                                                                           |



| عنوان: محور تجاری، گردشگری، فرهنگی (عملکرد منعطف متناسب با تقاضا) در شمال حرم، امتداد بلوار مدرس و خیابان آستانه (ورودی غربی)، امتداد ورودی جنوبی و شرق حرم                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| این محورها که بخشی از شمال، شرق و غرب حرم، شمال و جنوب محور آستانه و امتداد محور جنوبی حرم را شامل می‌شوند، براساس تقاضای سرمایه‌گذاری موجود به کاربری‌های اداری، تجاری و با اقامتی و گردشگری اختصاص خواهند یافت. عوارض قابل دریافت از متقاضیان جهت تغییر کاربری و همچنین عوارض سالانه پرداختی توسط هر واحد یکی از منابع درآمدی شهرداری در جهت ساماندهی محدوده و پیشبرد اهداف طرح خواهد بود.                                                                                                          | مشخصات پروژه             |
| مشخصات محورهای دارای عملکرد منعطف گردشگری، تجاری، فرهنگی:<br>- ۹،۴۰۳ مترمربع بناهای فرسوده واقع در شمال محور شرقی حرم با امکان احداث ۲۵،۶۸۷ مترمربع کاربری گردشگری، تجاری، فرهنگی سه طبقه (با سه متر عقب نشینی در هر طبقه)<br>- ۱۰،۳۱۲ مترمربع اراضی واقع امتداد ورودی جنوبی حرم با امکان احداث ۱۶،۷۹۲ مترمربع کاربری گردشگری، تجاری، فرهنگی سه طبقه (با سه متر عقب نشینی در هر طبقه)<br>- ۹،۰۷۹ مترمربع اراضی واقع امتداد ورودی غربی حرم با امکان احداث ۲۳،۷۷۹ مترمربع کاربری گردشگری، تجاری، فرهنگی |                          |
| به صورت فاز به فاز طی یک دوره ۲ تا ۴ ساله                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | مدت اجرای طرح            |
| درآمد ناشی از واگذاری عملکردهای تجاری، گردشگری و دریافت عوارض تغییر کاربری از اراضی موجود                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | منابع درآمدی مورد انتظار |
| ۹۰۹ میلیارد ریال از محل واگذاری کل کاربری‌های گردشگری، تجاری پس از کسر هزینه تملک و آماده سازی                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | کل درآمد طرح             |
| شهرداری/ بخش خصوصی                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | نهاد متولی               |

| عنوان: محور تجاری با عملکرد ناحیه‌ای و محله‌ای                                                                              |                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| آماده سازی ۹۸۷۳ مترمربع اراضی سبزی کاری و ۳۴۳۰ مترمربع اراضی مسکونی جهت احداث کاربری‌های تجاری با عملکرد ناحیه ای و محله ای | مشخصات پروژه             |
| استقرار کاربری‌های تجاری جدید طی یک دوره ۲ تا ۴ ساله و همزمان با احداث محوره‌های دسترسی جدید                                | مدت اجرای طرح            |
| درآمد ناشی از واگذاری ۱۲۲۶۴ مترمربع کاربری تجاری مقیاس محله و ناحیه                                                         | منابع درآمدی مورد انتظار |
| ۱۲ میلیارد ریال از محل واگذاری کل کاربری‌های تجاری محله ای و ناحیه ای پس از کسر هزینه تملک و آماده سازی                     | کل درآمد طرح             |
| شهرداری/ بخش خصوصی                                                                                                          | نهاد متولی               |

| عنوان: آماده‌سازی مجموعه باغ مسکونی ویژه                                                                                                                                                          |                          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| تخصیص بخشی از اراضی زراعی واقع در شرق محدوده به مساحت تقریبی ۱۳ هکتار به کاربری باغ مسکونی، به صورت قطعات ۱۰۰۰ متری و صدور مجوز احداث واحد مسکونی با سطح اشغال ۱۰ درصد و حداکثر ۲ طبقه در هر واحد | مشخصات پروژه             |
| هزینه آماده‌سازی اولیه هر مترمربع زمین: ۱ میلیون ریال                                                                                                                                             | هزینه اجرایی هر واحد     |
| ۱۳۱،۰۰۰ میلیون ریال                                                                                                                                                                               | کل هزینه اجرای طرح       |
| ۳ سال (به صورت فاز به فاز و متناسب با تقاضا)                                                                                                                                                      | مدت اجرای طرح            |
| درآمد حاصل از صدور مجوز ساخت، پروانه بهره‌برداری و عوارض سالانه هر واحد                                                                                                                           | منابع درآمدی مورد انتظار |
| ۲ میلیارد ریال از محل صدور پروانه توسط شهرداری                                                                                                                                                    | کل درآمد طرح             |
| شهرداری/ بخش خصوصی                                                                                                                                                                                | نهاد متولی               |

در مورد برنامه‌های مربوط به احداث و تعریض معابر و نیز استقرار عملکردهای تجاری و فرهنگی در امتداد محوره‌های دارای کاربری منعطف لازم به توضیح است براساس مصوبه شورای عالی معماری و شهرسازی

در سال ۱۳۶۷ یک صندوق جهت واریز عوارض دریافتی از کاربری‌های تجاری و خدمات انتفاعی تشکیل می‌گردد که از محل آن به نهادهای مرتبط جهت تأمین هزینه تملک زمین کمک خواهد شد.

#### ۱۲-۴-۲-۱- تحلیل امکانات سرمایه‌گذاری برحسب کارگزاران و نهادهای متولی

چنانچه در مقدمه اشاره شد، تحلیل هزینه فایده مجموعه پروژه‌های طرح ساماندهی بافت پیرامون حرم حضرت عبدالعظیم(ع) پس از امکان‌سنجی موردی هر یک از پروژه‌ها و در جهت برآورد کل هزینه‌ها و درآمدهای موردانتظار طرح صورت می‌گیرد. در سه گزینه ارائه شده در قسمت‌های پیشین، راهکارهای اجرایی جهت زمان‌بندی و اولویت‌بندی پروژه‌ها ارائه و حجم کل تهسیلات موردنیاز در سال‌های اولیه سرمایه‌گذاری برآورد گردید.

در این قسمت، روش‌های تأمین مالی پروژه‌های سرمایه‌گذاری برحسب کارگزاران و نهادهای متولی اجرا و بهره‌برداری از طرح‌ها مورد بررسی قرار خواهد گرفت. به‌طور کلی برنامه‌های اجرایی ارائه شده در طرح ساماندهی بافت پیرامون حرم شامل سه گروه کلی است: ۱) برنامه‌های اجرایی طرح ساماندهی مربوط به پروژه‌های زیرساختی نظیر توسعه شبکه معابر و فضای سبز که اجرای آنها برعهده شهرداری می‌باشد. ۲) گروه دوم از پروژه‌های طرح ساماندهی حرم، که غالباً از اولویت اجرایی بالایی نیز برخوردارند، مربوط به ساماندهی محدوده بلافصل حرم حضرت عبدالعظیم(ع) می‌باشند. اجرای برنامه‌هایی نظیر انتقال حوزه عملیه، احداث و توسعه مصلی و ساماندهی محدوده جنوبی حرم در زمره اختیارات آستان تولیت حرم و شرکت عمران و نوسازی ری قرار می‌گیرد. هر چند امکان واگذاری هر یک از این برنامه‌ها به بخش خصوصی نیز وجود دارد. با این وجود، به دلیل اهمیت این پروژه‌ها در ارتقاء کیفی مجموعه حرم و لزوم سرمایه‌گذاری اولیه نسبتاً بالا در سال‌های اولیه طرح، در گروه برنامه‌های مربوط به آستان تولیت حرم حضرت عبدالعظیم(ع) دسته‌بندی می‌شوند. ۳) پروژه‌های اقتصادی که دارای بازده مثبت بوده و اجرای آنها توسط سرمایه‌گذاران بخش خصوصی ممکن است. نهادهای بخش عمومی نیز در صورت امکان تأمین مالی قادر به سرمایه‌گذاری در این پروژه‌ها را خواهند بود. در این صورت، کلیه شرایط دریافت تسهیلات، اجرا، درآمد مورد انتظار و... مشابه بخش خصوصی خواهد بود. به همین جهت این دسته از پروژه‌ها تحت‌عنوان پروژه‌های سرمایه‌گذاری بخش خصوصی طبقه‌بندی شده‌اند. از جمله طرح‌های مربوط به این گروه می‌توان به احداث مجموعه‌های تجاری، پارکینگ و مجموعه راهوند اشاره کرد.

بررسی فهرست پروژه‌های عمرانی شهرداری نشان می‌دهد غالب این طرح‌ها، مانند احداث معابر و فضای سبز فاقد درآمد مستقیم بوده و برخی مانند آماده‌سازی محدوده بازارچه‌های موقت دارای درآمد محدود در بلندمدت هستند. در مقابل، تغییر کاربری و ایجاد محورهایی با عملکردهای جدید در طرح توسعه و ساماندهی حرم، مانند محورهای گردشگری، تجاری با عملکرد منعطف منجر به ایجاد منابع درآمدی مستمر از محل دریافت عوارض خواهد شد. در واقع در شرایط نرمال اولویت‌بندی و زمان‌بندی طرح‌ها، کل هزینه‌های شهرداری در سال‌های دوم تا چهارم

جمعاً بالغ بر میلیارد ریال است که در مقایسه با هزینه‌های سرمایه‌گذاری پروژه‌های عمرانی بخش خصوصی هزینه بالایی محسوب نمی‌شود. از سال پنجم، همزمان با پایان یافتن طرح‌های عمرانی شهرداری، خالص درآمد پروژه‌های مربوط به این نهاد از محل دریافت عوارض مسکونی و تجاری، اجاره محل کسب در بازار موقت و... مثبت خواهد شد.

#### جدول درآمد و هزینه سالانه طرح‌ها و پروژه‌های قابل واگذاری به شهرداری (با امکان مشارکت شرکت عمران و نوسازی ری)

| پروژه (میلیون ریال)                                                                                                                              | جمع        | ۱۳۸۹     | ۱۳۹۰     | ۱۳۹۱     | ۱۳۹۲    | ۱۳۹۳     | ۱۳۹۴     | ۱۳۹۵     | ۱۳۹۶     | ۱۳۹۷     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------|----------|----------|---------|----------|----------|----------|----------|----------|
| آماده سازی محدوده بازارچه موقت و فصلی                                                                                                            | هزینه      | ۱۱۰,۷۰۴  | ۳۶,۹۰۱   | ۳۶,۹۰۱   | ۳۶,۹۰۱  | ۰        | ۰        | ۰        | ۰        | ۰        |
|                                                                                                                                                  | درآمد      | ۲۲۲,۹۴۳  | ۰        | ۰        | ۳۱,۸۴۹  | ۳۱,۸۴۹   | ۳۱,۸۴۹   | ۳۱,۸۴۹   | ۳۱,۸۴۹   | ۳۱,۸۴۹   |
|                                                                                                                                                  | خالص درآمد | ۱۱۲,۲۳۹  | -۳۶,۹۰۱  | -۳۶,۹۰۱  | -۵,۰۵۲  | ۰        | ۰        | ۰        | ۰        | ۰        |
| احداث معبر شرقی غربی جدید در امتداد محور صاحب‌الزمان، محور شمالی جنوبی در حد فاصل صاحب‌الزمان تا یوسفی نژاد و بازوی شرقی غربی در امتداد محور قدس | هزینه      | ۱۹,۲۴۴   | ۶,۴۱۵    | ۶,۴۱۵    | ۶,۴۱۵   | ۰        | ۰        | ۰        | ۰        | ۰        |
|                                                                                                                                                  | درآمد      | ۰        | ۰        | ۰        | ۰       | ۰        | ۰        | ۰        | ۰        | ۰        |
|                                                                                                                                                  | خالص درآمد | -۱۹,۲۴۴  | -۶,۴۱۵   | -۶,۴۱۵   | -۶,۴۱۵  | ۰        | ۰        | ۰        | ۰        | ۰        |
| احداث محور جدید شرقی غربی در امتداد سلمان فارسی تا خیابان مهدی عاصی                                                                              | هزینه      | ۲,۸۸۰    | ۹۶۰      | ۹۶۰      | ۹۶۰     | ۰        | ۰        | ۰        | ۰        | ۰        |
|                                                                                                                                                  | درآمد      | ۰        | ۰        | ۰        | ۰       | ۰        | ۰        | ۰        | ۰        | ۰        |
|                                                                                                                                                  | خالص درآمد | -۲,۸۸۰   | -۹۶۰     | -۹۶۰     | -۹۶۰    | ۰        | ۰        | ۰        | ۰        | ۰        |
| احداث محور جدید در امتداد بزرگراه سلمان فارسی (از تقاطع خیابان کربلایی تا تقاطع خیابان دانش)                                                     | هزینه      | ۹,۵۴۰    | ۳,۱۸۰    | ۳,۱۸۰    | ۳,۱۸۰   | ۰        | ۰        | ۰        | ۰        | ۰        |
|                                                                                                                                                  | درآمد      | ۰        | ۰        | ۰        | ۰       | ۰        | ۰        | ۰        | ۰        | ۰        |
|                                                                                                                                                  | خالص درآمد | -۹,۵۴۰   | -۳,۱۸۰   | -۳,۱۸۰   | -۳,۱۸۰  | ۰        | ۰        | ۰        | ۰        | ۰        |
| محور تجاری، اداری، اقامتی یا پذیرایی (عملکرد منعطف متناسب با تقاضا) در امتداد ورودی شرقی حرم                                                     | هزینه      | ۱۰۳,۲۳۰  | ۴۱,۳۰۰   | ۲۰,۶۰۰   | ۳۱,۰۳۰  | ۱۰,۳۰۰   | ۰        | ۰        | ۰        | ۰        |
|                                                                                                                                                  | درآمد      | ۲۰۳,۸۶۲  | ۰        | ۰        | ۲۳,۱۱۸  | ۲۳,۱۱۸   | ۴۶,۰۰۰   | ۴۶,۰۰۰   | ۴۶,۰۰۰   | ۹۰,۸۱۳   |
|                                                                                                                                                  | خالص درآمد | ۱۰۰,۶۳۲  | -۴۱,۳۰۰  | -۲۰,۶۰۰  | -۷,۹۱۲  | -۷,۹۱۲   | ۳۵,۷۰۰   | ۴۶,۰۰۰   | ۴۶,۰۰۰   | ۹۰,۸۱۳   |
| محور تجاری، اداری، اقامتی یا پذیرایی (عملکرد منعطف متناسب با تقاضا) در امتداد ورودی غربی حرم                                                     | هزینه      | ۲۶,۳۴۷   | ۱۰,۸۹۵   | ۱۰,۸۹۵   | ۳۵,۷۰۰  | ۳۵,۷۰۰   | ۷۱,۳۰۰   | ۴۰,۳۲۲   | ۴۰,۳۲۲   | ۴۰,۳۲۲   |
|                                                                                                                                                  | درآمد      | ۱۵۸,۸۲۸  | ۰        | ۰        | ۲۴,۸۰۵  | ۲۴,۸۰۵   | ۳۱,۱۴۳   | ۴۰,۳۲۲   | ۴۰,۳۲۲   | ۴۰,۳۲۲   |
|                                                                                                                                                  | خالص درآمد | ۱۳۲,۴۸۱  | -۱۰,۸۹۵  | -۱۰,۸۹۵  | -۱۰,۸۹۵ | -۱۰,۸۹۵  | -۳۱,۱۴۳  | -۳۱,۱۴۳  | -۳۱,۱۴۳  | -۳۱,۱۴۳  |
| محور تجاری، اداری، اقامتی یا پذیرایی (عملکرد منعطف متناسب با تقاضا) در امتداد ورودی جنوبی حرم                                                    | هزینه      | ۳۰,۹۱۰   | ۱۲,۲۷۰   | ۱۲,۲۷۰   | ۶,۱۸۰   | ۶,۱۸۰    | ۶,۱۸۰    | ۰        | ۰        | ۰        |
|                                                                                                                                                  | درآمد      | ۱۲۷,۶۰۹  | ۰        | ۰        | ۱۲,۶۰۰  | ۱۲,۶۰۰   | ۱۲,۶۰۰   | ۲۵,۱۸۸   | ۲۵,۱۸۸   | ۵۰,۴۰۰   |
|                                                                                                                                                  | خالص درآمد | ۹۶,۶۹۹   | -۱۲,۲۷۰  | -۱۲,۲۷۰  | -۶,۱۸۰  | -۶,۱۸۰   | -۶,۱۸۰   | -۲۵,۱۸۸  | -۲۵,۱۸۸  | -۵۰,۴۰۰  |
| محور تجاری یا عملکرد ناحیه‌ای و محله‌ای                                                                                                          | هزینه      | ۰        | ۰        | ۰        | ۰       | ۰        | ۰        | ۰        | ۰        | ۰        |
|                                                                                                                                                  | درآمد      | ۷,۷۴۲    | ۰        | ۰        | ۱,۱۰۶   | ۱,۱۰۶    | ۱,۱۰۶    | ۱,۱۰۶    | ۱,۱۰۶    | ۱,۱۰۶    |
|                                                                                                                                                  | خالص درآمد | ۷,۷۴۲    | ۰        | ۰        | ۱,۱۰۶   | ۱,۱۰۶    | ۱,۱۰۶    | ۱,۱۰۶    | ۱,۱۰۶    | ۱,۱۰۶    |
| عوارض احداث و بهره برداری از مجموعه‌های پارکینگ طبقاتی                                                                                           | هزینه      | ۰        | ۵۱۶      | ۲۰,۴۴۴   | ۱,۵۸۴   | ۱,۲۲۵    | ۱,۲۳۰    | ۱,۱۴۷    | ۱,۱۴۷    | ۱,۱۴۷    |
|                                                                                                                                                  | درآمد      | ۱۰,۰۴۰   | ۰        | ۰        | ۰       | ۰        | ۰        | ۰        | ۰        | ۰        |
|                                                                                                                                                  | خالص درآمد | ۱۰,۰۴۰   | -۵۱۶     | -۲۰,۴۴۴  | -۱,۵۸۴  | -۱,۲۲۵   | -۱,۲۳۰   | -۱,۱۴۷   | -۱,۱۴۷   | -۱,۱۴۷   |
| عوارض احداث و بهره برداری از پروژه‌های مجتمع مسکونی                                                                                              | هزینه      | ۰        | ۲۷۸      | ۳۷۰      | ۱۸۵     | ۹۳       | ۹۳       | ۹۳       | ۹۳       | ۹۳       |
|                                                                                                                                                  | درآمد      | ۱,۲۹۸    | ۰        | ۰        | ۰       | ۰        | ۰        | ۰        | ۰        | ۰        |
|                                                                                                                                                  | خالص درآمد | ۱,۲۹۸    | -۲۷۸     | -۳۷۰     | -۱۸۵    | -۹۳      | -۹۳      | -۹۳      | -۹۳      | -۹۳      |
| عوارض احداث و بهره برداری از مجموعه تجاری اداری البرز                                                                                            | هزینه      | ۰        | ۰        | ۰        | ۰       | ۰        | ۰        | ۰        | ۰        | ۰        |
|                                                                                                                                                  | درآمد      | ۴,۴۳۴    | ۰        | ۰        | ۰       | ۰        | ۰        | ۰        | ۰        | ۰        |
|                                                                                                                                                  | خالص درآمد | ۴,۴۳۴    | ۰        | ۰        | ۰       | ۰        | ۰        | ۰        | ۰        | ۰        |
| عوارض احداث و بهره برداری از مجموعه تجاری اداری فرهنگی ویژه و پارکینگ طبقاتی                                                                     | هزینه      | ۱۰,۹۸۳   | ۱,۴۰۶    | ۲,۱۲۲    | ۱,۴۹۰   | ۱,۹۸۹    | ۹۹۴      | ۹۹۴      | ۹۹۴      | ۹۹۴      |
|                                                                                                                                                  | درآمد      | ۱۰,۹۸۳   | ۰        | ۰        | ۰       | ۰        | ۰        | ۰        | ۰        | ۰        |
|                                                                                                                                                  | خالص درآمد | ۰        | -۱,۴۰۶   | -۲,۱۲۲   | -۱,۴۹۰  | -۱,۹۸۹   | -۹۹۴     | -۹۹۴     | -۹۹۴     | -۹۹۴     |
| مجموعه راهوند (توقفگاه، پایانه، یمپ بنزین، فروشگاه)                                                                                              | هزینه      | ۲۸,۳۷۲   | ۸,۹۹۷    | ۱۳,۲۸۴   | ۵,۶۰۶   | ۷۷       | ۷۷       | ۷۷       | ۷۷       | ۷۷       |
|                                                                                                                                                  | درآمد      | ۵۴,۶۹۰   | ۰        | ۰        | ۰       | ۰        | ۰        | ۰        | ۰        | ۰        |
|                                                                                                                                                  | خالص درآمد | ۲۶,۳۱۸   | -۸,۹۹۷   | -۱۳,۲۸۴  | -۵,۶۰۶  | -۷۷      | -۷۷      | -۷۷      | -۷۷      | -۷۷      |
| توسعه فضای سبز در امتداد خیابان یوسفی نژاد                                                                                                       | هزینه      | ۹,۷۲۶    | ۰        | ۰        | ۰       | ۰        | ۰        | ۰        | ۰        | ۰        |
|                                                                                                                                                  | درآمد      | ۰        | ۰        | ۰        | ۰       | ۰        | ۰        | ۰        | ۰        | ۰        |
|                                                                                                                                                  | خالص درآمد | -۹,۷۲۶   | ۰        | ۰        | ۰       | ۰        | ۰        | ۰        | ۰        | ۰        |
| توسعه فضای سبز در شمال خیابان شهید حیدری                                                                                                         | هزینه      | ۳,۵۱۸    | ۰        | ۰        | ۰       | ۰        | ۰        | ۰        | ۰        | ۰        |
|                                                                                                                                                  | درآمد      | ۰        | ۰        | ۰        | ۰       | ۰        | ۰        | ۰        | ۰        | ۰        |
|                                                                                                                                                  | خالص درآمد | -۳,۵۱۸   | ۰        | ۰        | ۰       | ۰        | ۰        | ۰        | ۰        | ۰        |
| آماده سازی مجموعه باغ مسکونی ویژه                                                                                                                | هزینه      | ۶,۸۷۷    | ۳,۴۳۹    | ۳,۴۳۹    | ۰       | ۰        | ۰        | ۰        | ۰        | ۰        |
|                                                                                                                                                  | درآمد      | ۹,۴۶۰    | ۰        | ۰        | ۰       | ۰        | ۰        | ۰        | ۰        | ۰        |
|                                                                                                                                                  | خالص درآمد | ۲,۵۸۳    | -۳,۴۳۹   | -۳,۴۳۹   | ۰       | ۰        | ۰        | ۰        | ۰        | ۰        |
| کل                                                                                                                                               | هزینه      | ۳۵۱,۳۴۸  | ۴۷,۴۵۶   | ۱۱۲,۰۸۷  | ۱۳۱,۳۸۷ | ۴۷,۴۷۳   | ۱۶,۵۵۷   | ۶,۲۵۷    | ۷۷       | ۷۷       |
|                                                                                                                                                  | درآمد      | ۸۱۱,۸۸۹  | ۳,۷۲۰    | ۸,۶۵۰    | ۱۰۴,۹۷۸ | ۱۱۶,۱۴۶  | ۱۷۴,۸۴۱  | ۱۱۹,۷۰۲  | ۱۲۱,۸۶۳  | ۱۰۹,۰۸۸  |
|                                                                                                                                                  | خالص درآمد | ۴۶۰,۵۴۱  | -۴۳,۷۳۶  | -۱۰۳,۴۳۹ | -۱۶,۴۰۹ | -۶۸,۷۷۳  | -۱۵۸,۲۸۴ | -۱۱۳,۴۴۵ | -۱۰۹,۰۸۸ | -۱۰۹,۰۸۸ |
| هزینه درآمدهای تجمعی                                                                                                                             | ۴۳,۷۳۶     | -۱۴۷,۱۷۳ | -۱۶۳,۵۸۲ | -۹۴,۸۰۹  | -۶۳,۴۷۵ | -۲۹۸,۷۰۶ | -۴۰۷,۷۱۷ | -۴۶۷,۸۸۴ | -۴۶۷,۸۸۴ | -۴۶۷,۸۸۴ |

نقطه سر به سر

با وجود پایین بودن نسبی هزینه‌های عمرانی مربوط به شهرداری، باتوجه به کمبود منابع مالی این نهاد تحقق طرح‌های زیرساختی در سال اولیه با موانعی مواجه خواهد بود. راهکارهای پیشنهادی جهت تأمین منابع درآمدی پروژه‌های عمرانی شهرداری را می‌توان به صورت زیر برشمرد:

۱- استفاده از دارایی‌های شهرداری در سطح محدوده در جهت تأمین هزینه طرح‌های زیرساختی. این راهکار مستلزم تبدیل اراضی تحت تملک شهرداری به دارایی نقدی و صرف آن در جهت تأمین هزینه‌های سال‌های اولیه طرح است. به طور کلی بخش بسیار محدودی از اراضی بایر واقع در محدوده مورد مطالعه تحت تملک شهرداری قرار دارد. از آن جمله می‌توان به بخش جنوبی اراضی ۵ هکتاری واقع در شمال غربی محدوده، تقاطع محورهای قم و سپاهیان انقلاب اشاره کرد. چنانچه در بخش‌های پیشین اشاره شد، این اراضی به مجموعه فرهنگی، تجاری، گردشگری ویژه تعلق دارد. برای بخش جنوبی محدوده که دارای مساحتی کمتر از یک هکتار بوده و در تملک شهرداری است کاربری پارکینگ در نظر گرفته شده است. واگذاری این محدوده به سرمایه‌گذاران بخش خصوصی از طریق فروش زمین منجر به تزریق مبلغی بالغ بر ۹ میلیارد ریال به منابع درآمدی شهرداری در سال اول خواهد شد. این درآمد معادل چند برابر کل هزینه‌های عمرانی شهرداری در داخل محدوده بافت پیرامون حرم است. ضمن آنکه سایر روش‌های بهره‌برداری از این دارایی منجر به ایجاد منابع درآمدی مستمر و پایدار برای شهرداری خواهد شد. بنابراین هرچند اتخاذ این راهکار به عنوان یک آلترناتیو ایجاد درآمد قابل طرح است، اما به دلیل تبدیل دارایی به هزینه‌های جاری شهرداری توصیه نمی‌گردد.

۲- راهکار دوم در جهت ایجاد منابع درآمدی مشارکت اقتصادی در طرح‌ها و پروژه‌های عمرانی بخش خصوصی است. جدول زیر تحولات خالص درآمد و هزینه شهرداری در صورت مشارکت در طرح مجموعه فرهنگی تجاری شمال غرب محدوده را نشان می‌دهد.

تحولات درآمد و هزینه سالانه شهرداری در شرایط مشارکت اقتصادی

| ۱۳۹۷    | ۱۳۹۶    | ۱۳۹۵    | ۱۳۹۴    | ۱۳۹۳    | ۱۳۹۲    | ۱۳۹۱    | ۱۳۹۰     | ۱۳۸۹    | جمع     | درآمد و هزینه پروژه (میلیون ریال)                                       |
|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|----------|---------|---------|-------------------------------------------------------------------------|
| ۷۷      | ۷۷      | ۷۷      | ۶,۲۵۷   | ۱۶,۵۵۷  | ۴۷,۳۷۳  | ۱۲۱,۳۸۷ | ۱۱۲,۰۸۷  | ۴۷,۴۵۶  | ۳۵۱,۳۴۸ | هزینه پروژه های عمرانی شهرداری                                          |
| ۶۰,۲۴۴  | ۱۰۹,۰۸۸ | ۱۲۱,۸۶۳ | ۱۱۹,۷۰۲ | ۱۷۴,۸۴۱ | ۱۱۶,۱۴۶ | ۱۰۴,۹۷۸ | ۸,۶۵۰    | ۳,۷۲۰   | ۸۱۹,۲۳۲ | درآمد سالانه ناشی از دریافت عوارض، اجاره و...                           |
| ۶۰,۱۶۷  | ۱۰۹,۰۱۱ | ۱۲۱,۷۸۶ | ۱۱۳,۴۴۵ | ۱۵۸,۲۸۴ | ۶۸,۷۷۳  | -۱۶,۴۰۹ | -۱۰۳,۴۳۷ | -۴۳,۷۳۶ | ۴۶۷,۸۸۴ | خالص درآمد/هزینه                                                        |
|         |         |         |         |         | ۵۲۱۹۴   | ۵۸۹۳۶,۱ | ۳۳۳۸۵,۳  | ۹۵,۵۲۹  | ۲۴۰,۰۴۴ | درآمد ناشی از مشارکت در طرح مجموعه فرهنگی تجاری ویژه از طریق آورده زمین |
| ۶۰,۱۶۷  | ۱۰۹,۰۱۱ | ۱۲۱,۷۸۶ | ۱۱۳,۴۴۵ | ۱۵۸,۲۸۴ | ۱۲۰,۹۶۷ | ۴۲,۵۲۷  | -۷۰,۰۵۲  | ۵۱,۷۹۳  | ۷۰۷,۹۲۸ | خالص درآمد/هزینه جدید                                                   |
| ۷۰۷,۹۲۸ | ۶۴۷,۷۶۱ | ۵۳۸,۷۵۰ | ۴۱۶,۹۶۴ | ۳۰۳,۵۱۹ | ۱۴۵,۲۳۵ | ۲۴,۲۶۸  | -۱۸,۲۵۹  | ۵۱,۷۹۳  |         | هزینه/درآمد تجمعی                                                       |

مطابق جدول فوق، در صورتی که مشارکت شهرداری در این پروژه تنها از طریق آورده اولیه اراضی جنوبی باشد، با فرض بهره‌مندی شهرداری از درآمدهای سالیانه به نسبت این سرمایه اولیه، منابع مالی کافی

جهت اجرای پروژه‌های عمرانی سال‌های اولیه طرح فراهم گردیده و بخشی از آن به‌صورت مازاد به مجموع درآمدهای شهرداری افزوده خواهد شد.

۳- از دیگر روش‌های تأمین منابع مالی مشارکت با بخش خصوصی به‌صورت دریافت حق بهره‌برداری است. چنانچه در معرفی پروژه‌های بخش خصوصی اشاره شد، سه مجموعه پارکینگ در امتداد ورودی‌های شرقی، شمالی و جنوبی حرم پیش‌بینی گردیده که در سال‌های اول تنها در سطح مورد استفاده قرار خواهند گرفت. باتوجه به محدودیت درآمدزایی پروژه‌های پارکینگ در سال‌های اولیه، امکان واگذاری حق بهره‌برداری از این اراضی به شهرداری وجود دارد. بدین‌ترتیب که شهرداری با توافق مالکین حق آماده‌سازی اولیه جهت استفاده از اراضی به‌عنوان پارکینگ را به‌صورت پرداخت اجاره سالیانه از مالکان آنها خریداری نموده و در یک تا دو سال ابتدای طرح از این اراضی به‌عنوان پارکینگ وسایل نقلیه زوار و مراجعه‌کنندگان بهره‌برداری خواهد کرد. خالص درآمد سالیانه در سال‌های اول و دوم طرح پس از کسر هزینه اجاره در جدول زیر برآورد شده است. درآمد حاصل از اجرای این طرح بخشی از هزینه‌های شهرداری در سال‌های اولیه را تأمین نموده و در عین حال فرصتی جهت جلب سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در احداث پارکینگ‌های طبقاتی فراهم خواهد ساخت.

تحولات درآمد و هزینه سالانه شهرداری در شرایط مشارکت به‌صورت حق بهره‌برداری

| درآمد و هزینه پروژه (میلیون ریال)               | جمع     | ۱۳۸۹    | ۱۳۹۰     | ۱۳۹۱     | ۱۳۹۲    | ۱۳۹۳    | ۱۳۹۴    | ۱۳۹۵    | ۱۳۹۶    | ۱۳۹۷    |
|-------------------------------------------------|---------|---------|----------|----------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| هزینه پروژه‌های عمرانی شهرداری                  | ۳۵۱,۳۴۸ | ۴۷,۴۵۶  | ۱۱۲,۰۸۷  | ۱۲۱,۳۸۷  | ۴۷,۳۷۳  | ۱۶,۵۵۷  | ۶,۲۵۷   | ۷۷      | ۷۷      | ۷۷      |
| درآمد سالانه ناشی از دریافت عوارض، اجاره و...   | ۸۱۹,۲۳۲ | ۳,۷۲۰   | ۸,۶۵۰    | ۱۰۴,۹۷۸  | ۱۱۶,۱۴۶ | ۱۷۴,۸۴۱ | ۱۱۹,۷۰۲ | ۱۲۱,۸۶۳ | ۱۰۹,۰۸۸ | ۶۰,۲۴۴  |
| خالص درآمد/هزینه                                | ۴۶۷,۸۸۴ | -۴۳,۷۳۶ | -۱۰۳,۴۳۷ | -۱۶,۴۰۹  | ۶۸,۷۷۳  | ۱۵۸,۲۸۴ | ۱۱۳,۴۴۵ | ۱۲۱,۷۸۶ | ۱۰۹,۰۱۱ | ۶۰,۱۶۷  |
| خالص درآمد حاصل از بهره‌برداری از پارکینگ جنوبی | ۱۸,۳۷۵  | ۷,۸۷۵   | ۱۰,۵۰۰   |          |         |         |         |         |         |         |
| خالص درآمد حاصل از بهره‌برداری از پارکینگ شرقی  | ۹,۸۰۰   | ۳,۶۷۵   | ۶,۱۲۵    |          |         |         |         |         |         |         |
| خالص درآمد حاصل از بهره‌برداری از پارکینگ شمالی | ۱۸,۳۷۵  | ۷,۸۷۵   | ۱۰,۵۰۰   |          |         |         |         |         |         |         |
| خالص درآمد/هزینه جدید                           | ۵۱۴,۴۳۴ | -۲۴,۳۱۱ | -۷۶,۳۱۲  | -۱۶,۴۰۹  | ۶۸,۷۷۳  | ۱۵۸,۲۸۴ | ۱۱۳,۴۴۵ | ۱۲۱,۷۸۶ | ۱۰۹,۰۱۱ | ۶۰,۱۶۷  |
| هزینه/درآمد تجمعی                               |         | -۲۴,۳۱۱ | -۱۰۰,۶۲۳ | -۱۱۷,۰۳۲ | -۴۸,۲۵۹ | ۱۱۰,۰۲۵ | ۲۲۳,۴۷۰ | ۳۴۵,۲۵۶ | ۴۵۴,۲۶۷ | ۵۱۴,۴۳۴ |

۴- مطابق نتایج تحلیل هزینه فایده طرح‌ها، کلیه پروژه‌های بخش خصوصی و از جمله پروژه‌های احداث پارکینگ طبقاتی دارای نرخ بازده داخلی بالا بوده و به‌عبارت دیگر پروژه‌های اقتصادی و درآمدزا می‌باشند. بنابراین مشارکت شهرداری در اجرای این طرح‌ها، به‌ویژه پروژه‌های پارکینگ و یا مجموعه راهوند که دارای درآمد بلندمدت هستند، منجر به ایجاد منابع درآمدی برای شهرداری خواهد شد. با این حال، از آنجا که اجرای این طرح‌ها در سال‌های اولیه مستلزم سرمایه‌گذاری در مقیاس بالا است، مشارکت شهرداری در اجرای آنها به تأمین کسری بودجه در سال‌های اولیه کمک نخواهد کرد. اما در

صورت امکان تأمین مالی اولیه، مشارکت شهرداری در اجرای این پروژه‌ها به دلیل ایجاد منابع درآمدی در آینده عنوان یکی از راهکارهای مؤثر توصیه می‌گردد.

چنانچه در قسمت های پیشین اشاره شد، بخشی از پروژه های طرح ساماندهی بافت پیرامون حرم توسط تولیت آستان حرم و شرکت عمران و نوسازی ری قابل اجرا است. این طرح‌ها که غالباً پیش‌نیاز سایر پروژه‌های ساماندهی مجموعه هستند، مستلزم سرمایه‌گذاری اولیه بالا و دارای دوره بازدهی طولانی مدت هستند. جدول زیر فهرست پروژه‌های مربوط به این نهاد را نشان می‌دهد.

**جدول درآمد و هزینه سالانه طرح ها و پروژه های قابل واگذاری به آستان حرم (با مشارکت شهرداری و سازمان مسکن و شهرسازی)**

| پروژه (میلیون ریال) |      |      |      |      |      |      |      |      |      | IRR  |                    |           |
|---------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|--------------------|-----------|
| ۱۳۸۹                | ۱۳۹۰ | ۱۳۹۱ | ۱۳۹۲ | ۱۳۹۳ | ۱۳۹۴ | ۱۳۹۵ | ۱۳۹۶ | ۱۳۹۷ | ۱۳۹۸ |      | هزینه              | ۱۱۴,۰۰۰   |
|                     |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      | درآمد              |           |
|                     |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      | خالصی درآمد        | -۱۱۴,۰۰۰  |
|                     |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      | هزینه              | ۸۱۹       |
|                     |      |      |      |      |      |      |      |      |      | ۰.۲۷ | درآمد              | ۲,۲۵۰     |
|                     |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      | خالصی درآمد        | ۱,۴۳۱     |
|                     |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      | هزینه              | ۱,۰۳۸     |
|                     |      |      |      |      |      |      |      |      |      | ۰.۲۵ | درآمد              | ۲,۷۰۰     |
|                     |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      | خالصی درآمد        | ۱,۶۶۲     |
|                     |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      | هزینه              | ۱,۹۱۱     |
|                     |      |      |      |      |      |      |      |      |      | ۰.۲۴ | درآمد              | ۴,۳۲۰     |
|                     |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      | خالصی درآمد        | ۲,۴۰۹     |
|                     |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      | هزینه              | ۳,۳۶۷,۸۴۸ |
|                     |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      | درآمد              | ۳,۶۸۸,۷۴۰ |
|                     |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      | خالصی درآمد        | ۲۲۰,۸۹۲   |
|                     |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      | هزینه              | ۱۷۴,۳۰۰   |
|                     |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      | درآمد              |           |
|                     |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      | خالصی درآمد        | -۳۰,۵۶۳   |
|                     |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      | هزینه              | ۳,۶۵۹,۹۱۶ |
|                     |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      | درآمد              | ۳,۶۹۸,۰۱۰ |
|                     |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      | خالصی درآمد        | ۲۸۰,۹۴    |
|                     |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      | هزینه: درآمد تجمعی |           |

نقطه سر به سر

مطابق جدول فوق، مهمترین پروژه مربوط به ساماندهی محدوده بلافضل حرم از نظر بازدهی اقتصادی طرح ویژه طراحی محدوده جنوب شرقی حرم است. این پروژه در سال‌های اولیه مستلزم سرمایه‌گذاری قابل ملاحظه در جهت تملک بناهای واقع در محدوده است. پس از دوره سه ساله آماده‌سازی محدوده، درآمدهای مورد انتظار از محل استقرار عملکردهای ویژه قابل استقرار در این محدوده (مانند کاربری اقامتی موقت با ضوابط ویژه) آغاز خواهد شد. نقطه سربه‌سر پروژه های مربوط به آستان تولیت حرم نیز از زمان آغاز بهره‌برداری از این طرح است. از دیگر پروژه‌های عمده و اولویت دار آستان حرم آزادسازی حرم حضرت عبدالعظیم(ع)، احداث و توسعه مصلی در محدوده بلافضل حرم و انتقال حوزه علمیه است. این پروژه‌ها مستلزم صرف هزینه قابل توجه بوده و منجر به ایجاد درآمد مستقیم نخواهند شد. در واقع تأثیر این طرح‌ها از نظر ارتقاء کیفی مجموعه جهت افزایش و تنوع‌بخشی به تقاضای گردشگری زیارتی و ایجاد ارزش



افزوده اقتصادی و جریان نقدینگی در محدوده است. به همین جهت این پروژه ها گزینه‌های مختلف زمان بندی در اولویت قرار دارند.

راهکارهای اجرایی در جهت تأمین سرمایه مورد نیاز طرح‌های مرتبط با محدوده بلافصل حرم را می‌توان به دو دسته کلی تقسیم کرد. اول، واگذاری اراضی معوض جهت تملک محدوده‌های مورد نیاز و دوم مشارکت در سایر پروژه‌های اقتصادی به منظور اتخاذ سیاست‌های تشویقی. پیش از تشریح این دو راهکار لازم به یادآوری است هر یک از پروژه‌های معرفی شده در زمره طرح‌های قابل واگذاری به بخش خصوصی توسط آستان حرم و یا شرکت عمران و نوسازی ری نیز قابل اجرا است. در این صورت سرمایه‌گذاری اولیه در اجرای این طرح‌ها منجر به ایجاد منابع درآمدی در سال‌های آتی خواهد شد.

از جمله راهکارهای کاهش هزینه‌های اجرایی طرح‌ها در سال‌های اولیه می‌توان به واگذاری اراضی معوض جهت تملک زمین اشاره کرد. مهمترین سیاست قابل اتخاذ در این زمینه آماده‌سازی و واگذاری اراضی بافت فرسوده ولی‌آباد و یا سایر اراضی پیشنهادی واقع در محدوده طرح، جهت انتقال حوزه علمیه و احداث شهرک حوزه علمیه است. محله ولی‌آباد با مساحتی در حدود ۲۱ هکتار پس از تملک و آماده‌سازی توسط تولیت آستان حرم قابل واگذاری به حوزه علمیه خواهد بود. مطابق برآوردهای صورت گرفته، مجموع هزینه تملک و آماده‌سازی این محدوده معادل ۸۳ میلیارد ریال است که با فرض مشارکت آستان حرم در هزینه‌های احداث شهرک (با عنوان سیاست تشویقی) به حدود ۹۳ میلیارد ریال افزایش خواهد یافت. جدول زیر کاهش هزینه‌های اجرایی طرح در شرایط واگذاری اراضی معوض در مقابل پرداخت مستقیم هزینه تملک معادل ۱۷۴ میلیارد ریال را نشان می‌دهد.

تحولات درآمد و هزینه طرح‌های محدوده بلافصل حرم در شرایط واگذاری زمین معوض

| درآمد و هزینه پروژه (میلیون ریال)                                      | جمع       | ۱۳۸۹    | ۱۳۹۰       | ۱۳۹۱       | ۱۳۹۲      | ۱۳۹۳      | ۱۳۹۴    | ۱۳۹۵   | ۱۳۹۶   | ۱۳۹۷   | ۱۳۹۸   |
|------------------------------------------------------------------------|-----------|---------|------------|------------|-----------|-----------|---------|--------|--------|--------|--------|
| مجموع هزینه پروژه های آستان حرم                                        | ۳,۶۵۹,۹۱۶ | ۴۰,۸۱۳  | ۱,۲۰۳,۸۱۷  | ۱,۰۶۸,۱۴۷  | ۸۴۱,۹۶۲   | ۵۰۵,۱۷۷   |         |        |        |        |        |
| مجموع درآمد پروژه های آستان حرم                                        | ۴,۰۸۳,۰۱۰ |         | ۱,۰۳۰      | ۴۱,۰۳۰     | ۱,۴۴۳,۷۶۶ | ۱,۲۹۵,۹۴۹ | ۹۵۳,۵۱۵ | ۸۶,۹۳۰ | ۸۶,۹۳۰ | ۸۶,۹۳۰ | ۸۶,۹۳۰ |
| خالص درآمد/هزینه                                                       | ۴۲۳,۰۹۴   | -۴۰,۸۱۳ | -۱,۲۰۲,۷۸۷ | -۱,۰۲۷,۱۱۷ | ۶۰۱,۸۰۴   | ۷۹۰,۷۷۲   | ۹۵۳,۵۱۵ | ۸۶,۹۳۰ | ۸۶,۹۳۰ | ۸۶,۹۳۰ | ۸۶,۹۳۰ |
| کاهش هزینه در اثر واگذاری اراضی معوض به حوزه علمیه                     | ۸۱,۳۳۷    |         | ۴۰,۶۱۹     | ۴۰,۶۱۹     |           |           |         |        |        |        |        |
| کاهش هزینه در صورت واگذاری اراضی معوض به ساکنین بافت فرسوده            | ۳۳۵,۹۵۸   |         | ۱۱۱,۹۸۶    | ۱۱۱,۹۸۶    | ۱۱۱,۹۸۶   |           |         |        |        |        |        |
| خالص درآمد پس از واگذاری اراضی معوض به حوزه علمیه و ساکنین بافت فرسوده | ۸۴۰,۲۸۹   | -۴۰,۸۱۳ | -۱,۰۵۰,۱۸۲ | -۸۷۴,۵۱۳   | ۷۱۳,۷۹۰   | ۷۹۰,۷۷۲   | ۹۵۳,۵۱۵ | ۸۶,۹۳۰ | ۸۶,۹۳۰ | ۸۶,۹۳۰ | ۸۶,۹۳۰ |

راهکار دوم که از جهتی مکمل راهکار اول محسوب می‌شود، مشارکت آستان حرم و شرکت عمران و نوسازی ری در سایر طرح‌های اقتصادی و اتخاذ سیاست‌های تشویقی است. مطابق جدول فوق، مجموع هزینه تملک بافت فرسوده نفرآباد واقع در جنوب حرم در شرایط واگذاری اراضی معوض به میزان حدود ۳۳۶

میلیارد ریال کاهش خواهد یافت. اتخاذ این راهکار از طریق واگذاری اراضی تخصیص داده شده به احداث مجموعه های مسکونی در مجاورت محورهای صاحب الزمان و سلمان فارسی میسر است. مشارکت آستان حرم به عنوان سرمایه گذار و یا سهام دار در اجرای پروژه های مسکونی موجب تشویق ساکنین فعلی محدوده بافت فرسوده به جابه جایی گردیده و فرایند دریافت تسهیلات بانکی و تأمین زیرساخت های مورد نیاز را تسهیل خواهد نمود. بنابراین، مشارکت فعال آستان حرم در این گونه از پروژه های مرتبط با توسعه محدوده بلافصل حرم، علاوه بر ایجاد منابع درآمدی منجر به آثار اجتماعی مثبت و ضریب تکاثری اقتصادی در سطح محدوده خواهد شد.

بنابراین در یک نتیجه گیری کلی، مهمترین هزینه های طرح ساماندهی بافت پیرامون حرم در فاز صفر مربوط به آزادسازی محدوده بلافصل حرم و ساماندهی ورودی ها است. هزینه عمده اجرایی در این مرحله مربوط به هزینه تملک بناها و اراضی واقع در حریم حرم است. همچنین تأمین بخشی از هزینه های اجرایی در فاز صفر از طریق واگذاری غرفه و نصب تابلوهای تبلیغاتی در امتداد کولونادها و نیز واگذاری اراضی پیش بینی شده کاربری منعطف متناسب با تقاضا میسر خواهد بود.

آزادسازی و طراحی ویژه محدوده جنوب شرقی حرم (بافت فرسوده کنونی) با هدف طراحی محدوده به صورت باغ و فضای باز متصل به مجموعه حرم در جهت ایجاد گشودگی فضایی و دید به حرم صورت می گیرد. این گزینه به لحاظ ارزش کیفی محیطی و تأثیر در طراحی مجموعه مطلوب ترین گزینه در جهت ساماندهی محدوده جنوبی حرم است. در مقابل، به لحاظ اقتصادی فاقد درآمد مستقیم در کوتاه مدت بوده و نیازمند صرف هزینه سرمایه گذاری بالا جهت تملک، آماده سازی و محوطه سازی است. با این حال، امکان استقرار برخی عملکردهای خاص فرهنگی متناسب مانند مراکز اقامت موقت، پذیرایی، فرهنگی و... به شرط عدم ایجاد مانع در دید به حرم و رعایت ارزش های معماری در ساخت بنا وجود دارد. در نتیجه بخشی از منابع مالی مورد نیاز در فازهای اولیه طرح ساماندهی از محل استقرار کاربری های ویژه در محدوده جنوب شرقی قابل تأمین است.

همچنین چنانچه اشاره شد، امکان واگذاری اراضی معوض به ساکنین بافت فرسوده در محدوده های پیش بینی شده برای اجرای پروژه های مسکونی (بخشی از قطعات مسکونی با مساحت تقریبی ۵۰ هزار، ۱۳ هزار، ۷ هزار و ۴ هزار مترمربع در مجاورت محورهای صاحب الزمان و سلمان فارسی) وجود دارد. در این شرایط عدم وجود مسائل ناشی از جلب رضایت مالکین بافت فرسوده در محدوده های جدید و در نتیجه امکان تملک این اراضی با قیمتی معادل میانگین ارزش زمین در محدوده موجب کاهش در هزینه تملک به میزان حدود ۳۳۶ میلیارد ریال خواهد شد. با توجه به مساحت اراضی پروژه مسکونی و امکان ساخت ۶ طبقه، با

فرض متوسط ۹۰ مترمربع به ازای هر واحد امکان اسکان حدود ۱۸۰۰ خانوار در دو قطعه از چهار قطعه مذکور وجود دارد. اتخاذ سیاست تشویقی نظیر واگذاری سطح زیربنای بالاتر نسبت به ملک کنونی، مشارکت در هزینه ساخت مجموعه مسکونی و پرداخت بخشی از مطالبات مالکان به طور مستقیم جهت اجرای پروژه، مداخله در جهت تشکیل تعاونی مسکن و دریافت تسهیلات و اعطای تخفیف در عوارض صدور پروانه، تسهیل در واگذاری زیرساخت‌ها و سایر سیاست‌های تشویقی در جهت کاهش هزینه تمام‌شده ساخت به تسهیل فرایند واگذاری اراضی معوض و انتقال ساکنین فعلی بافت فرسوده خواهد شد.

در شرایط انتخاب گزینه کاربری مختلط سیاحتی گردشگری ویژه، شامل کاربری‌های تجاری، مسکونی دائم و موقت، فضاهای ورزشی و استراحتی و دریاچه برای طرح ویژه طراحی محدوده جنوب شرقی حرم، درآمد و هزینه‌های اجرایی طرح شامل موارد زیر خواهد بود.

هزینه‌های اجرایی:

- هزینه تملک

- هزینه خاک‌برداری به حجم حدود ۲/۵ میلیون مترمکعب

- هزینه کف‌سازی دریاچه

- هزینه آماده‌سازی جهت استقرار عملکردهای پیرامون دریاچه

- هزینه راه‌اندازی تجهیزات دریاچه (پمپ، تصفیه و...)

درآمد مورد انتظار

- واگذاری اراضی آماده‌سازی شده جهت عملکردهای تجاری، اقامتی، مسکونی و...

- درآمد سالانه حاصل از ارائه خدمات تفریحی و ورزشی به گردشگران

- درآمد حاصل از اجاره و یا واگذاری کیوسک‌های خدماتی (عرضه مواد غذایی و...)

این گزینه به علت هزینه‌های بالای خاک‌برداری و آماده‌سازی سطوح شیب‌دار جهت استقرار عملکردها دارای هزینه اولیه بسیار بالا می‌باشد. در مقابل به دلیل تخصیص عملکردهای متنوع در اطراف دریاچه، بخشی از هزینه‌های طرح از محل واگذاری این قطعات در سال‌های اولیه تأمین خواهد شد. کل هزینه اجرای طرح بالغ بر ۵۰۰۰ میلیارد ریال برآورد می‌گردد. درآمد طرح از محل واگذاری عملکردهای اطراف دریاچه معادل ۳۰۰۰ میلیارد ریال و درآمد جاری از محل خدمات گردشگری حدود ۸ میلیارد ریال در سال خواهد بود.

با توجه به این موارد، تراز مالی طرح ساماندهی بافت پیرامون حرم در فاز صفر و در شرایط بهره برداری بهینه از امکانات تأمین مالی مطابق جدول زیر خواهد بود.

#### امکان تأمین درآمد در سال‌های اولیه اجرای طرح توسعه با استفاده از منابع موجود

| منابع / مصارف                                                         | میلیون ریال |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------|
| منابع تأمین درآمد                                                     |             |
| واگذاری عملکرد تجاری فرهنگی گردشگری (منعطف) در امتداد ورودی جنوبی حرم | ۲۴۰,۰۰۰     |
| دریافت عوارض تغییر کاربری از عملکردهای مستقر در امتداد ورودی غربی حرم | ۱۶,۰۰۰      |
| عوارض تغییر کاربری و ساخت مجموعه‌های مسکونی                           | ۱۸,۳۰۰      |
| عوارض تغییر کاربری محدوده خانه باغ                                    | ۲,۰۰۰       |
| واگذاری عملکرد تجاری فرهنگی گردشگری (منعطف) در امتداد ورودی شرقی حرم  | ۷۴,۰۰۰      |
| واگذاری محدوده‌های تملک‌شده در جنوب حرم جهت بهره‌برداری در زیرزمین    | ۲۸۰,۰۰۰     |
| جمع کل درآمد قابل تأمین                                               | ۶۳۰,۳۰۰     |
| هزینه‌های اجرایی                                                      |             |
| هزینه تملک محدوده نفرآباد                                             | ۷۲۰,۰۰۰     |
| هزینه اجرای رواق‌های ورودی                                            | ۳,۷۰۰       |
| هزینه راه‌اندازی مسیر ریلی (ماشین دودی)                               | ۱۴,۰۰۰      |
| جمع هزینه‌های اجرایی                                                  | ۷۳۷,۷۰۰     |

مطابق جدول فوق، در شرایط بهره برداری از منابع موجود امکان تأمین ۶۳۰ میلیارد ریال از ۷۳۷ میلیارد ریال مورد نیاز جهت اجرای طرح‌های پیش‌نیاز از محل واگذاری اراضی و دریافت عوارض تغییر کاربری و... در محدوده وجود دارد.

به‌طور کلی تراز مالی پروژه‌های مربوط به ساماندهی بافت پیرامون حرم، شامل طرح‌های آزادسازی محدوده بلافصل حرم، واگذاری اراضی دارای قابلیت استقرار عملکردهای جدید، ساماندهی بافت فرسوده جنوب شرقی و سایر برنامه‌هایی است که در جدول تحلیل هزینه فایده زیر فهرست شده است. منابع درآمدی موردانتظار در مرحله اجرای طرح‌هایی که مستقیماً مربوط به ساماندهی حوزه بلافصل و بافت پیرامون حرم هستند نیز عمدتاً از محل واگذاری اراضی و دریافت عوارض ساخت و بهره‌برداری از عملکردهای جدید است. کارگزاران اصلی اجرای این پروژه‌ها تولیت آستان حرم، شهرداری و سازمان مسکن و شهرسازی هستند. براین اساس، درآمد و هزینه سالانه اجرای طرح ساماندهی بافت

پیرامون حرم، به استثنای پروژه‌های مربوط به بخش خصوصی، در جدول زیر برآورد شده است. به بیان دیگر این جدول کل حجم سرمایه‌گذاری موردنیاز و درآمد موردانتظار جهت اجرای طرح‌های اولویت‌دار و پیش‌نیاز توسعه در محدوده را نشان می‌دهد.

در ادامه، امکان تأمین مالی سایر پروژه‌های طرح ساماندهی بافت پیرامون حرم که قابل سرمایه‌گذاری و اجرا توسط متقاضیان بخش خصوصی است مورد بررسی قرار می‌گیرد.

### تراز مالی طرح‌های توسعه مربوط به ساماندهی حوزه بلافاصل حرم (پروژه‌های دارای اولویت در سال‌های ابتدایی طرح)

| پروژه (میلیون ریال) | جمع        | ۱۳۸۹       | ۱۳۹۰       | ۱۳۹۱      | ۱۳۹۲      | ۱۳۹۳      | ۱۳۹۴    | ۱۳۹۵    | ۱۳۹۶    | ۱۳۹۷    |
|---------------------|------------|------------|------------|-----------|-----------|-----------|---------|---------|---------|---------|
| هزینه               | ۱۱۴,۰۰۰    | ۳۸,۰۰۰     | ۳۸,۰۰۰     | ۳۸,۰۰۰    |           |           |         |         |         |         |
| درآمد               | ۰          |            |            |           |           |           |         |         |         |         |
| خالص درآمد          | -۱۱۴,۰۰۰   | -۳۸,۰۰۰    | -۳۸,۰۰۰    | -۳۸,۰۰۰   |           |           |         |         |         |         |
| هزینه               | ۳,۷۶۹      | ۹۵۶        | ۵۹۸        | ۷۶۰       | ۱,۰۳۰     | ۱,۰۳۰     | ۱,۰۳۰   | ۱,۰۳۰   | ۱,۰۳۰   | ۱,۰۳۰   |
| درآمد               | ۸,۵۶۸      | ۴,۷۹۹      | ۲,۲۱۵      | ۱۹۶       | ۱,۰۳۰     | ۱,۰۳۰     | ۱,۰۳۰   | ۱,۰۳۰   | ۱,۰۳۰   | ۱,۰۳۰   |
| خالص درآمد          | ۳,۳۶۷,۸۴۸  | ۱,۰۷۷,۷۱۱  | ۱,۰۷۷,۷۱۱  | ۹۴۲,۹۹۷   | ۸۴۱,۹۶۲   | ۵۰۵,۱۷۷   | ۰       | ۰       | ۰       | ۰       |
| هزینه               | ۳,۶۸۸,۷۴۰  |            |            |           | ۱,۲۴۴,۹۱۹ | ۹۰۲,۴۸۵   | ۳۵,۹۰۰  | ۳۵,۹۰۰  | ۳۵,۹۰۰  | ۳۵,۹۰۰  |
| درآمد               | ۳۲۰,۸۹۲    | -۱,۰۷۷,۷۱۱ | -۹۴۲,۹۹۷   | ۵۵۵,۷۷۴   | ۷۲۹,۷۴۲   | ۹۰۲,۴۸۵   | ۳۵,۹۰۰  | ۳۵,۹۰۰  | ۳۵,۹۰۰  | ۳۵,۹۰۰  |
| خالص درآمد          |            |            |            |           |           |           |         |         |         |         |
| هزینه               | ۱۷۴,۳۰۰    | ۸۷,۱۵۰     | ۸۷,۱۵۰     | ۸۷,۱۵۰    |           |           |         |         |         |         |
| درآمد               | ۳۸۵,۰۰۰    |            |            | ۴۰,۰۰۰    | ۴۵,۰۰۰    | ۵۰,۰۰۰    | ۵۰,۰۰۰  | ۵۰,۰۰۰  | ۵۰,۰۰۰  | ۵۰,۰۰۰  |
| خالص درآمد          | ۲۱۰,۷۰۰    | -۸۷,۱۵۰    | -۸۷,۱۵۰    | -۴۷,۱۵۰   | ۴۵,۰۰۰    | ۵۰,۰۰۰    | ۵۰,۰۰۰  | ۵۰,۰۰۰  | ۵۰,۰۰۰  | ۵۰,۰۰۰  |
| هزینه               | ۳۱,۶۶۵     | ۱۰,۵۵۵     | ۱۰,۵۵۵     | ۱۰,۵۵۵    |           |           |         |         |         |         |
| درآمد               | ۰          |            |            |           |           |           |         |         |         |         |
| خالص درآمد          | -۳۱,۶۶۵    | -۱۰,۵۵۵    | -۱۰,۵۵۵    | -۱۰,۵۵۵   |           |           |         |         |         |         |
| هزینه               | ۱۰۳,۲۲۰    | ۴۱,۳۰۰     | ۲۰,۶۰۰     | ۳۱,۰۳۰    | ۱,۰۳۰     |           |         |         |         |         |
| درآمد               | ۲۰۳,۸۶۲    |            |            | ۲۳,۱۱۸    | ۴۶,۰۰۰    | ۴۶,۰۰۰    | ۴۶,۰۰۰  | ۴۶,۰۰۰  | ۴۶,۰۰۰  | ۴۶,۰۰۰  |
| خالص درآمد          | ۱۰۰,۶۴۲    | -۴۱,۳۰۰    |            | ۲,۵۱۸     | -۷,۹۱۲    | ۳۵,۷۰۰    | ۴۶,۰۰۰  | ۴۶,۰۰۰  | ۴۶,۰۰۰  | ۴۶,۰۰۰  |
| هزینه               | ۲۶,۳۴۷     | ۱۰,۸۹۵     | ۱۰,۸۹۵     | ۴,۵۵۷     | ۰         | ۰         | ۰       | ۰       | ۰       | ۰       |
| درآمد               | ۱۵۸,۸۲۸    |            |            | ۳۵,۷۰۰    | ۷۱,۳۰۰    | ۴۰,۲۲۰    | ۴۰,۲۲۰  | ۴۰,۲۲۰  | ۴۰,۲۲۰  | ۴۰,۲۲۰  |
| خالص درآمد          | ۱۳۲,۴۸۱    | -۱۰,۸۹۵    |            | ۳۴,۸۰۵    | ۳۱,۱۴۳    | ۷۱,۳۰۰    | ۴۰,۲۲۰  | ۴۰,۲۲۰  | ۴۰,۲۲۰  | ۴۰,۲۲۰  |
| هزینه               | ۳۰,۹۱۰     |            |            | ۱۲,۳۷۰    | ۶,۱۸۰     | ۶,۱۸۰     | ۶,۱۸۰   | ۰       | ۰       | ۰       |
| درآمد               | ۱۲۷,۶۰۹    |            |            | ۱۲,۶۰۰    | ۱۲,۶۰۰    | ۱۲,۶۰۰    | ۱۲,۶۰۰  | ۲۵,۱۸۸  | ۲۵,۱۸۸  | ۵۰,۴۰۰  |
| خالص درآمد          | ۹۶,۶۹۹     |            |            | -۱۲,۳۷۰   | ۶,۴۲۰     | ۶,۴۲۰     | ۶,۴۲۰   | ۱۹,۰۰۸  | ۲۵,۱۸۸  | ۵۰,۴۰۰  |
| هزینه               |            |            |            |           |           |           |         |         |         |         |
| درآمد               | ۷,۷۴۲      |            |            |           |           |           |         |         |         |         |
| خالص درآمد          | ۷,۷۴۲      |            |            |           |           |           |         |         |         |         |
| هزینه               | ۳۰,۹۱۰     |            |            | ۱۲,۳۷۰    | ۶,۱۸۰     | ۶,۱۸۰     | ۶,۱۸۰   |         |         |         |
| درآمد               | ۱۲۷,۶۰۹    |            |            |           | ۱۲,۶۰۰    | ۱۲,۶۰۰    | ۱۲,۶۰۰  | ۲۵,۱۸۸  | ۲۵,۱۸۸  | ۵۰,۴۰۰  |
| خالص درآمد          | ۹۶,۶۹۹     |            |            | -۱۲,۳۷۰   | ۶,۴۲۰     | ۶,۴۲۰     | ۶,۴۲۰   | ۱۹,۰۰۸  | ۲۵,۱۸۸  | ۵۰,۴۰۰  |
| هزینه               |            |            |            |           |           |           |         |         |         |         |
| درآمد               | ۱۰,۰۴۰     | ۵۱۶        | ۵۱۶        | ۲,۰۴۴     | ۱,۵۸۴     | ۱,۲۲۵     | ۱,۲۳۰   | ۱,۱۴۷   | ۱,۱۴۷   | ۱,۱۴۷   |
| خالص درآمد          | ۱۰,۰۴۰     | ۵۱۶        | ۵۱۶        | ۲,۰۴۴     | ۱,۵۸۴     | ۱,۲۲۵     | ۱,۲۳۰   | ۱,۱۴۷   | ۱,۱۴۷   | ۱,۱۴۷   |
| هزینه               |            |            |            |           |           |           |         |         |         |         |
| درآمد               | ۴,۴۳۴      | ۸۸۹        | ۲۹۴        | ۱۵۹       | ۳۹۰       | ۲,۲۳۴     | ۲۳۴     | ۲۳۴     | ۲۳۴     | ۲۳۴     |
| خالص درآمد          | ۴,۴۳۴      | ۸۸۹        | ۲۹۴        | ۱۵۹       | ۳۹۰       | ۲,۲۳۴     | ۲۳۴     | ۲۳۴     | ۲۳۴     | ۲۳۴     |
| هزینه               |            |            |            |           |           |           |         |         |         |         |
| درآمد               | ۱۰,۹۸۳     | ۱,۴۰۶      | ۲,۱۲۲      | ۱,۴۹۰     | ۱,۹۸۹     | ۹۹۴       | ۹۹۴     | ۹۹۴     | ۹۹۴     | ۹۹۴     |
| خالص درآمد          | ۱۰,۹۸۳     | ۱,۴۰۶      | ۲,۱۲۲      | ۱,۴۹۰     | ۱,۹۸۹     | ۹۹۴       | ۹۹۴     | ۹۹۴     | ۹۹۴     | ۹۹۴     |
| هزینه               | ۳,۸۸۲,۹۷۹  | ۱,۲۱۶,۳۲۹  | ۱,۱۳۱,۸۵۳  | ۹۴۶,۷۵۲   | ۲۲,۶۶۰    | ۱۲,۳۶۰    | ۰       | ۰       | ۰       | ۰       |
| درآمد               | ۴,۷۳۳,۴۱۵  | ۵۹۸        | ۴۲,۶۸۲     | ۱,۵۰۸,۷۴۵ | ۱,۳۸۴,۴۴۱ | ۱,۱۰۰,۴۹۴ | ۱۹۱,۰۵۸ | ۱۹۲,۸۱۹ | ۳۰۵,۰۵۶ | ۱۰۷,۵۲۲ |
| خالص درآمد          | ۸۵۰,۴۳۶    | -۱,۲۱۵,۶۳۱ | -۱,۰۸۹,۱۷۱ | -۵۶۱,۹۹۳  | ۸۳۱,۳۱۷   | ۱,۰۷۷,۸۳۴ | ۱۷۸,۶۹۸ | ۱۹۲,۸۱۹ | ۳۰۵,۰۵۶ | ۱۰۷,۵۲۲ |
| هزینه-درآمد تجمعی   | -۱,۲۱۵,۶۳۱ | -۲,۳۰۴,۸۰۳ | -۱,۷۴۲,۸۱۰ | -۹۱۱,۴۹۳  | ۱۶۶,۳۴۱   | ۲۴۵,۰۳۹   | ۵۲۷,۸۵۸ | ۷۴۲,۹۱۴ | ۸۵۰,۴۳۶ |         |

نقطه سر به سر

## جدول درآمد و هزینه سالانه طرح‌ها و پروژه‌های قابل واگذاری به بخش خصوصی

| پروژه (میلیون ریال)                      |         |         |         |         |         |         |          |         |         |         |        | IRR    | جمع    |        |        |        |        |                                  |                                  |         |
|------------------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|----------|---------|---------|---------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|----------------------------------|----------------------------------|---------|
| پارکینگ طبقاتی در امتداد ورودی جنوبی حرم | ۱۳۸۸    | ۱۳۹۷    | ۱۳۴۶    | ۱۳۹۵    | ۱۳۴۴    | ۱۳۹۳    | ۱۳۹۲     | ۱۳۹۱    | ۱۳۹۰    | ۱۳۸۹    | ۴۶,۱۳۶ | ۸,۱۸۴  | ۳۰,۶۹۰ | ۴۱,۹۸۲ | ۱۱,۳۰۲ | ۱,۰۸۳  | ۱,۰۸۳  | ۱۴۳,۶۹۷                          | هزینه                            | ۱۴۳,۶۹۷ |
|                                          | ۴۳,۳۳۵  | ۴۳,۳۳۵  | ۴۳,۳۳۵  | ۴۳,۳۳۵  | ۴۳,۳۳۵  | ۴۳,۳۳۵  | ۴۳,۳۳۵   | ۴۱,۸۶۰  | ۳۸,۱۳۰  | ۳۱,۰۰۰  | ۱۵,۷۵۰ | ۲۱,۰۰۰ | ۳۱,۸۱۶ | ۱۲,۸۱۶ | ۲۰,۳۷۶ | ۳۶,۹۰۱ | ۳۶,۹۰۱ | ۳۵۶,۱۴۰                          | درآمد                            | ۳۵۶,۱۴۰ |
|                                          | ۴۲,۱۵۲  | ۴۲,۱۵۲  | ۴۲,۱۵۲  | ۴۲,۱۵۲  | ۴۲,۱۵۲  | ۴۱,۹۳۲  |          | -۱,۱۲۴  | -۲,۵۷۰  | -۱۲,۸۱۶ |        |        |        |        |        |        |        | ۲۱۲,۴۴۳                          | خالص درآمد/هزینه                 | ۲۱۲,۴۴۳ |
|                                          |         |         |         |         |         |         |          |         |         |         |        |        |        |        |        |        |        | حجم تسهیلات مورد نیاز            |                                  |         |
|                                          |         |         |         |         |         |         |          |         |         |         |        |        |        |        |        |        |        | اقساط بازپرداخت وام              |                                  |         |
|                                          |         | ۵,۵۸۸   | ۵,۵۸۸   | ۵,۵۸۸   | ۵,۵۸۸   | ۵,۵۸۸   | ۵,۵۸۸    | ۵,۵۸۸   | ۵,۵۸۸   |         |        |        |        |        |        |        |        |                                  | خالص درآمد/هزینه با احتساب اقساط | ۶,۵۲۵   |
|                                          | ۴۲,۱۵۲  | ۳۶,۵۶۴  | ۳۶,۵۶۴  | ۳۶,۵۶۴  | ۳۶,۵۶۴  | ۲۶,۳۴۵  | -۱۵,۷۰۹  | -۸,۱۵۵  | ۱۲,۸۱۶  | ۲۸,۱۴۲  | ۴,۱۴۵  |        |        |        |        |        |        |                                  | هزینه                            | ۷۷,۰۰۷  |
|                                          | ۵۴۸     | ۵۴۸     | ۵۴۸     | ۵۴۸     | ۵۴۸     | ۵۴۷۴    | ۲۱,۳۶۱   | ۱۵,۵۴۳  |         |         |        |        |        |        |        |        |        |                                  | درآمد                            | ۱۶۷,۲۳۱ |
|                                          | ۲۲,۳۴۶  | ۲۲,۳۴۶  | ۲۲,۳۴۶  | ۲۲,۳۴۶  | ۲۲,۳۴۶  | ۱۹,۸۹۶  | ۱۶,۰۰۵   | ۱۲,۳۵۰  | ۷,۳۵۰   |         |        |        |        |        |        |        |        |                                  | خالص درآمد/هزینه                 | ۹۰,۰۲۴  |
|                                          | ۲۱,۷۹۸  | ۲۱,۷۹۸  | ۲۱,۷۹۸  | ۲۱,۷۹۸  | ۱۶,۶۲۲  | -۱,۳۴۵  | ۴۶۲      | ۸,۱۰۵   | -۲۰,۷۹۲ |         |        |        |        |        |        |        |        |                                  | حجم تسهیلات مورد نیاز            |         |
| ۳,۴۰۹                                    | ۳,۴۰۹   | ۳,۴۰۹   | ۳,۴۰۹   | ۳,۴۰۹   | ۳,۴۰۹   | ۳,۴۰۹   |          |         |         |         |        |        |        |        |        |        |        | اقساط بازپرداخت وام              |                                  |         |
| ۱۸,۳۸۹                                   | ۱۸,۳۸۹  | ۱۸,۳۸۹  | ۱۸,۳۸۹  | ۱۳,۲۱۳  | -۴,۷۷۵  | -۲,۹۴۷  | ۸,۱۰۵    | ۱,۷۲۲   |         |         |        |        |        |        |        |        |        | خالص درآمد/هزینه با احتساب اقساط |                                  |         |
| ۰                                        | ۰       | ۰       | ۰       | ۰       | ۰       | ۰       | ۷,۰۰۰    |         |         |         |        |        |        |        |        |        |        | هزینه                            | ۱۴,۰۰۰                           |         |
| ۵,۴۶۰                                    | ۵,۴۶۰   | ۵,۴۶۰   | ۵,۴۶۰   | ۵,۴۶۰   | ۵,۴۶۰   | ۵,۴۶۰   | ۵,۴۶۰    | ۰       | ۰       |         |        |        |        |        |        |        |        | درآمد                            | ۳۸,۲۲۰                           |         |
| ۵,۴۶۰                                    | ۵,۴۶۰   | ۵,۴۶۰   | ۵,۴۶۰   | ۵,۴۶۰   | ۵,۴۶۰   | ۵,۴۶۰   | -۷,۰۰۰   | -۷,۰۰۰  |         |         |        |        |        |        |        |        |        | خالص درآمد/هزینه                 | ۲۴,۲۲۰                           |         |
|                                          |         |         |         |         |         |         |          |         |         |         |        |        |        |        |        |        |        | حجم تسهیلات مورد نیاز            |                                  |         |
| ۱,۶۹۶                                    | ۱,۶۹۶   | ۱,۶۹۶   | ۱,۶۹۶   | ۱,۶۹۶   | ۱,۶۹۶   | ۱,۶۹۶   | ۱,۶۹۶    |         |         |         |        |        |        |        |        |        |        | اقساط بازپرداخت وام              |                                  |         |
| ۳,۷۶۴                                    | ۳,۷۶۴   | ۳,۷۶۴   | ۳,۷۶۴   | ۳,۷۶۴   | ۳,۷۶۴   | ۳,۷۶۴   | ۳,۷۶۴    | -۷,۰۰۰  | ۴,۳۰۰   |         |        |        |        |        |        |        |        | خالص درآمد/هزینه با احتساب اقساط |                                  |         |
|                                          |         |         |         |         |         |         |          |         |         |         |        |        |        |        |        |        |        | هزینه                            | ۱,۲۱۵,۲۷۰                        |         |
|                                          |         |         |         |         |         |         |          |         |         |         |        |        |        |        |        |        |        | درآمد                            | ۱,۵۹۸,۷۲۰                        |         |
|                                          |         |         |         |         |         |         |          |         |         |         |        |        |        |        |        |        |        | خالص درآمد/هزینه                 | ۳۸۳,۳۵۰                          |         |
|                                          |         |         |         |         |         |         |          |         |         |         |        |        |        |        |        |        |        | حجم تسهیلات مورد نیاز            |                                  |         |
|                                          |         |         |         |         |         |         |          |         |         |         |        |        |        |        |        |        |        | اقساط بازپرداخت وام              |                                  |         |
|                                          |         |         |         |         |         |         |          |         |         |         |        |        |        |        |        |        |        | خالص درآمد/هزینه با احتساب اقساط |                                  |         |
| ۶۲,۳۱۵                                   | ۶۲,۳۱۵  | ۶۲,۳۱۵  | ۶۲,۳۱۵  | ۶۲,۳۱۵  | ۶۲,۳۱۵  | ۶۲,۳۱۵  | ۶۲,۳۱۵   | ۳۱۵,۵۶۰ | ۷۰۳,۸۱۰ |         |        |        |        |        |        |        |        | هزینه                            | ۱۹۹,۳۴۱                          |         |
| -۶۲,۳۱۵                                  | -۶۲,۳۱۵ | -۶۲,۳۱۵ | -۶۲,۳۱۵ | ۲۷۸,۳۴۴ | ۱۷۷,۹۹۴ | ۳۱۵,۵۶۰ | -۱۰۲,۷۱۴ |         |         |         |        |        |        |        |        |        |        | درآمد                            | ۲۴۹,۱۵۸                          |         |
| ۱,۳۸۹                                    | ۱,۳۸۹   | ۱۴,۵۷۶  | ۵۴,۱۳۲  | ۳۹,۶۰۰  | ۱۰,۵۶۰  | ۷۷,۶۶۴  | ۱۸,۹۰۰   |         |         |         |        |        |        |        |        |        |        | خالص درآمد/هزینه                 | ۱۳۹,۸۱۶                          |         |
| ۵۴,۶۷۳                                   | ۵۴,۶۷۳  | ۵۴,۶۷۳  | ۵۴,۶۷۳  | ۲۴,۱۳۰  | ۳۱,۵۰۰  | ۱۸,۹۰۰  |          |         |         |         |        |        |        |        |        |        |        | حجم تسهیلات مورد نیاز            |                                  |         |
| ۶۳,۳۸۳                                   | ۶۳,۳۸۳  | ۵۰,۰۹۷  | -۱,۵۳۲  | ۲,۵۲۰   | ۳۰,۹۴۰  | -۵۸,۷۶۴ | ۴۷,۰۱۱   |         |         |         |        |        |        |        |        |        |        | اقساط بازپرداخت وام              |                                  |         |
| ۷,۱۱۹                                    | ۷,۱۱۹   | ۷,۱۱۹   | ۷,۱۱۹   | ۷,۱۱۹   | ۷,۱۱۹   | ۷,۱۱۹   | -۱۱,۷۵۳  |         |         |         |        |        |        |        |        |        |        | خالص درآمد/هزینه با احتساب اقساط |                                  |         |
| ۵۶,۱۶۴                                   | ۵۶,۱۶۴  | ۴۲,۹۷۸  | -۸,۶۶۱  | -۴,۵۹۹  | ۳۰,۹۴۰  | -۱۱,۷۵۳ |          |         |         |         |        |        |        |        |        |        |        | هزینه                            | ۱,۷۵۸,۱۷۳                        |         |
|                                          |         |         |         |         |         |         |          |         |         |         |        |        |        |        |        |        |        | درآمد                            | ۲,۱۱۳,۶۶۷                        |         |
|                                          |         |         |         |         |         |         |          |         |         |         |        |        |        |        |        |        |        | خالص درآمد/هزینه                 | ۳۵۵,۴۹۵                          |         |
|                                          |         |         |         |         |         |         |          |         |         |         |        |        |        |        |        |        |        | حجم تسهیلات مورد نیاز            |                                  |         |
|                                          |         |         |         |         |         |         |          |         |         |         |        |        |        |        |        |        |        | اقساط بازپرداخت وام              |                                  |         |
| ۴۳,۹۹۷                                   | ۴۳,۹۹۷  | ۴۳,۹۹۷  | ۴۳,۹۹۷  | ۴۳,۹۹۷  | ۴۳,۹۹۷  | ۴۳,۹۹۷  | ۴۳,۹۹۷   | ۹۸,۵۰۶  | -۷۲,۶۲۷ |         |        |        |        |        |        |        |        | خالص درآمد/هزینه با احتساب اقساط |                                  |         |
| -۴۳,۹۹۷                                  | -۴۳,۹۹۷ | -۴۳,۹۹۷ | -۴۳,۹۹۷ | ۳۳۳,۴۴۷ | ۱۹۸,۸۲۲ | ۹۸,۵۰۶  | -۷۲,۶۲۷  |         |         |         |        |        |        |        |        |        |        | هزینه                            | ۴۶۱,۶۵۱                          |         |
|                                          |         |         |         |         |         |         |          |         |         |         |        |        |        |        |        |        |        | درآمد                            | ۵۴۶,۰۳۰                          |         |
|                                          |         |         |         |         |         |         |          |         |         |         |        |        |        |        |        |        |        | خالص درآمد/هزینه                 | ۸۴,۳۷۹                           |         |
|                                          |         |         |         |         |         |         |          |         |         |         |        |        |        |        |        |        |        | حجم تسهیلات مورد نیاز            |                                  |         |
|                                          |         |         |         |         |         |         |          |         |         |         |        |        |        |        |        |        |        | اقساط بازپرداخت وام              |                                  |         |
|                                          |         |         |         |         |         |         |          |         |         |         |        |        |        |        |        |        |        | خالص درآمد/هزینه با احتساب اقساط |                                  |         |
|                                          |         |         |         |         |         |         |          |         |         |         |        |        |        |        |        |        |        | هزینه                            | ۱۱,۵۸۷                           |         |
|                                          |         |         |         |         |         |         |          |         |         |         |        |        |        |        |        |        |        | درآمد                            | ۱۱,۵۸۷                           |         |
|                                          |         |         |         |         |         |         |          |         |         |         |        |        |        |        |        |        |        | خالص درآمد/هزینه                 | ۸۴,۳۷۹                           |         |
|                                          |         |         |         |         |         |         |          |         |         |         |        |        |        |        |        |        |        | حجم تسهیلات مورد نیاز            |                                  |         |
|                                          |         |         |         |         |         |         |          |         |         |         |        |        |        |        |        |        |        | اقساط بازپرداخت وام              |                                  |         |
|                                          |         |         |         |         |         |         |          |         |         |         |        |        |        |        |        |        |        | خالص درآمد/هزینه با احتساب اقساط |                                  |         |
|                                          |         |         |         |         |         |         |          |         |         |         |        |        |        |        |        |        |        | هزینه                            | ۲۰۱,۹۶۹                          |         |
|                                          |         |         |         |         |         |         |          |         |         |         |        |        |        |        |        |        |        | درآمد                            | ۲۲۳,۷۱۳                          |         |
|                                          |         |         |         |         |         |         |          |         |         |         |        |        |        |        |        |        |        | خالص درآمد/هزینه                 | ۳۰,۷۴۴                           |         |
|                                          |         |         |         |         |         |         |          |         |         |         |        |        |        |        |        |        |        | حجم تسهیلات مورد نیاز            |                                  |         |
|                                          |         |         |         |         |         |         |          |         |         |         |        |        |        |        |        |        |        | اقساط بازپرداخت وام              |                                  |         |
|                                          |         |         |         |         |         |         |          |         |         |         |        |        |        |        |        |        |        | خالص درآمد/هزینه با احتساب اقساط |                                  |         |
|                                          |         |         |         |         |         |         |          |         |         |         |        |        |        |        |        |        |        | هزینه                            | ۱۱۱,۵۵۸                          |         |
|                                          |         |         |         |         |         |         |          |         |         |         |        |        |        |        |        |        |        | درآمد                            | ۱۳۸,۱۵۶                          |         |
|                                          |         |         |         |         |         |         |          |         |         |         |        |        |        |        |        |        |        | خالص درآمد/هزینه                 | ۱۶,۵۹۹                           |         |
|                                          |         |         |         |         |         |         |          |         |         |         |        |        |        |        |        |        |        | حجم تسهیلات مورد نیاز            |                                  |         |
|                                          |         |         |         |         |         |         |          |         |         |         |        |        |        |        |        |        |        | اقساط بازپرداخت وام              |                                  |         |
|                                          |         |         |         |         |         |         |          |         |         |         |        |        |        |        |        |        |        | خالص درآمد/هزینه با احتساب اقساط |                                  |         |
|                                          |         |         |         |         |         |         |          |         |         |         |        |        |        |        |        |        |        | هزینه                            | ۳۰,۹۹۳                           |         |
|                                          |         |         |         |         |         |         |          |         |         |         |        |        |        |        |        |        |        | درآمد                            | ۴۱۴,۷۰۳                          |         |
|                                          |         |         |         |         |         |         |          |         |         |         |        |        |        |        |        |        |        | خالص درآمد/هزینه                 | ۱۰۴,۷۲۰                          |         |
|                                          |         |         |         |         |         |         |          |         |         |         |        |        |        |        |        |        |        | حجم تسهیلات مورد نیاز            |                                  |         |
|                                          |         |         |         |         |         |         |          |         |         |         |        |        |        |        |        |        |        | اقساط بازپرداخت وام              |                                  |         |
|                                          |         |         |         |         |         |         |          |         |         |         |        |        |        |        |        |        |        | خالص درآمد/هزینه با احتساب اقساط |                                  |         |
|                                          |         |         |         |         |         |         |          |         |         |         |        |        |        |        |        |        |        | هزینه                            | ۳۰,۹۹۳                           |         |
|                                          |         |         |         |         |         |         |          |         |         |         |        |        |        |        |        |        |        | درآمد                            | ۴۱۴,۷۰۳                          |         |
|                                          |         |         |         |         |         |         |          |         |         |         |        |        |        |        |        |        |        | خالص درآمد/هزینه                 | ۱۰۴,۷۲۰                          |         |
|                                          |         |         |         |         |         |         |          |         |         |         |        |        |        |        |        |        |        | حجم تسهیلات مورد نیاز            |                                  |         |
|                                          |         |         |         |         |         |         |          |         |         |         |        |        |        |        |        |        |        | اقساط بازپرداخت وام              |                                  |         |
|                                          |         |         |         |         |         |         |          |         |         |         |        |        |        |        |        |        |        | خالص درآمد/هزینه با احتساب اقساط |                                  |         |
|                                          |         |         |         |         |         |         |          |         |         |         |        |        |        |        |        |        |        | هزینه                            | ۳۰,۹۹۳                           |         |
|                                          |         |         |         |         |         |         |          |         |         |         |        |        |        |        |        |        |        | درآمد                            | ۴۱۴,۷۰۳                          |         |
|                                          |         |         |         |         |         |         |          |         |         |         |        |        |        |        |        |        |        | خالص درآمد/هزینه                 | ۱۰۴,۷۲۰                          |         |
|                                          |         |         |         |         |         |         |          |         |         |         |        |        |        |        |        |        |        | حجم تسهیلات مورد نیاز            |                                  |         |
|                                          |         |         |         |         |         |         |          |         |         |         |        |        |        |        |        |        |        | اقساط بازپرداخت وام              |                                  |         |
|                                          |         |         |         |         |         |         |          |         |         |         |        |        |        |        |        |        |        | خالص درآمد/هزینه با احتساب اقساط |                                  |         |
|                                          |         |         |         |         |         |         |          |         |         |         |        |        |        |        |        |        |        | هزینه                            | ۳۰,۹۹۳                           |         |
|                                          |         |         |         |         |         |         |          |         |         |         |        |        |        |        |        |        |        | درآمد                            | ۴۱۴,۷۰۳                          |         |
|                                          |         |         |         |         |         |         |          |         |         |         |        |        |        |        |        |        |        | خالص درآمد/هزینه                 | ۱۰۴,۷۲۰                          |         |
|                                          |         |         |         |         |         |         |          |         |         |         |        |        |        |        |        |        |        | حجم تسهیلات مورد نیاز            |                                  |         |
|                                          |         |         |         |         |         |         |          |         |         |         |        |        |        |        |        |        |        | اقساط بازپرداخت وام              |                                  |         |
|                                          |         |         |         |         |         |         |          |         |         |         |        |        |        |        |        |        |        | خالص درآمد/هزینه با احتساب اقساط |                                  |         |
|                                          |         |         |         |         |         |         |          |         |         |         |        |        |        |        |        |        |        | هزینه                            | ۳۰,۹۹۳                           |         |
|                                          |         |         |         |         |         |         |          |         |         |         |        |        |        |        |        |        |        | درآمد                            | ۴۱۴,۷۰۳                          |         |
|                                          |         |         |         |         |         |         |          |         |         |         |        |        |        |        |        |        |        | خالص درآمد/هزینه                 | ۱۰۴,۷۲۰                          |         |
|                                          |         |         |         |         |         |         |          |         |         |         |        |        |        |        |        |        |        | حجم تسهیلات مورد نیاز            |                                  |         |
|                                          |         |         |         |         |         |         |          |         |         |         |        |        |        |        |        |        |        | اقساط بازپرداخت وام              |                                  |         |
|                                          |         |         |         |         |         |         |          |         |         |         |        |        |        |        |        |        |        | خالص درآمد/هزینه با احتساب اقساط |                                  |         |
|                                          |         |         |         |         |         |         |          |         |         |         |        |        |        |        |        |        |        | هزینه                            | ۳۰,۹۹۳                           |         |
|                                          |         |         |         |         |         |         |          |         |         |         |        |        |        |        |        |        |        | درآمد                            | ۴۱۴,۷۰۳                          |         |
|                                          |         |         |         |         |         |         |          |         |         |         |        |        |        |        |        |        |        | خالص درآمد/هزینه                 | ۱۰۴,۷۲۰                          |         |
|                                          |         |         |         |         |         |         |          |         |         |         |        |        |        |        |        |        |        | حجم تسهیلات مورد نیاز            |                                  |         |
|                                          |         |         |         |         |         |         |          |         |         |         |        |        |        |        |        |        |        | اقساط بازپرداخت وام              |                                  |         |
|                                          |         |         |         |         |         |         |          |         |         |         |        |        |        |        |        |        |        | خالص درآمد/هزینه با احتساب اقساط |                                  |         |
|                                          |         |         |         |         |         |         |          |         |         |         |        |        |        |        |        |        |        | هزینه                            | ۳۰,۹۹۳                           |         |
|                                          |         |         |         |         |         |         |          |         |         |         |        |        |        |        |        |        |        | درآمد                            | ۴۱۴,۷۰۳                          |         |
|                                          |         |         |         |         |         |         |          |         |         |         |        |        |        |        |        |        |        | خالص درآمد/هزینه                 | ۱۰۴,۷۲۰                          |         |
|                                          |         |         |         |         |         |         |          |         |         |         |        |        |        |        |        |        |        | حجم تسهیلات مورد نیاز            |                                  |         |
|                                          |         |         |         |         |         |         |          |         |         |         |        |        |        |        |        |        |        | اقساط بازپرداخت وام              |                                  |         |
|                                          |         |         |         |         |         |         |          |         |         |         |        |        |        |        |        |        |        |                                  |                                  |         |



مطابق جدول فوق، پروژه‌های قابل سرمایه‌گذاری توسط بخش خصوصی دارای نرخ بازده داخلی بالا بوده و پس از طی یک دوره دو تا سه ساله از زمان آغاز طرح به نقطه سر به سر می‌رسند. بنابراین در صورت تحقق برنامه‌های زیرساختی پیش‌نیاز، این طرح‌ها از نظر درآمد موردانتظار اقتصادی و سودآور هستند. نکته قابل توجه در نحوه تأمین مالی پروژه‌های بخش خصوصی، تأمین هزینه سرمایه‌گذاری اولیه است. این هزینه که غالباً در سال‌های اولیه طرح شامل هزینه تملک زمین و آغاز عملیات اجرایی ساخت است، بیشترین سهم هزینه‌های طرح را تشکیل می‌دهد. باوجود جبران این هزینه در طول سال‌های بهره‌برداری و در آمدزایی طرح، تأمین نقدینگی اولیه موردنیاز از مهمترین موانع اجرایی در جهت تحقق طرح‌ها محسوب می‌شود. بنابراین، حجم تسهیلات اولیه موردنیاز به‌منظور تأمین این کسری بودجه در آغاز طرح‌ها در جدول فوق محاسبه شده است. حجم کل تسهیلات موردنیاز معادل ۸۰ درصد خالص هزینه طرح در سال اول و یا سال‌های اول و دوم برآورد گردیده و نحوه بازپرداخت تسهیلات با فرض اقساط ۷ ساله با نرخ بانکی ۱۲ درصد، پس از دو سال وقفه از زمان دریافت تسهیلات محاسبه شده است. بنابراین در شرایط عدم امکان استفاده از شرایط ویژه پرداخت تسهیلات عمرانی و بالاتر بودن نرخ بازپرداخت، هزینه پرداخت اقساط سالانه وام و نیز خالص درآمد سالانه طرح کاهش خواهد یافت. در مقابل، در صورت اتخاذ سیاست‌های ویژه در جهت تسریع و تسهیل نمودن روند اجرای طرح توسط نهادهای اجرایی بخش عمومی و واگذاری تسهیلاتی با نرخ بهره پایین‌تر (به‌عنوان نمونه نرخ بازپرداخت ۷ درصد که در حال حاضر مبنای اعطای تسهیلات برای طرح‌های گردشگری است)، هزینه ناشی از بازپرداخت تسهیلات در طول دوره اجرا و بهره‌برداری از طرح به میزان قابل توجهی کاسته خواهد شد. (نحوه بازپرداخت تسهیلات پروژه‌های بخش خصوصی با دو فرض حداقل نرخ ۷ درصد و حداکثر نرخ بازپرداخت ۱۷ درصد در جداول پیوست برآورد شده است.)

### ۱۲-۴-۳- تعیین زمان‌بندی و اولویت‌بندی اجرای پروژه

#### ۱۲-۴-۳-۱- اولویت‌بندی طرح‌های توسعه براساس معیارهای کالبدی و اقتصادی - اجتماعی

به‌منظور اولویت‌بندی پروژه‌های توسعه طرح ساماندهی بافت پیرامون حضرت عبدالعظیم(ع)، مجموعه طرح‌های معرفی شده در قسمت‌های ۱-۳ و ۳-۳ به‌صورت فهرستی از برنامه‌های اجرایی مورد ارزیابی قرار گرفته‌اند. این ارزیابی براساس معیارهای صورت گرفته که بیانگر اهمیت پروژه در پیشبرد اهداف توسعه طرح و همچنین امکان‌پذیری اجرای پروژه از نظر مالی و... می‌باشند. جدول زیر معیارهای ارزیابی و اولویت‌بندی پروژه‌های طرح ساماندهی حرم حضرت عبدالعظیم(ع) را نشان می‌دهد.

جدول معیارهای ارزیابی و اولویت‌بندی پروژه‌های طرح ساماندهی محدوده بافت پیرامون حرم حضرت عبدالعظیم (ع)

| معیار                                                   | شاخص                                                                                  | امتیاز | ضریب اهمیت<br>معیار |
|---------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|--------|---------------------|
| هزینه اجرایی                                            | نیازمند صرف هزینه بسیار بالا                                                          | ۱      | ۲                   |
|                                                         | هزینه‌بر متناسب با روند اجرای طرح                                                     | ۲      |                     |
|                                                         | قابل تحقق با هزینه اجرایی پایین                                                       | ۳      |                     |
| بازدهی اقتصادی                                          | بدون درآمد                                                                            | ۱      | ۳                   |
|                                                         | دارای درآمد محدود در بلند مدت                                                         | ۲      |                     |
|                                                         | درآمد زا و پربازده                                                                    | ۳      |                     |
| تحقق‌پذیری از نظر<br>جلب سرمایه‌گذاری                   | عدم امکان جلب سرمایه بخش خصوصی و/یا مشکلات تأمین مالی توسط بخش عمومی                  | ۱      | ۳                   |
|                                                         | امکان جلب سرمایه بخش خصوصی در صورت اعطای تسهیلات و/یا مشارکت بخش عمومی                | ۲      |                     |
|                                                         | دارای تقاضای بالقوه و بالفعل سرمایه‌گذاری و/یا وجود امکانات تأمین مالی توسط بخش عمومی | ۳      |                     |
| تحقق‌پذیری از نظر<br>نوع مالکیت زمین                    | دارای مشکلات حقوقی و اجرایی تملک زمین                                                 | ۱      | ۱                   |
|                                                         | امکان تملک زمین در صورت توافق                                                         | ۲      |                     |
|                                                         | فاقد مشکلات تملک اراضی                                                                | ۳      |                     |
| تأثیر در روند<br>ساماندهی مجموعه<br>و تحقق اهداف<br>طرح | دارای تأثیر محدود                                                                     | ۱      | ۴                   |
|                                                         | مؤثر در روند ساماندهی                                                                 | ۲      |                     |
|                                                         | ضروری در جهت تحقق اهداف طرح                                                           | ۳      |                     |

هر یک از معیارهای ارزیابی پروژه برحسب امکان تحقق و تأثیر در پیشبرد اهداف طرح براساس سه شاخص نمره‌دهی خواهند شد. به عنوان نمونه، در صورتی که یک پروژه مستلزم هزینه‌های اجرایی و سرمایه‌گذاری اولیه بالا باشد، از نظر معیار هزینه اجرایی دارای امتیاز ۱ خواهد بود. به طور کلی امتیاز بالاتر در هر یک از معیارهای فوق بیانگر اولویت طرح نسبت به سایر پروژه‌های پیشنهادی است.

از آنجا که معیارهای در نظر گرفته شده به لحاظ تأثیر در روند تحقق اهداف دارای ارزش یکسان نیستند، هر یک از آنها براساس ضریب اهمیت امتیازبندی شده‌اند. این ضریب، به صورت وزنی در برآورد نهایی امتیاز هر پروژه در نظر گرفته شده است. به عنوان نمونه، در صورتی که یک پروژه در روند ساماندهی بافت پیرامون حرم (معیار آخر) ضروری تشخیص داده شود، دارای امتیاز ۳ خواهد بود. این امتیاز در ضریب اهمیت ۴ ضرب شده و با امتیازات طرح از سایر معیارها جمع خواهد شد. به عبارت دیگر به دلیل اهمیت معیار آخر، این معیار با ضریب بالاتری در برآورد امتیاز پروژه لحاظ می‌گردد.

براین اساس، جدول ارزیابی پروژه‌های پیشنهادی در جهت ساماندهی بافت پیرامون حرم حضرت عبدالعظیم (ع) مطابق جدول زیر خواهد بود.

جدول ارزیابی پروژه‌های پیشنهادی طرح ساماندهی محدوده بافت پیرامون حرم حضرت عبدالعظیم (ع)

| پروژه / ضریب اهمیت                                                                                                                                   | هزینه<br>اجرایی | بازدهی<br>اقتصادی | تحقق پذیری از نظر<br>جلب سرمایه‌گذاری | تحقق پذیری از<br>نظر نوع<br>مالکیت زمین | تأثیر در روند<br>ساماندهی مجموعه و<br>تحقق اهداف طرح | جمع<br>امتیاز |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-------------------|---------------------------------------|-----------------------------------------|------------------------------------------------------|---------------|
|                                                                                                                                                      | 2               | 3                 | 3                                     | 1                                       | 4                                                    |               |
| پارکینگ طبقاتی در امتداد ورودی شمالی حرم                                                                                                             | 2               | 3                 | 2                                     | 2                                       | 3                                                    | 33            |
| پارکینگ طبقاتی در امتداد ورودی شرقی حرم                                                                                                              | 2               | 3                 | 2                                     | 2                                       | 3                                                    | 33            |
| پارکینگ طبقاتی در امتداد ورودی جنوبی حرم                                                                                                             | 2               | 3                 | 2                                     | 2                                       | 3                                                    | 33            |
| مجموعه راهوند (توقفگاه، پایانه، پمپ بنزین، فروشگاه)                                                                                                  | 2               | 3                 | 3                                     | 2                                       | 2                                                    | 32            |
| توسعه مسکونی (احداث مجتمع‌های مسکونی در جنوب محدوده)                                                                                                 | 2               | 2                 | 3                                     | 1                                       | 2                                                    | 28            |
| مجتمع تجاری میدان حرم (مرکز تجاری البرز)                                                                                                             | 2               | 3                 | 3                                     | 1                                       | 2                                                    | 31            |
| محدوده تجاری، گردشگری، فرهنگی ویژه                                                                                                                   | 2               | 3                 | 3                                     | 2                                       | 2                                                    | 32            |
| آزادسازی حریم حرم و توسعه مصلی                                                                                                                       | 1               | 1                 | 1                                     | 3                                       | 3                                                    | 23            |
| احداث کولوناد (رواق) در ورودی‌های غربی، شرقی و جنوبی حرم                                                                                             | 1               | 2                 | 1                                     | 3                                       | 2                                                    | 22            |
| احداث مسیر ریلی (ماشین دودی) در امتداد ورودی غربی                                                                                                    | 2               | 2                 | 2                                     | 2                                       | 2                                                    | 26            |
| طرح ویژه طراحی محدوده جنوب شرقی حرم (نقرآباد)                                                                                                        | 1               | 3                 | 2                                     | 3                                       | 2                                                    | 28            |
| انتقال حوزه علمیه                                                                                                                                    | 1               | 1                 | 2                                     | 3                                       | 2                                                    | 22            |
| احداث معبر شرقی غربی جدید در امتداد محور صاحب‌الزمان، محور شمالی جنوبی در حد فاصل صاحب‌الزمان تا یوسفی نژاد و بازوی شرقی غربی در امتداد محور قدس     | 1               | 1                 | 1                                     | 2                                       | 3                                                    | 22            |
| احداث محور جدید شرقی غربی در امتداد سلمان فارسی تا خیابان مهدی عاصی                                                                                  | 1               | 1                 | 1                                     | 2                                       | 3                                                    | 22            |
| احداث فضای سبز در امتداد خیابان یوسفی نژاد                                                                                                           | 1               | 1                 | 1                                     | 2                                       | 2                                                    | 18            |
| احداث فضای سبز در ورودی جنوبی حرم (امتداد محور سلمان فارسی)                                                                                          | 1               | 1                 | 1                                     | 2                                       | 2                                                    | 18            |
| احداث فضای سبز در امتداد ورودی شرقی حرم                                                                                                              | 1               | 1                 | 1                                     | 3                                       | 2                                                    | 19            |
| احداث فضای سبز در شمال خیابان شهید حیدری                                                                                                             | 1               | 1                 | 1                                     | 2                                       | 2                                                    | 18            |
| محدوده بازارچه موقت و فصلی و تکیه                                                                                                                    | 2               | 3                 | 2                                     | 2                                       | 1                                                    | 25            |
| محور تجاری، گردشگری، فرهنگی (عملکرد منعطف متناسب با تقاضا) در شمال حرم، امتداد بلوار مدرس و خیابان آستانه (ورودی غربی)، امتداد ورودی جنوبی و شرق حرم | 3               | 2                 | 2                                     | 2                                       | 2                                                    | 28            |
| محور تجاری با عملکرد ناحیه‌ای و محله‌ای                                                                                                              | 3               | 2                 | 2                                     | 2                                       | 1                                                    | 24            |

مطابق جدول فوق، پروژه‌های سرمایه‌گذاری در احداث عملکردهای تجاری، اداری و گردشگری جدید در سطح محدوده به دلیل بازدهی اقتصادی و ارزش افزوده بالا بیشترین امتیاز در اولویت‌بندی پروژه‌های پیشنهادی را به خود اختصاص داده‌اند. همچنین طرح‌های مرتبط با آزادسازی حریم بلافاصله حرم و ساماندهی بافت فرسوده اطراف حرم به دلیل تأثیر در روند تحقق اهداف طرح از امتیاز بالایی برخوردار هستند. از دیگر طرح‌هایی که از نظر امکان جلب سرمایه و تحقق‌پذیری دارای امتیاز بالایی هستند می‌توان به پروژه‌های مسکونی و احداث پارکینگ‌های طبقاتی اشاره کرد. از سوی دیگر، طرح‌هایی چون تعریض و توسعه معابر به علت اهمیت در تأمین زیرساخت‌های اولیه در سطح محدوده، علی‌رغم بازدهی اقتصادی بسیار پایین، در اولویت طرح‌های اجرایی قرار می‌گیرند.

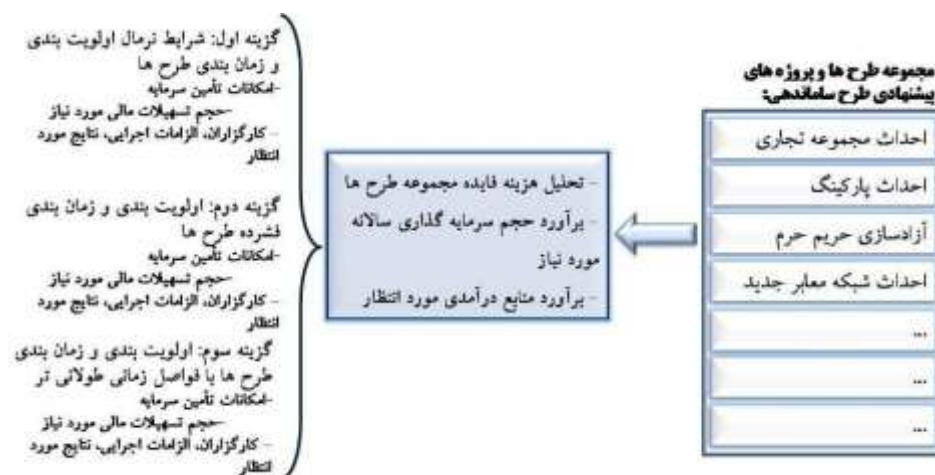
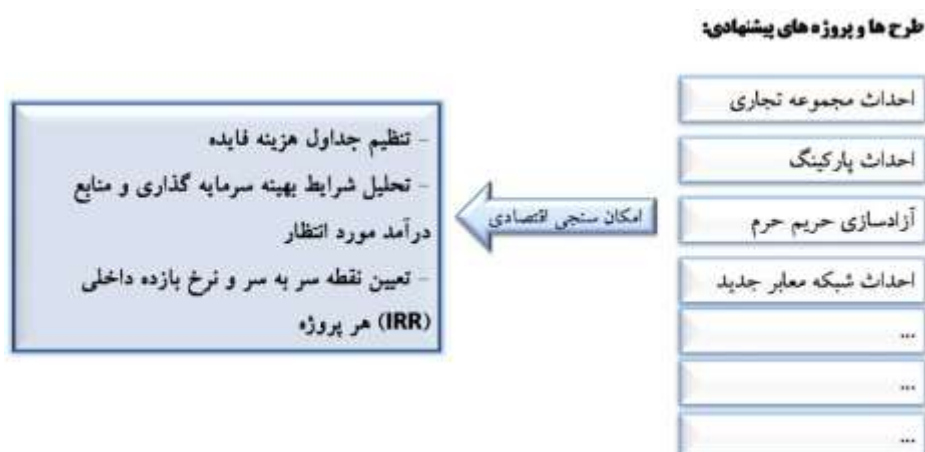
## ۱۲-۴-۳-۲- برنامه اجرایی زمان بندی و اولویت بندی طرح های توسعه مجموعه

هر یک از برنامه های اجرایی طرح ساماندهی بافت پیرامون حرم حضرت عبدالعظیم (ع) در قسمت های پیشین از نظر امکان پذیری اقتصادی مورد بررسی و تحلیل قرار گرفت. در این بررسی حجم سرمایه گذاری اولیه مورد نیاز، هزینه های سالانه طرح و درآمد مورد انتظار هر یک از طرح ها و پروژه های اقتصادی و زیرساختی برآورد گردید. همچنین در مورد پروژه های اقتصادی پیشنهادی نرخ بازگشت داخلی و نقطه سربه سر (برابری درآمد طرح با کل هزینه های طرح) مورد محاسبه قرار گرفت. برنامه های زیرساختی مورد نیاز جهت تحقق اهداف طرح ساماندهی نیز از نظر کارگزاران، درآمد مورد انتظار و آثار غیرمستقیم طرح بر روند توسعه محدوده بررسی گردید.

در این بخش، پروژه های طرح ساماندهی بافت پیرامون حرم، به عنوان یک مجموعه مورد ارزیابی و امکان سنجی اقتصادی قرار می گیرد. هدف از این مرحله از تحلیل اقتصادی طرح، اولویت بندی طرح ها و برنامه های اجرایی براساس معیارهای زیر است:

- ۱- تعیین پروژه های اولویت دار در روند توسعه محدوده
  - ۲- تعیین شرایط بهینه توالی و زمان بندی اجرای برنامه ها
  - ۳- تحلیل امکانات تأمین منابع مالی مورد نیاز به تفکیک کارگزاران و نهادهای اجرایی
  - ۴- برآورد حجم منابع مالی مورد نیاز و تعیین راهکارهای تأمین مالی (دریافت وام، تسهیلات و...)
- فرایند امکان سنجی در این مرحله شامل تحلیل عمومی مجموعه برنامه های اجرایی از نظر ساختار درآمد و هزینه در طول دوره تحقق طرح است. این تحلیل در سه گزینه مختلف از نظر نوع زمان بندی و اولویت بندی طرح ها مورد بررسی و مقایسه قرار خواهد گرفت. در مرحله بعد، امکانات اجرایی و تأمین مالی طرح ها به تفکیک کارگزاران، گروه های سرمایه گذار و نهادهای اجرایی تحلیل و ارزیابی خواهد شد.

روند امکان‌سنجی اقتصادی برنامه‌ها و پروژه‌های پیشنهادی طرح ساماندهی بافت پیرامون حرم حضرت عبدالعظیم (ع)



#### ۱۲-۴-۳- اولویت‌بندی و زمان‌بندی کلی اجرای طرح‌ها

تحلیل روند اجرای طرح‌ها و پروژه‌های مرتبط با ساماندهی بافت پیرامون حرم از دو دیدگاه کلی قابل بررسی است. نخست روند توسعه کالبدی طرح براساس اولویت‌های توسعه و الزامات زیرساختی که از آن جمله می‌توان به آزادسازی حریم بلافاصل حرم و احداث معابر جدید در جهت توسعه شبکه دسترسی اشاره کرد. از سوی دیگر تحقق مجموعه طرح‌های توسعه مستلزم تحلیل منابع مالی موردنیاز و امکانات سرمایه‌گذاری در هر یک از پروژه‌های انتفاعی و عمومی است. تحلیل این الزامات از طریق بررسی امکان‌پذیری اقتصادی پروژه‌ها و تحلیل حساسیت مجموعه طرح توسعه از نظر اولویت‌بندی، زمان‌بندی و راهکارهای تأمین

مالی طرح‌ها امکان‌پذیر است. شمای زیر مسیر بحرانی (Critical Path) پروژه‌های پیشنهادی را با در نظر گرفتن اولویت‌های کالبدی و الزامات مالی و اقتصادی نشان می‌دهد.

#### فاز صفر توسعه: آزاد سازی و ساماندهی محدوده بلا فصل پیرامون حرم

آزادسازی حریم حرم و توسعه مصلی

احداث کولوناد (رواق) در امتداد ورودی‌های جنوبی، شرقی و غربی حرم

#### مرحله اول-الف: ارتقاء کالبدی و عملکردی محدوده پیرامون حرم

مجموعه راهوند (توقفگاه، پایانه، پمپ بنزین، فروشگاه)

پارکینگ طبقاتی در امتداد ورودی جنوبی حرم (مرحله اول شامل آزادسازی زمین و بهره‌برداری در سطح)

احداث مسیر ماشین دودی در امتداد ورودی غربی

پارکینگ طبقاتی در امتداد ورودی شرقی حرم (مرحله اول شامل آزادسازی زمین و بهره‌برداری در سطح)

#### مرحله اول-ب: تأمین زیرساخت و امکانات زیربنایی

احداث محور جدید (امتداد سلمان فارسی تا خیابان مهدی عاصی، امتداد بزرگراه سلمان فارسی، تقاطع خیابان کربلایی تا تقاطع خیابان دانش و...) و اصلاح هندسی معبر موجود

تملک و آماده سازی محدوده های تعیین شده جهت کاربری های منعطف تجاری، گردشگری، فرهنگی

آماده سازی محدوده بازارچه موقت و فصلی

توسعه فضای سبز عمومی در محدوده های تعیین شده

#### مرحله دوم: استقرار عملکردهای اقتصادی و خدمات پشتیبان گردشگری متناسب با تقاضای سرمایه گذاری

طرح ویژه طراحی محدوده جنوب شرقی حرم (نفرآباد)

گشایش مسیر پیاده از داخل حوزه علمیه، تغییر مکان حوزه به محله ولی آباد و یا مکان منتخب دیگر

بازسازی دو ساختمان از سه ساختمان شمالی حوزه برای مرکز رستوران و گردشگری و دو ساختمان از سه ساختمان جنوبی جهت مرکز فرهنگی

مجموعه تجاری، اداری، فرهنگی ویژه و پارکینگ طبقاتی (شمال غرب محدوده، تقاطع محورهای قم و سپاهیان انقلاب)

مجمع تجاری میدان حرم (مرکز تجاری البرز)

پارکینگ طبقاتی در امتداد ورودی شمالی حرم (شامل دو مرحله بهره‌برداری در سطح و احداث طبقات)

مرحله دوم پارکینگ طبقاتی در امتداد ورودی شرقی حرم (توسعه در طبقات)

مرحله دوم پارکینگ طبقاتی در امتداد ورودی جنوبی حرم (توسعه در طبقات)

محور تجاری، گردشگری فرهنگی منعطف متناسب با تقاضا در امتداد ورودی غربی حرم

محور تجاری، تجاری، گردشگری فرهنگی (عملکرد منعطف متناسب با تقاضا) در شمال ورودی شرقی حرم

محور تجاری، تجاری، گردشگری فرهنگی (عملکرد منعطف متناسب با تقاضا) در جنوب حرم

محور تجاری، تجاری، گردشگری فرهنگی (عملکرد منعطف متناسب با تقاضا) در غرب و شمال غرب حرم

احداث مجموعه مسکونی در شمال مجتمع شهید عباسی

احداث مجموعه مسکونی در جنوب غربی محدوده، مجاور محور سلمان فارسی

احداث مجموعه‌های مسکونی در شمال محور صاحب الزمان

محور تجاری با عملکرد ناحیه‌ای و محله ای

آماده سازی مجموعه باغ مسکونی ویژه



مطابق الگوی فوق، آزادسازی و ساماندهی محدوده بلافصل حرم از الزامات اولیه تحقق طرح توسعه در سطح محدوده است. در مرحله بعد، امکانات زیرساختی موردنیاز جهت استقرار عملکردهای جدید فراهم گردیده و اقداماتی در جهت ارتقاء کیفی محیط، نظیر احداث پارکینگ، انتقال حوزه علمیه و ... انجام خواهد شد. این اقدامات زمینه جلب سرمایه‌گذاری در استقرار عملکردهای جدید پیشنهادی در مراحل بعد توسعه را به وجود خواهد آورد. با این حال، اجرای طرح‌های زیرساختی و اتخاذ سیاست‌های ارتقاء کیفی محیط به‌طور همزمان با آغاز پروژه‌های اقتصادی نظیر مراکز تجاری نیز امکان‌پذیر است. ضمن آنکه اولویت‌بندی و زمان‌بندی نحوه اجرا و بهره‌برداری از مجموعه پروژه‌ها در هر مرحله نیز در تحقق‌پذیری و بازده اقتصادی سایر طرح‌ها مؤثر خواهد بود. بنابراین، در ادامه، گزینه‌های قابل حصول از نظر نحوه زمان‌بندی اجرای طرح‌ها و اولویت‌بندی پروژه‌های زیرساختی و اقتصادی مورد بررسی قرار خواهد گرفت.

#### ۱۲-۴-۳-۴- برنامه نرمال اولویت‌بندی و زمان‌بندی اجرای طرح‌ها (برحسب الزامات اجرایی و شروط تحقق کالبدی و اقتصادی طرح)

این برنامه شامل شرایط نرمال و استاندارد زمان‌بندی و اولویت‌بندی طرح‌ها و پروژه‌های پیشنهادی است. روند توسعه و ساماندهی مجموعه در این گزینه پس از آزادسازی حریم حرم و توسعه مصلی در جهت ورودی جنوبی حرم آغاز و با اجرای پروژه‌های واقع در محدوده‌های شرق و غرب حرم ادامه می‌یابد و در نهایت، پروژه‌های واقع در امتداد شمالی و شمال غربی محدوده اجرا خواهند شد. لازم به توضیح است آزادسازی حریم حرم شامل تملک بناهای باقی مانده در حریم ۶۰ متری حرم حضرت عبدالعظیم (ع) (۲۰۰ متر از گنبد اصلی حرم)، احداث مجموعه مصلی در جوار حرم و آماده سازی محوطه غربی پارک واقع در شرق حرم به عنوان محدوده ذخیره است. محدوده ذخیره جهت استفاده زائران در ایام اوج زیارت و گردشگری و در مراسم و مناسبت های خاص مورد استفاده قرار خواهد گرفت. کولوناد (رواق) های منتهی به حرم از ورودی های شرقی، غربی و جنوبی از جمله طرح های نیازمند سرمایه گذاری در جهت ارتقاء کیفی مجموعه هستند. با این حال، درآمد سالیانه محدودی از محل نصب تابلوهای تبلیغاتی در امتداد این رواق ها قابل پیش بینی است.

پارکینگ جنوبی و مجموعه راهوند از جمله طرح های پشتیبان خدمات گردشگری زیارتی هستند که در این گزینه از نظر زمان بندی احداث و بهره برداری در اولویت قرار می گیرند. اجرای این طرح ها، همزمان با

آغاز ساماندهی بافت فرسوده جنوبی جهت اجرای طرح ویژه محوطه سازی و بازگشایی دید به حرم، منجر به ارتقاء کیفی محیط و بسترسازی جهت استقرار عملکردهای جدید در بخش جنوبی محدوده خواهد شد. اجرای پروژه‌های اقتصادی نظیر مراکز تجاری از سال سوم و پس از آغاز طرح‌های ساماندهی حریم حرم در نظر گرفته شده است. با این حال، در صورت وجود تقاضای سرمایه‌گذاری، آغاز این طرح‌ها از سال اول نیز ممکن خواهد بود. در این صورت، نرخ بازده داخلی و خالص درآمد تراز مالی مجموعه طرح‌ها در سال‌های اولیه افزایش خواهد یافت.

بخشی از پروژه‌های عمرانی نظیر احداث معابر جدید و توسعه فضای سبز مستلزم سرمایه‌گذاری بالا هستند. در مقابل، تخصیص بخشی از محدوده بلافصل شمال و غرب حرم و نیز امتداد بلوار مدرس به کاربری‌های تجاری و فرهنگی (به صورت منعطف) موجب ایجاد منابع درآمدی پایدار از محل واگذاری اراضی تملک شده و نیز دریافت عوارض سالانه توسط شهرداری خواهد شد.

بر این اساس، تراز مالی برنامه‌ها و پروژه‌های طرح ساماندهی بافت پیرامون حرم مطابق جدول زیر خواهد بود. لازم به یادآوری است نرخ تورم سالیانه برای درآمد و هزینه‌های هر طرح یکسان فرض شده است. بنابراین خالص درآمد طرح‌ها در طول دوره ۱۰ ساله مورد بررسی در اثر تورم افزایش نیافته است. همچنین به دلیل کوتاه بودن کل دوره تحلیل اقتصادی طرح‌ها (مجموع ۱۰ سال از زمان آغاز اولین پروژه‌ها که در سال‌های اولیه نیز به تجهیز زیرساخت‌ها و احداث پروژه‌ها اختصاص دارد)، هزینه استهلاک در برآورد هزینه‌های جاری سالانه طرح‌های زیرساختی لحاظ نشده است.

## ساماندهی بافت پیرامون حرم

[illegible]

مطابق جدول فوق، هزینه‌های اجرایی طرح ساماندهی بافت پیرامون حرم در سال اول شامل آزادسازی حریم حرم و احداث کولونادها در امتداد ورودی‌های شرقی، غربی و جنوبی است. این طرح‌ها به صورت غیرمستقیم بر ایجاد ارتقاء کیفی و ارزش افزوده اقتصادی محدوده مؤثر خواهند بود و به استثنای درآمد سالیانه محدود از محل نصب آگهی در مسیر کولونادها و نیز واگذاری بخشی از فضاهای خاص جهت عرضه سوغات و کالاهای خرد درآمد مستقیم ایجاد نخواهند کرد. اولین پروژه عمرانی که در گزینه استاندارد توسعه از سال اول آغاز خواهد شد طرح احداث پارکینگ طبقاتی در جنوب محدوده است که بخش عمده هزینه سرمایه‌گذاری موردنیاز در اولین سال اجرای طرح را به خود اختصاص می‌دهد.

در سال دوم پروژه‌های احداث و راه‌اندازی مسیر ریلی ماشین‌دودی، احداث معابر جدید، پارکینگ ورودی شرقی، آماده‌سازی اراضی بازار موقت و همچنین تملک محدوده بافت فرسوده توسط آستان حرم جهت اجرای طرح ویژه آغاز خواهد شد. لازم به یادآوری است پروژه‌های پارکینگ طبقاتی در مرحله اول در سطح و سه طبقه زیرزمینی اجرا خواهند شد و در صورت‌نیاز در آینده طبقات روی هم‌کف به ساختمان پارکینگ‌ها افزوده خواهد شد. مجموعه طرح‌های اجرایی در سال دوم مستلزم تزریق منابع مالی قابل توجه است. درآمد مورد انتظار در این سال از محل آغاز بهره‌برداری از پارکینگ جنوبی (در سطح) و عوارض تغییر کاربری از محل شکل‌گیری محور فرهنگی تجاری در امتداد خیابان مدرس خواهد بود.

در سال سوم پروژه‌های اقتصادی نظیر مراکز تجاری باتوجه به زیرساخت‌های فراهم شده آغاز خواهند شد. این پروژه‌ها برخلاف پروژه‌های آغاز شده در سال‌های اول و دوم غالباً توسط سرمایه‌گذاران بخش خصوصی اجرا خواهند شد. استقرار عملکردهای مختلف تجاری، فرهنگی، اقامتی و ... متناسب با تقاضای موجود در شمال و غرب مجموعه حرم که دارای بازدهی قابل ملاحظه‌ای هستند (قیمت پایین زمین که در اثر تغییر کاربری به حدود میانگین قیمت کاربری تجاری در مرکز شهر افزایش خواهد یافت)، منابع درآمدی مناسبی از محل عوارض در اختیار شهرداری قرار خواهد داد. بهره‌برداری اولیه از پارکینگ شرقی از دیگر منابع درآمدی طرح در سال سوم است. ضمناً پروژه‌های بزرگ‌مقیاس نظیر مجموعه ویژه فرهنگی، اداری، تجاری در شمال غرب محدوده و مجتمع تجاری البرز از این سال آغاز خواهند شد.

از سال‌های بعد، احداث کولوناد و پارکینگ جنوبی به پایان رسیده و واگذاری محدوده‌های خاص قابل خاص در اراضی جنوبی حرم (بافت فرسوده نفرآباد) آغاز خواهد شد. درآمد حاصل از استفاده مسافران و زوار از ماشین دودی، اجاره دریافتی از مشاغل فعال در بازار موقت و عوارض تغییر کاربری و فعالیت‌های تازه استقرار یافته فرهنگی و تجاری از دیگر منابع درآمدی طرح در این سال‌ها خواهد بود. همزمان با آغاز بازدهی و درآمدزایی طرح‌های اقتصادی و پایان یافتن پروژه‌های کوتاه مدت، خالص درآمد مجموعه طرح‌ها افزایش یافته و در سال پایان سال پنجم سرمایه‌گذاری جمع کل هزینه‌های صورت گرفته با درآمدهای طرح برابر خواهد شد (نقطه سربه‌سر).

علی‌رغم آنکه نرخ بازده داخلی برای برخی از پروژه‌ها نظیر احداث شبکه معابر و یا ایجاد محورهای فرهنگی تجاری قابل محاسبه نیست، برآورد مجموع درآمدها و هزینه‌های سالانه پروژه‌ها (فارغ از کارگزاران و نهادهای اجرایی هر طرح) نشان می‌دهد در گزینه نرمال زمان‌بندی اجرای طرح‌ها نرخ بازده داخلی کل طرح ساماندهی بافت پیرامون حرم طی دوره ده ساله ساخت و بهره‌برداری ۳۲ درصد است.

برنامه زمان‌بندی مجموعه پروژه های اقتصادی و زیرساختی بر اساس اولویت‌بندی اقتصادی و روند توسعه کالبدی (گزیده شمال)

| پروژه                                                | ۱۳۸۹ | ۱۳۹۰      | ۱۳۹۱ | ۱۳۹۲ | ۱۳۹۳ | ۱۳۹۴ | ۱۳۹۵ | ۱۳۹۶ | ۱۳۹۷ | ۱۳۹۸ | ۱۳۹۹ | ۱۴۰۰ | دوره زمانی بلندمدت |
|------------------------------------------------------|------|-----------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|--------------------|
| آزادسازی حریم حرم و توسعه فضای                       | آغاز | استان حرم |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |                    |
| احداث کولوناد (رواق) در ورودی جنوبی حرم              | آغاز | شهرداری   |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |                    |
| احداث کولوناد (رواق) در ورودی شرقی حرم               | آغاز | شهرداری   |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |                    |
| احداث کولوناد (رواق) در ورودی غربی حرم               | آغاز | شهرداری   |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |                    |
| پارکینگ طبقاتی در امتداد ورودی جنوبی حرم             | آغاز | شهرداری   |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |                    |
| پارکینگ طبقاتی در امتداد ورودی شرقی حرم              | آغاز | شهرداری   |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |                    |
| طرح ویژه طراحی محدوده جنوب شرقی حرم                  | آغاز | شهرداری   |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |                    |
| احداث مسیر ریلی (ماشین دودی) در امتداد محور          | آغاز | شهرداری   |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |                    |
| آماده‌سازی محدوده بازارچه مولت و فضای و              | آغاز | شهرداری   |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |                    |
| انتقال حوزه علمیه و بازسازی بخشی از ساختمان          | آغاز | شهرداری   |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |                    |
| های موجود جهت شورای فرهنگی و گردشگری                 | آغاز | شهرداری   |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |                    |
| احداث محور شرقی غربی جدید در امتداد محور             | آغاز | شهرداری   |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |                    |
| صاحب‌الزمان، محور شمالی جنوبی در حد قاصد             | آغاز | شهرداری   |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |                    |
| احداث محور جدید شرقی غربی در امتداد سلمان            | آغاز | شهرداری   |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |                    |
| فارسی نا خیابان مهدی عباسی                           | آغاز | شهرداری   |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |                    |
| احداث محور جدید در امتداد بزرگراه سلمان فارسی (از)   | آغاز | شهرداری   |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |                    |
| تقاطع خیابان گویا، نا تقاطع خیابان دانش              | آغاز | شهرداری   |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |                    |
| محور تجاری، اداری، اقامتی یا پذیرایی (عملکرد متعلق   | آغاز | شهرداری   |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |                    |
| متناسب یا تقاضا) در امتداد ورودی شرقی حرم            | آغاز | شهرداری   |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |                    |
| مجموعه تجاری، اداری، فرهنگی و تفریحی، کاسکو و        | آغاز | شهرداری   |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |                    |
| پارکینگ طبقاتی                                       | آغاز | شهرداری   |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |                    |
| مجموع تجاری، میدان حرم (مرکز تجاری البرز)            | آغاز | شهرداری   |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |                    |
| مجموعه راه‌آهن (تولفگاه، پایانه، پمپ بنزین، فروشگاه) | آغاز | شهرداری   |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |                    |
| محور تجاری، اداری، اقامتی یا پذیرایی (عملکرد متعلق   | آغاز | شهرداری   |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |                    |
| متناسب یا تقاضا) در امتداد ورودی غربی حرم            | آغاز | شهرداری   |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |                    |
| احداث مجموعه مسکونی در جنوب غربی محدوده،             | آغاز | شهرداری   |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |                    |
| محور محور سلمان فارسی                                | آغاز | شهرداری   |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |                    |
| احداث مجموعه مسکونی در شمال مجتمع شهید عباسی         | آغاز | شهرداری   |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |                    |
| آماده‌سازی مجموعه باغ مسکونی ویژه                    | آغاز | شهرداری   |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |                    |
| پارکینگ طبقاتی در امتداد ورودی شمالی حرم             | آغاز | شهرداری   |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |                    |
| محور تجاری، اداری، اقامتی یا پذیرایی (عملکرد متعلق   | آغاز | شهرداری   |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |                    |
| متناسب یا تقاضا) در امتداد محور جنوبی حرم            | آغاز | شهرداری   |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |                    |
| محور تجاری یا عملکرد ناهیه‌ای و محله‌ای              | آغاز | شهرداری   |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |                    |
| احداث مجموعه مسکونی در شمال محور صاحب‌الزمان         | آغاز | شهرداری   |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |                    |
| (الف)                                                | آغاز | شهرداری   |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |                    |
| احداث مجموعه مسکونی در شمال محور صاحب‌الزمان         | آغاز | شهرداری   |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |                    |
| (ب)                                                  | آغاز | شهرداری   |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |                    |
| توسعه فضای سبز در امتداد خیابان بومسفی آزاد          | آغاز | شهرداری   |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |                    |
| توسعه فضای سبز در شمال خیابان شهید حیدری             | آغاز | شهرداری   |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |                    |

تجزیه: مدت زمان احداث پروژه شامل تملک زمین، آماده‌سازی، ساخت بنا و...  
 بهره‌برداری: دوره فرامد زایی طرح از زمان اولین درآمد حاصل از اجرای پروژه شامل پیش فروش، اجاره، عوارض، پرداخت، ارفقه خدمات و...



براساس نمودار زمان‌بندی طرح، سرمایه‌گذاری اولیه طرح ساماندهی بافت پیرامون حرم حضرت عبدالعظیم(ع) بر عهده بخش غیرخصوصی، شامل آستان حرم، شهرداری و سازمان مسکن و شهرسازی است. پروژه‌هایی نظیر احداث کولونادها کوتاه‌مدت بوده و هزینه بالایی ندارند. ضمن آنکه امکان واگذاری آنها به بخش خصوصی وجود دارد. در واقع سهم عمده هزینه سرمایه‌گذاری در سال‌های ابتدایی طرح مربوط به هزینه تملک اراضی جهت آزادسازی حریم حرم، انتقال حوزه علمیه و ساماندهی محدوده بافت فرسوده واقع در جنوب حرم است. بنابراین اتخاذ سیاست‌هایی در جهت تنوع‌بخشی به منابع تأمین مالی، نظیر واگذاری زمین معوض در مقابل پرداخت نقدی ارزش ملک به صاحبان آنها از جمله راهکارهای کاهش حجم سرمایه‌گذاری مورد نیاز در سال‌های اولیه طرح است.

حجم سرمایه‌گذاری از سال‌های سوم به بعد غالباً به پروژه‌های مسکونی، تجاری، خدماتی و گردشگری تخصیص خواهد یافت. این پروژه‌ها نظیر احداث مجتمع مسکونی، احداث ساختمان تجاری اداری و پارکینگ به دلیل پایین بودن نسبی قیمت زمین در محدوده و نیز حجم بالای تقاضای گردشگری، که در اثر تمهیدات در نظر گرفته شده در سال‌های اولیه انتظار افزایش آن نیز وجود دارد، دارای بازدهی اقتصادی نسبتاً بالا بوده در یک دوره زمانی سه‌ساله و یا کمتر کل درآمد حاصل از اجرای این طرح‌ها با هزینه‌های سرمایه‌گذاری مورد نیاز برابر خواهد شد.

#### ۱۲-۴-۳-۵- برنامه فشرده اولویت‌بندی و زمان‌بندی اجرای طرح‌ها (با فرض وجود تقاضای سرمایه‌گذاری از سال‌های اولیه طرح)

در این گزینه حساسیت تراز مالی طرح ساماندهی بافت پیرامون حرم نسبت به دو شاخص سال آغاز طرح و دوره اجرای طرح سنجیده شده است. در این شرایط برخی از پروژه‌های زیربنایی و انتفاعی که امکان جابه‌جایی آنها در برنامه زمان‌بندی و اولویت‌بندی طرح وجود دارد با فرض امکان تأمین مالی و وجود متقاضی سرمایه‌گذاری به سال‌های اولیه طرح موکول شده و همچنین دوره اجرای برخی پروژه‌ها کوتاه‌تر از گزینه نرمال در نظر گرفته شده است. بدیهی است این گزینه مستلزم سرمایه‌گذاری بیشتر در سال‌های ابتدایی طرح است. در مقابل، نقطه سربه‌سر و زمان آغاز سودآوری پروژه‌های اقتصادی طرح زودتر اتفاق خواهد افتاد. بنابراین اتخاذ سیاست در جهت اجرای این گزینه در شرایطی ممکن خواهد بود که اولاً توان مالی و اجرایی لازم توسط نهادهای متولی تأمین زیرساخت‌ها وجود داشته باشد و ثانیاً تقاضای بالقوه سرمایه‌گذاری در طرح‌های اقتصادی در سال‌های ابتدایی (اول و دوم) وجود داشته باشد. به عبارت دیگر این گزینه بیانگر شرایط مطلوب اقتصادی، مدیریتی و اجرایی در جهت تحقق هر چه مطلوب‌تر و سریع‌تر اهداف طرح ساماندهی بافت است و از نظر فروض امکانات جلب سرمایه و روند اجرای طرح‌ها گزینه‌ای خوشبینانه محسوب می‌شود.

## ساماندهی بافت پیرامون حرم

| ۱۳۹۸      | ۱۳۹۷     | ۱۳۹۶      | ۱۳۹۵      | ۱۳۹۴      | ۱۳۹۳      | ۱۳۹۲       | ۱۳۹۱       | ۱۳۹۰       | ۱۳۸۹       | IRR        | پروژه (میلیون ریال) |
|-----------|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|------------|------------|------------|------------|---------------------|
|           |          |           |           |           |           |            | ۳۸.۰۰۰     | ۳۸.۰۰۰     | ۳۸.۰۰۰     | ۱۱۴.۰۰۰    | هزینه               |
|           |          |           |           |           |           |            |            |            |            | ۰          | درآمد               |
|           |          |           |           |           |           |            | -۳۸.۰۰۰    | -۳۸.۰۰۰    | -۳۸.۰۰۰    | -۱۱۴.۰۰۰   | خالص درآمد/هزینه    |
|           |          |           |           |           |           |            |            |            |            | ۸۱۹        | هزینه               |
| ۲۵۰       | ۲۵۰      | ۲۵۰       | ۲۵۰       | ۲۵۰       | ۲۵۰       | ۲۵۰        | ۲۵۰        | ۲۵۰        | ۲۵۰        | ۲.۲۵۰      | درآمد               |
| ۲۵۰       | ۲۵۰      | ۲۵۰       | ۲۵۰       | ۲۵۰       | ۲۵۰       | ۲۵۰        | ۲۵۰        | ۲۵۰        | -۸۱۹       | ۱.۴۳۱      | خالص درآمد/هزینه    |
|           |          |           |           |           |           |            |            |            |            | ۱.۰۳۸      | هزینه               |
| ۳۰۰       | ۳۰۰      | ۳۰۰       | ۳۰۰       | ۳۰۰       | ۳۰۰       | ۳۰۰        | ۳۰۰        | ۳۰۰        |            | ۲.۷۰۰      | درآمد               |
| ۳۰۰       | ۳۰۰      | ۳۰۰       | ۳۰۰       | ۳۰۰       | ۳۰۰       | ۳۰۰        | ۳۰۰        |            | -۱.۰۳۸     | ۱.۶۶۲      | خالص درآمد/هزینه    |
|           |          |           |           |           |           |            |            |            |            | ۹۵۶        | هزینه               |
| ۴۸۰       | ۴۸۰      | ۴۸۰       | ۴۸۰       | ۴۸۰       | ۴۸۰       | ۴۸۰        | ۴۸۰        | ۴۸۰        |            | ۴.۳۲۰      | درآمد               |
| ۴۸۰       | ۴۸۰      | ۴۸۰       | ۴۸۰       | ۴۸۰       | ۴۸۰       | ۴۸۰        | ۴۸۰        |            | -۹۵۶       | ۳.۳۶۴      | خالص درآمد/هزینه    |
| ۱.۰۸۲     | ۱.۰۸۲    | ۱.۰۸۲     | ۱.۰۸۲     | ۱.۰۸۲     | ۱.۰۸۲     | ۱.۰۸۲      | ۱.۰۸۲      | ۱.۰۸۲      | ۴۶.۱۲۶     | ۱۴۴.۹۹۷    | هزینه               |
| ۴۴.۳۵۲    | ۴۴.۳۵۲   | ۴۴.۳۵۲    | ۴۴.۳۵۲    | ۴۴.۳۵۲    | ۴۴.۳۵۲    | ۴۴.۳۵۲     | ۴۴.۳۵۲     | ۴۴.۳۵۲     | ۱۵.۵۷۰     | ۳۵۶.۱۴۰    | درآمد               |
| ۴۴.۳۵۲    | ۴۴.۳۵۲   | ۴۴.۳۵۲    | ۴۴.۳۵۲    | ۴۴.۳۵۲    | ۴۴.۳۵۲    | ۴۴.۳۵۲     | -۱.۰۱۲۲    | -۲.۵۷۰     | -۳۰.۲۷۶    | ۳۲۵.۸۶۴    | خالص درآمد/هزینه    |
|           |          |           |           |           |           |            | ۵۰۵.۱۷۷    | ۸۴۱.۶۲۲    | ۹۴۲.۹۹۷    | ۱.۰۷۷.۷۱۱  | هزینه               |
| ۳۵.۹۰۰    | ۳۵.۹۰۰   | ۳۵.۹۰۰    | ۳۵.۹۰۰    | ۳۵.۹۰۰    | ۳۵.۹۰۰    | ۳۵.۹۰۰     | ۱.۲۴۴.۹۱۹  | ۱.۳۷۷.۲۳۶  | -          | ۳.۳۷۲.۸۶۸  | درآمد               |
| ۳۵.۹۰۰    | ۳۵.۹۰۰   | ۳۵.۹۰۰    | ۳۵.۹۰۰    | ۳۵.۹۰۰    | ۳۵.۹۰۰    | ۳۵.۹۰۰     | ۷۳۹.۷۲۲    | ۵۵۵.۷۷۴    | -۹۴۲.۹۹۷   | -۱.۰۷۷.۷۱۱ | خالص درآمد/هزینه    |
|           |          |           |           |           |           |            |            |            | ۷.۰۰۰      | ۷.۰۰۰      | هزینه               |
| ۵.۴۶۰     | ۵.۴۶۰    | ۵.۴۶۰     | ۵.۴۶۰     | ۵.۴۶۰     | ۵.۴۶۰     | ۵.۴۶۰      | ۵.۴۶۰      | ۵.۴۶۰      |            | ۴۴.۶۸۰     | درآمد               |
| ۵.۴۶۰     | ۵.۴۶۰    | ۵.۴۶۰     | ۵.۴۶۰     | ۵.۴۶۰     | ۵.۴۶۰     | ۵.۴۶۰      | ۵.۴۶۰      |            | -۷.۰۰۰     | ۳۷.۶۸۰     | خالص درآمد/هزینه    |
|           |          |           |           |           |           |            |            |            |            | ۶.۴۱۵      | هزینه               |
|           |          |           |           |           |           |            |            |            |            | ۱۹.۲۴۴     | درآمد               |
|           |          |           |           |           |           |            |            |            |            | ۰          | درآمد               |
|           |          |           |           |           |           |            | -۶.۴۱۵     | -۶.۴۱۵     | -۶.۴۱۵     | -۱۹.۲۴۴    | خالص درآمد/هزینه    |
|           |          |           |           |           |           |            |            |            |            | ۹۶۰        | هزینه               |
|           |          |           |           |           |           |            |            |            |            | ۰          | درآمد               |
|           |          |           |           |           |           |            |            |            |            | -۳.۸۸۰     | خالص درآمد/هزینه    |
|           |          |           |           |           |           |            | -۹۶۰       | -۹۶۰       | -۹۶۰       | ۱۷۴.۳۰۰    | درآمد               |
| ۵۰.۰۰۰    | ۵۰.۰۰۰   | ۵۰.۰۰۰    | ۵۰.۰۰۰    | ۵۰.۰۰۰    | ۵۰.۰۰۰    | ۵۰.۰۰۰     | ۴۵.۰۰۰     | ۴۰.۰۰۰     |            | ۲۳۵.۰۰۰    | درآمد               |
| ۵۰.۰۰۰    | ۵۰.۰۰۰   | ۵۰.۰۰۰    | ۵۰.۰۰۰    | ۵۰.۰۰۰    | ۵۰.۰۰۰    | ۵۰.۰۰۰     | ۴۵.۰۰۰     | -۴۷.۱۵۰    | -۸۷.۱۵۰    | ۲۰.۰۰۰     | خالص درآمد/هزینه    |
| ۷۷        | ۷۷       | ۷۷        | ۷۷        | ۷۷        | ۷۷        | ۷۷         | ۵۶.۰۰۰     | ۱۳.۳۸۴     | ۸۹.۹۷۰     | ۴۶.۵۰۰     | درآمد               |
| ۷.۴۲۰     | ۷.۴۲۰    | ۷.۴۲۰     | ۷.۴۲۰     | ۷.۴۲۰     | ۷.۴۲۰     | ۷.۴۲۰      | ۷.۴۲۰      | ۶.۳۵۰      | ۳.۷۲۰      | ۶۹.۵۰۰     | درآمد               |
| ۷.۴۲۰     | ۷.۴۲۰    | ۷.۴۲۰     | ۷.۴۲۰     | ۷.۴۲۰     | ۷.۴۲۰     | ۷.۴۲۰      | ۱.۸۱۴      | -۶.۹۳۴     | -۵.۲۷۷     | ۱۰۱.۰۴۰    | خالص درآمد/هزینه    |
| ۵۴۸       | ۵۴۸      | ۵۴۸       | ۵۴۸       | ۵۴۸       | ۵۴۸       | ۵۴۸        | ۱۵.۵۳۴     | ۴.۴۵۵      | ۲۸.۱۴۲     | ۷۷.۵۵۶     | درآمد               |
| ۲۴.۳۶۶    | ۲۴.۳۶۶   | ۲۴.۳۶۶    | ۲۴.۳۶۶    | ۲۴.۳۶۶    | ۲۴.۳۶۶    | ۲۴.۳۶۶     | ۱۶.۰۰۵     | ۱۳.۲۵۰     | ۷.۳۵۰      | ۱۸۸.۸۷۷    | درآمد               |
| ۲۱.۷۹۸    | ۲۱.۷۹۸   | ۲۱.۷۹۸    | ۲۱.۷۹۸    | ۲۱.۷۹۸    | ۱۶.۶۲۲    | -۱.۳۶۵     | ۴۶۲        | ۸۱.۵۰      | -۲۰.۷۹۲    | ۱۱۲.۰۲۱    | خالص درآمد/هزینه    |
|           |          |           |           |           |           |            | ۳۶.۹۰۱     | ۳۶.۹۰۱     |            | ۱۱۰.۷۰۴    | درآمد               |
| ۲۱.۸۶۹    | ۲۱.۸۶۹   | ۲۱.۸۶۹    | ۲۱.۸۶۹    | ۲۱.۸۶۹    | ۲۱.۸۶۹    | ۲۱.۸۶۹     | ۱۵.۹۲۴     |            |            | ۳۳۸.۸۶۷    | درآمد               |
| ۲۱.۸۶۹    | ۲۱.۸۶۹   | ۲۱.۸۶۹    | ۲۱.۸۶۹    | ۲۱.۸۶۹    | ۲۱.۸۶۹    | ۲۱.۸۶۹     | -۵.۵۰۲     | -۲۰.۹۷۷    | -۳۶.۹۰۱    | ۱۸۱.۱۶۲    | خالص درآمد/هزینه    |
|           |          |           |           |           |           |            | ۳.۱۸۰      | ۳.۱۸۰      | ۳.۱۸۰      | ۹.۴۵۰      | درآمد               |
|           |          |           |           |           |           |            |            |            |            | ۰          | درآمد               |
|           |          |           |           |           |           |            | -۳.۱۸۰     | -۳.۱۸۰     | -۳.۱۸۰     | -۹.۴۵۰     | خالص درآمد/هزینه    |
| ۹.۸۱۲     | ۹.۸۱۲    | ۹.۸۱۲     | ۹.۸۱۲     | ۹.۸۱۲     | ۹.۸۱۲     | ۹.۸۱۲      | ۳۳.۱۱۸     | ۳۳.۱۱۸     | ۳۳.۱۱۸     | ۱۰۲.۲۳۰    | درآمد               |
| ۹.۸۱۲     | ۹.۸۱۲    | ۹.۸۱۲     | ۹.۸۱۲     | ۹.۸۱۲     | ۹.۸۱۲     | ۹.۸۱۲      | -۷.۹۱۲     | ۳.۵۱۸      | -۴۱.۳۰۰    | ۱۳۳.۳۷۵    | درآمد               |
|           |          |           |           |           |           |            | ۵.۴۴۷      | ۱۰.۸۹۵     | ۱۰.۸۹۵     | ۱۱۰.۴۴۵    | خالص درآمد/هزینه    |
| ۴۰.۳۲۲    | ۴۰.۳۲۲   | ۴۰.۳۲۲    | ۴۰.۳۲۲    | ۴۰.۳۲۲    | ۷۱.۳۰۰    | ۳۵.۷۰۰     | ۳۵.۷۰۰     |            |            | ۳۰.۲۲۷     | درآمد               |
| ۴۰.۳۲۲    | ۴۰.۳۲۲   | ۴۰.۳۲۲    | ۴۰.۳۲۲    | ۴۰.۳۲۲    | ۷۱.۳۰۰    | ۳۰.۳۵۳     | ۳۵.۸۵۰     | -۱۰.۸۹۵    |            | ۱۶۲.۸۶۰    | درآمد               |
|           |          |           |           |           |           |            | ۳.۳۲۹      | ۳.۳۲۹      |            | ۱۳۵.۲۳۲    | خالص درآمد/هزینه    |
|           |          |           |           |           |           |            |            |            |            | ۶.۸۱۷      | هزینه               |
| ۲.۰۰۰     | ۲.۰۰۰    | ۲.۰۰۰     | ۲.۰۰۰     | ۲.۰۰۰     | ۲.۰۰۰     | ۲.۰۰۰      | -۳.۴۲۹     | -۳.۴۲۹     |            | ۱۲.۰۰۰     | درآمد               |
| ۲.۰۰۰     | ۲.۰۰۰    | ۲.۰۰۰     | ۲.۰۰۰     | ۲.۰۰۰     | ۲.۰۰۰     | ۲.۰۰۰      |            |            |            | ۷.۱۲۲      | خالص درآمد/هزینه    |
|           |          |           |           |           |           |            | ۷۲.۲۷۰     | ۵۸۹.۵۸۴    | ۷۰.۲۸۱     | ۱.۲۱۵.۲۷۰  | درآمد               |
|           |          |           |           |           |           |            | ۴۲.۰۹۱۵    | ۱۸۹.۲۴۲    |            | ۱.۵۸۸.۲۲۰  | درآمد               |
|           |          |           |           |           |           |            | ۳۴۱.۱۴۹    | ۲۴.۰۲۹     | ۴۱۵.۵۶۰    | -۵۱۳.۵۶۸   | درآمد               |
|           |          |           |           |           |           |            | ۱۲۹.۹۲۵    | ۴۴۳.۴۲۱    | ۷۰.۱۳۷۲    | ۱.۷۵۸.۱۷۲  | درآمد               |
|           |          |           |           |           |           |            | ۵۹۱.۸۷۷    | ۳۳۸.۸۶۷    |            | ۱.۲۱۳.۶۶۷  | درآمد               |
|           |          |           |           |           |           |            | ۴۷۷.۳۵۵    | ۹۸۵.۰۶     | -۳۲۳.۱۸۶   | ۳۵۵.۳۹۵    | خالص درآمد/هزینه    |
|           |          |           |           |           |           |            | ۱۱۳.۹۲۸    | ۱۸۵.۴۴۴    |            | ۴۶۱.۶۵۱    | درآمد               |
|           |          |           |           |           |           |            | ۱۱۹.۶۷۸    | ۱۵۷.۷۷۷    | ۸۹.۷۵۸     | ۴۵۶.۳۰۰    | درآمد               |
|           |          |           |           |           |           |            | ۵۵.۶۹۰     | ۲۸.۱۲۹     | -۹۵.۶۴۵    | ۸۴.۳۷۹     | خالص درآمد/هزینه    |
|           |          |           |           |           |           |            | ۶۲۹        | ۸۷.۷۵۶     | ۱۸۵.۵۵۰    | ۳۰.۹۸۸     | درآمد               |
|           |          |           |           |           |           |            | ۱۱۷.۵۹۲    | ۱۰۶.۹۶۱    | ۵۶.۳۱۹     | ۴۱۷.۷۰۳    | درآمد               |
|           |          |           |           |           |           |            | ۱۶.۹۵۲     | ۱۹.۳۰۵     | -۹۹.۳۲۱    | ۱۰۲.۲۷۰    | خالص درآمد/هزینه    |
|           |          |           |           |           |           |            | ۶.۱۸۰      | ۶.۱۸۰      | ۱۲.۲۷۰     | ۳۰.۹۱۰     | درآمد               |
| ۱.۶۳۲     | ۱.۶۳۲    | ۵۰.۴۰۰    | ۳۵.۱۸۸    | ۳۵.۱۸۸    | ۳۵.۱۸۸    | ۱۳.۶۰۰     | ۱۳.۶۰۰     |            |            | ۱۵۴.۴۳۰    | درآمد               |
| ۱.۶۳۲     | ۱.۶۳۲    |           | ۱۹۰.۰۸۰   | ۱۹۰.۰۸۰   | ۶.۴۲۰     | ۶.۴۲۰      | -۱۳.۳۷۰    |            |            | ۱۲۳.۵۰۰    | خالص درآمد/هزینه    |
|           |          |           |           |           |           |            |            |            |            | ۱۱۰.۳۵۹    | درآمد               |
| ۱.۱۰۶     | ۱.۱۰۶    | ۱۲.۲۶۲    | ۳۶.۷۸۶    | ۲۴.۵۲۴    | ۲۴.۵۲۴    | ۲۲.۰۷۲     | ۴۴.۱۴۳     |            |            | ۱۱۲.۵۰۰    | درآمد               |
| ۱.۱۰۶     | ۱.۱۰۶    | ۱۲.۲۶۲    | ۳۶.۷۸۶    | ۲۴.۵۲۴    | ۲۴.۵۲۴    | -۹.۸۱۰     | -۴۴.۱۴۳    |            |            | ۲.۳۱۱      | خالص درآمد/هزینه    |
| ۱.۳۸۹     | ۱.۳۸۹    | ۱۴.۵۷۲    | ۵۴.۱۶۲    | ۲۹.۶۰۰    | ۱۰.۵۶۰    | ۷۷.۶۶۴     |            |            |            | ۱۹۹.۳۴۱    | درآمد               |
| ۶۶.۶۷۲    | ۶۶.۶۷۲   | ۶۶.۶۷۲    | ۵۴.۱۶۲    | ۲۴.۱۰۲    | ۴۱.۵۰۰    | ۱۸.۹۰۰     |            |            |            | ۳۰.۹۹۹     | درآمد               |
| ۶۲.۳۸۳    | ۶۲.۳۸۳   | ۵۰.۰۹۷    | -۱.۵۴۲    | ۱۵.۵۲۰    | ۳۰.۹۰۰    | -۵۸.۷۶۴    |            |            |            | ۱۳۹.۸۱۶    | خالص درآمد/هزینه    |
|           |          |           |           |           |           |            | ۵۵.۷۰۸     | ۷۵.۹۵۱     |            | ۲۰.۹۹۹     | درآمد               |
|           |          |           |           |           |           |            | ۶۹.۸۱۴     | ۶۱.۸۸۸     |            | ۲۲.۷۱۲     | درآمد               |
|           |          |           |           |           |           |            | ۱۱.۱۰۶     | -۲۴.۰۶۳    |            | ۳۰.۷۴۷     | خالص درآمد/هزینه    |
|           |          |           |           |           |           |            | ۸.۷۰۶      | ۴۱.۳۸۴     |            | ۱۱۱.۵۵۸    | درآمد               |
|           |          |           |           |           |           |            | ۲۷.۶۹۳     | ۲۲.۶۱۶     |            | ۱۳۸.۱۵۶    | درآمد               |
|           |          |           |           |           |           |            | ۲۱.۴۴۹     | -۱۸.۷۶۸    |            | ۱۶.۵۹۹     | خالص درآمد/هزینه    |
|           |          |           |           |           |           |            |            | ۹.۷۲۶      |            | ۹.۷۲۶      | درآمد               |
|           |          |           |           |           |           |            |            |            |            | ۰          | درآمد               |
|           |          |           |           |           |           |            |            | -۹.۷۲۶     |            | -۹.۷۲۶     | خالص درآمد/هزینه    |
|           |          |           |           |           |           |            |            | ۳.۵۱۸      |            | ۳.۵۱۸      | درآمد               |
|           |          |           |           |           |           |            |            |            |            | ۰          | درآمد               |
|           |          |           |           |           |           |            | -۳.۵۱۸     |            |            | -۳.۵۱۸     | خالص درآمد/هزینه    |
| ۳۰.۹۷     | ۳۰.۹۷    | ۱۶.۲۸۴    | ۵۵.۸۷۰    | ۸۷.۷۴۴    | ۳۸.۴۶۴    | ۱۶.۵۰۹۹۱   | ۲.۱۶۴.۶۶۲  | ۲.۹۹۲.۴۱۱  | ۱.۳۰۲.۳۱۴  | ۸.۸۱۵.۹۶۴  | درآمد               |
| ۳۸.۴۹۷    | ۳۸.۴۹۷   | ۳۴.۴۴۰    | ۳۶.۸۶۶    | ۴۲.۴۵۵    | ۲۳.۵۹۱۸۱۲ | ۲.۹۸۵.۱۵۷  | ۳۰.۸۳۳۲۷   | ۷۹۴.۲۳۶    | ۳۶.۳۲۰     | ۱۱۰.۹۷۳۸۶  | درآمد               |
| ۲۷۷.۳۹۳   | ۲۷۷.۳۹۳  | ۲۲۳.۶۲۴   | ۳۰.۷۹۹    | ۲۲۳.۷۱۱   | ۲۱۶.۴۳۹۹  | ۱.۳۷۹.۱۶۶  | ۹۱۸.۹۳۵    | -۲.۲۰۸.۱۷۵ | ۱۰.۷۶۶.۴۴۴ | ۲.۴۸۱.۴۲۲  | خالص درآمد/هزینه    |
| ۳.۴۸۱.۴۲۲ | ۳.۴۰۶.۳۳ | ۱.۹۲۶.۶۲۴ | ۱.۶۲۶.۴۸۸ | ۱.۹۳۴.۴۴۳ | ۹۵۸.۷۸۱   | -۱.۱۸۶.۵۸۸ | -۲.۸۶۴.۷۲۴ | -۳.۴۸۴.۶۶۶ | -۱.۲۷۶.۴۶۴ | ۰          | درآمد               |

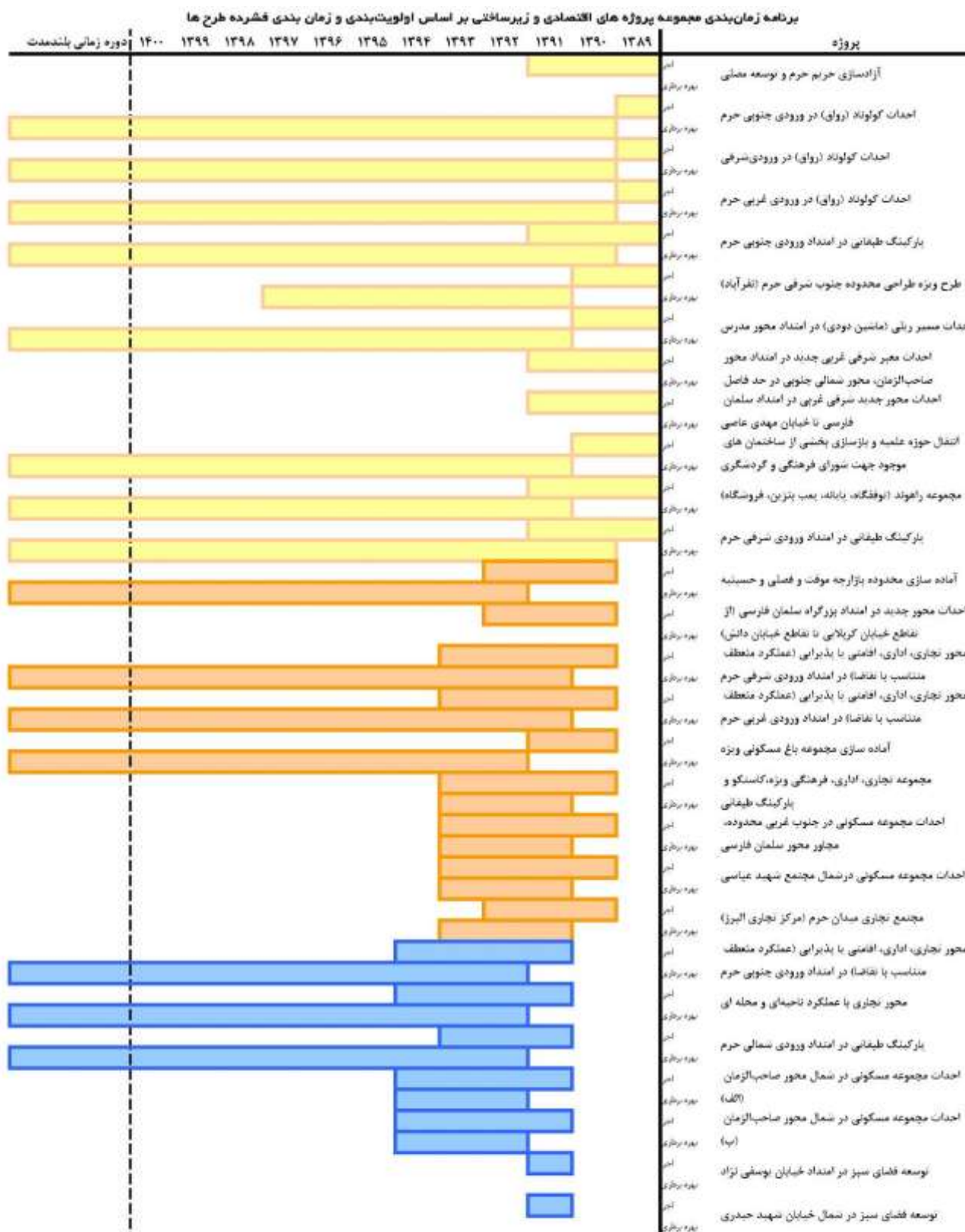
نقطه سر به سر

در شرایط زمان‌بندی فشرده اجرای طرح‌ها، عملیات اجرایی کلیه پروژه‌های سرمایه‌گذاری و زیرساختی تا سال سوم آغاز خواهند شد. در این گزینه حجم سرمایه‌گذاری موردنیاز در دو سال اول طرح بسیار بیشتر از زمان‌بندی در شرایط نرمال است. این افزایش هزینه در سال‌های اولیه طرح موجب می‌گردد نرخ بازده داخلی مجموعه طرح‌های ساماندهی بافت حرم نسبت به گزینه قبل کاهش یابد. در مقابل، نقطه سر به سر از سال پنجم به سال چهارم منتقل شده و در سال پنجم سرمایه‌گذاری خالص درآمد مجموعه طرح‌ها حدود ۹۶۰ میلیارد ریال خواهد بود.

بررسی ساختار درآمد و هزینه به تفکیک پروژه‌های سرمایه‌گذاری نشان می‌دهد بخشی از افزایش هزینه‌ها در سال اول طرح ناشی از آغاز پروژه‌هایی چون ساماندهی محدوده جنوبی حرم و احداث و راه‌اندازی ماشین دودی از سال اول طرح است. پروژه اجرای طرح ویژه در محدوده جنوبی حرم که در دو سال اول به دلیل هزینه‌های ناشی از تملک ابنیه واقع در بافت فرسوده مستلزم صرف هزینه بسیار بالایی است، از سال سوم به یکی از مهمترین منابع درآمدی طرح ساماندهی تبدیل خواهد شد. از جمله پروژه‌های اقتصادی دو سال اول می‌توان به احداث مجموعه راهوند و پارکینگ‌های جنوبی و شرقی حرم اشاره کرد. این طرح‌ها در کنار پروژه‌های زیرساختی شهرداری نظیر احداث شبکه معابر و برنامه‌های آزادسازی و بهسازی محدوده بلافاصله حرم منجر به افزایش حجم سرمایه‌گذاری موردنیاز در سال‌های اول طرح خواهند شد.

علی‌رغم بالا بودن حجم سرمایه‌گذاری موردنیاز، تعدد نهادهای متولی اجرای طرح امکان تحقق برنامه‌ریزی براساس زمان‌بندی فشرده را فراهم می‌سازد. بخش قابل توجهی از پروژه‌ها مستلزم جلب سرمایه‌گذاران بخش خصوصی هستند و در صورت جلب مشارکت این بخش آغاز عملیات اجرایی آنها در سال‌های اولیه میسر خواهد بود. شهرداری، سازمان مسکن و شهرسازی و آستان حرم حضرت عبدالعظیم (ع) از دیگر نهادهایی هستند که در صورت مشارکت فعال در زمینه اجرای طرح فرایند توسعه و ساماندهی بافت را تسریع خواهند نمود.

از سوی دیگر به دلیل آغاز بخش قابل توجهی از پروژه‌ها در سال‌های اول و دوم، دوره درآمدزایی طرح زودتر محقق خواهد شد. آغاز بهره‌برداری از طرح‌هایی نظیر بازارچه موقت، پارکینگ‌ها، ماشین دودی و نیز امکان درآمدزایی از محل دریافت عوارض از کاربری‌های تجاری، فرهنگی (منعطف) موجب ایجاد منابع درآمدی از سال سوم و خالص درآمد مثبت طرح از این سال به بعد خواهد شد.



اجرا: مدت زمان احداث پروژه شامل تملک زمین، آماده سازی، ساخت بنا و...  
 بهره برداری: دوره درآمد زایی طرح از زمان اولین درآمد حاصل از اجرای پروژه شامل پیش فروش، اجاره، عوارض پرداختی، ازکده خدمت و...

از دیگر مزایای تحقق این گزینه تسریع در اجرای برنامه‌های زیرساختی شامل احداث شبکه معابر، آزادسازی محدوده بلافصل حرم و احداث پارکینگ‌ها است. تحقق هر چه سریع‌تر این برنامه‌ها منجر به ارتقاء کیفی محیط و ایجاد ارزش افزوده اقتصادی در محدوده خواهد شد که به نوبه خود افزایش تعداد گردشگران و زوار، جلب گروه‌های مختلف درآمدی، افزایش میانگین بازدیدکنندگان در طول روزهای مختلف سال (علاوه بر ایام خاص اوج تقاضا) و در نهایت افزایش گردش نقدینگی در سطح محدوده پیرامون حرم حضرت عبدالعظیم(ع) را به همراه خواهد داشت.

#### ۱۲-۴-۳-۶- برنامه اولویت‌بندی و زمان‌بندی اجرای طرح‌ها در دوره زمانی بلند مدت (نسبت به گزینه‌های فشرده و استاندارد)

حالت سوم از شرایط قابل پیش‌بینی جهت اجرا و بهره‌برداری از پروژه‌های پیشنهادی طرح ساماندهی بافت پیرامون حرم زمان‌بندی برنامه‌ها در دوره زمانی طولانی‌تر است. در این گزینه تعداد محدودتری از طرح‌ها به‌طور همزمان آغاز می‌شوند و زمان آغاز عملیات اجرایی برخی از پروژه‌ها به سال‌های سوم و چهارم موکول شده و دوره اجرای طرح‌ها طولانی‌تر در نظر گرفته شده است. براین اساس، حجم سرمایه‌گذاری اولیه کاهش یافته و هزینه‌های طرح به‌صورت متعادل‌تری در طول سال‌های اجرای برنامه توزیع خواهد شد. بنابراین این گزینه شرایط واقع‌بینانه‌تر و قابل‌حصول‌تری از نظر امکانات سرمایه‌گذاری و اجرا در سطح محدوده را در نظر می‌گیرد.

با در نظر گرفتن این فروض، حجم سرمایه‌گذاری لازم در سال اول همچنان ۶۶/۸ میلیارد ریال خواهد بود. خالص هزینه مجموعه طرح‌ها در سال‌های دوم و سوم اندکی کاهش یافته و در مقابل نقطه سر به سر پروژه به سال ششم انتقال خواهد یافت. به بیان دیگر در ششمین سال از زمان آغاز اجرای طرح ساماندهی بافت پیرامون حرم، جمع کل سرمایه‌گذاری صورت‌گرفته در محدوده، با درآمدهای حاصله از بهره‌برداری از طرح‌ها برابر خواهد شد.

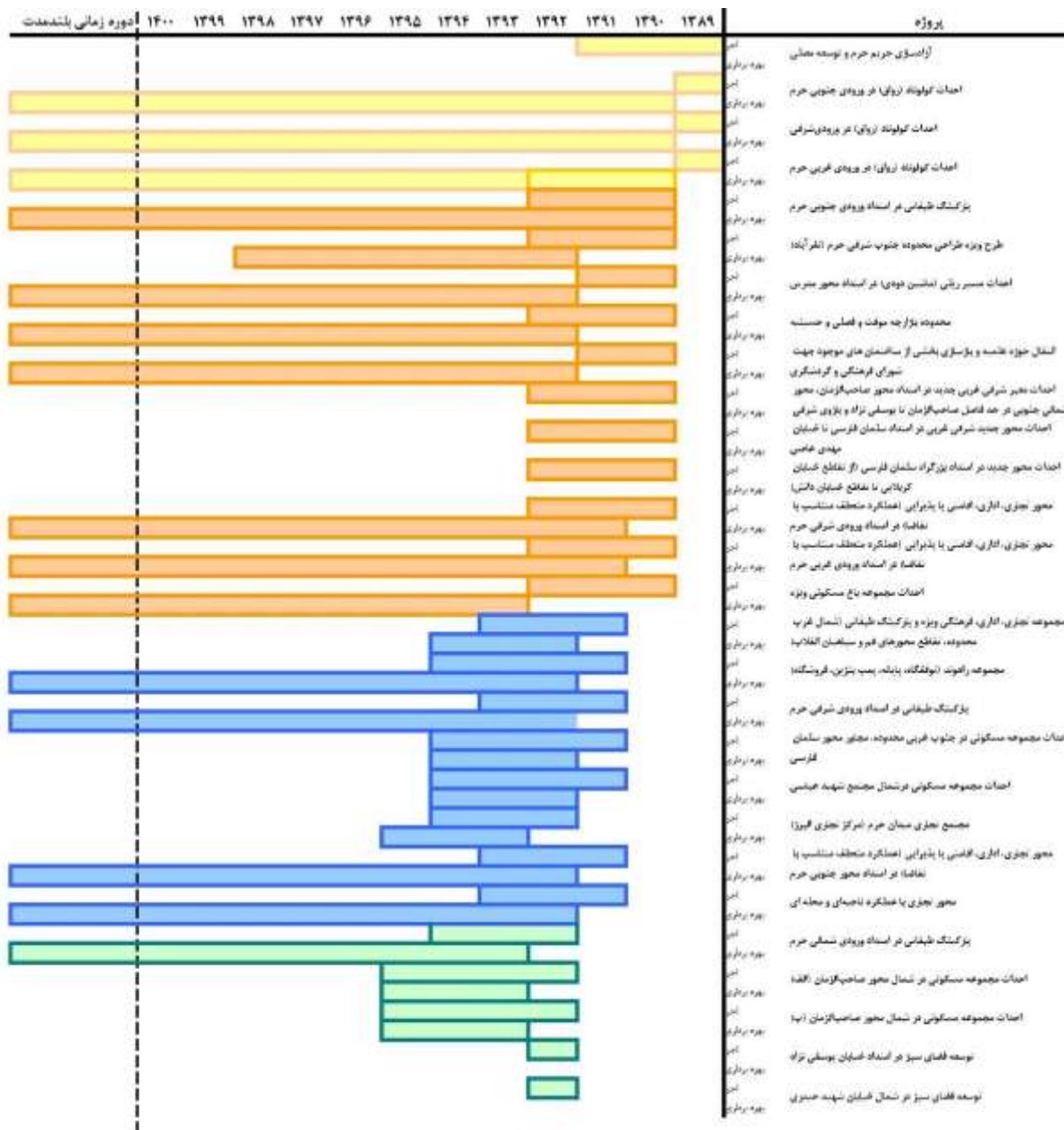
| پروژه (میلیون ریال) |         |         |         |         |         |         |         |         |         | IRR  |           |                              |
|---------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|------|-----------|------------------------------|
| ۱۳۹۸                | ۱۳۹۷    | ۱۳۹۶    | ۱۳۹۵    | ۱۳۹۴    | ۱۳۹۳    | ۱۳۹۲    | ۱۳۹۱    | ۱۳۹۰    | ۱۳۸۹    |      | ۱۱۴,۰۰۰   | فرهنگ                        |
|                     |         |         |         |         |         |         | ۳۸,۰۰۰  | ۳۸,۰۰۰  | ۳۸,۰۰۰  |      | ۰         | ادسازای خرم حرم و توسعه مسکن |
|                     |         |         |         |         |         |         | -۳۸,۰۰۰ | -۳۸,۰۰۰ | -۳۸,۰۰۰ |      | -۱۱۴,۰۰۰  | خاص درآمد افزاینده           |
|                     |         |         |         |         |         |         |         |         |         |      | فرهنگ     |                              |
| ۲۵۰                 | ۲۵۰     | ۲۵۰     | ۲۵۰     | ۲۵۰     | ۲۵۰     | ۲۵۰     | ۲۵۰     | ۲۵۰     | ۲۵۰     | ۰.۲۷ | ۲,۲۵۰     | درآمد                        |
| ۲۵۰                 | ۲۵۰     | ۲۵۰     | ۲۵۰     | ۲۵۰     | ۲۵۰     | ۲۵۰     | ۲۵۰     | ۲۵۰     | ۲۵۰     |      | ۱,۳۳۱     | خاص درآمد افزاینده           |
|                     |         |         |         |         |         |         |         |         |         |      | فرهنگ     |                              |
| ۳۰۰                 | ۳۰۰     | ۳۰۰     | ۳۰۰     | ۳۰۰     | ۳۰۰     | ۳۰۰     | ۳۰۰     | ۳۰۰     | ۳۰۰     | ۰.۲۵ | ۱,۰۳۸     | درآمد                        |
| ۳۰۰                 | ۳۰۰     | ۳۰۰     | ۳۰۰     | ۳۰۰     | ۳۰۰     | ۳۰۰     | ۳۰۰     | ۳۰۰     | ۳۰۰     |      | ۱,۶۶۲     | خاص درآمد افزاینده           |
|                     |         |         |         |         |         |         |         |         |         |      | فرهنگ     |                              |
| ۴۸۰                 | ۴۸۰     | ۴۸۰     | ۴۸۰     | ۴۸۰     | ۴۸۰     | ۴۸۰     | ۴۸۰     | ۴۸۰     | ۴۸۰     | ۰.۲۴ | ۱,۹۱۱     | درآمد                        |
| ۴۸۰                 | ۴۸۰     | ۴۸۰     | ۴۸۰     | ۴۸۰     | ۴۸۰     | ۴۸۰     | ۴۸۰     | ۴۸۰     | ۴۸۰     |      | ۲,۴۹۰     | خاص درآمد افزاینده           |
| ۱,۰۸۳               | ۱,۰۸۳   | ۱,۰۸۳   | ۱,۰۸۳   | ۱,۰۸۳   | ۱,۰۸۳   | ۱,۰۸۳   | ۱,۰۸۳   | ۱,۰۸۳   | ۱,۰۸۳   | ۰.۲۵ | ۱۴۳,۶۹۷   | فرهنگ                        |
| ۴۲,۲۴۵              | ۴۲,۲۴۵  | ۴۲,۲۴۵  | ۴۲,۲۴۵  | ۴۲,۲۴۵  | ۴۲,۲۴۵  | ۴۲,۲۴۵  | ۴۲,۲۴۵  | ۴۲,۲۴۵  | ۴۲,۲۴۵  |      | ۲۵۵,۱۴۰   | درآمد                        |
| ۴۲,۱۵۲              | ۴۲,۱۵۲  | ۴۲,۱۵۲  | ۴۲,۱۵۲  | ۴۲,۱۵۲  | ۴۲,۱۵۲  | ۴۲,۱۵۲  | ۴۲,۱۵۲  | ۴۲,۱۵۲  | ۴۲,۱۵۲  |      | ۲۱۲,۴۴۳   | خاص درآمد افزاینده           |
|                     |         |         |         |         |         |         |         |         |         |      | فرهنگ     |                              |
| ۳۵۰,۹۰۰             | ۳۵۰,۹۰۰ | ۳۵۰,۹۰۰ | ۳۵۰,۹۰۰ | ۳۵۰,۹۰۰ | ۳۵۰,۹۰۰ | ۳۵۰,۹۰۰ | ۳۵۰,۹۰۰ | ۳۵۰,۹۰۰ | ۳۵۰,۹۰۰ |      | ۲,۳۶۷,۸۴۸ | درآمد                        |
| ۳۵۰,۹۰۰             | ۳۵۰,۹۰۰ | ۳۵۰,۹۰۰ | ۳۵۰,۹۰۰ | ۳۵۰,۹۰۰ | ۳۵۰,۹۰۰ | ۳۵۰,۹۰۰ | ۳۵۰,۹۰۰ | ۳۵۰,۹۰۰ | ۳۵۰,۹۰۰ |      | ۳,۴۸۹,۷۴۰ | خاص درآمد افزاینده           |
|                     |         |         |         |         |         |         |         |         |         |      | فرهنگ     |                              |
| ۵,۴۶۰               | ۵,۴۶۰   | ۵,۴۶۰   | ۵,۴۶۰   | ۵,۴۶۰   | ۵,۴۶۰   | ۵,۴۶۰   | ۵,۴۶۰   | ۵,۴۶۰   | ۵,۴۶۰   | ۰.۲۸ | ۱۴,۰۰۰    | درآمد                        |
| ۵,۴۶۰               | ۵,۴۶۰   | ۵,۴۶۰   | ۵,۴۶۰   | ۵,۴۶۰   | ۵,۴۶۰   | ۵,۴۶۰   | ۵,۴۶۰   | ۵,۴۶۰   | ۵,۴۶۰   |      | ۳۸,۲۲۰    | خاص درآمد افزاینده           |
|                     |         |         |         |         |         |         |         |         |         |      | فرهنگ     |                              |
| ۳۱,۸۴۹              | ۳۱,۸۴۹  | ۳۱,۸۴۹  | ۳۱,۸۴۹  | ۳۱,۸۴۹  | ۳۱,۸۴۹  | ۳۱,۸۴۹  | ۳۱,۸۴۹  | ۳۱,۸۴۹  | ۳۱,۸۴۹  | ۰.۲۱ | ۱۱۰,۷۰۴   | درآمد                        |
| ۳۱,۸۴۹              | ۳۱,۸۴۹  | ۳۱,۸۴۹  | ۳۱,۸۴۹  | ۳۱,۸۴۹  | ۳۱,۸۴۹  | ۳۱,۸۴۹  | ۳۱,۸۴۹  | ۳۱,۸۴۹  | ۳۱,۸۴۹  |      | ۲۲۲,۹۴۳   | خاص درآمد افزاینده           |
|                     |         |         |         |         |         |         |         |         |         |      | فرهنگ     |                              |
| ۵۰,۰۰۰              | ۵۰,۰۰۰  | ۵۰,۰۰۰  | ۵۰,۰۰۰  | ۵۰,۰۰۰  | ۵۰,۰۰۰  | ۵۰,۰۰۰  | ۵۰,۰۰۰  | ۵۰,۰۰۰  | ۵۰,۰۰۰  | ۰.۲۵ | ۳۸۵,۰۰۰   | درآمد                        |
| ۵۰,۰۰۰              | ۵۰,۰۰۰  | ۵۰,۰۰۰  | ۵۰,۰۰۰  | ۵۰,۰۰۰  | ۵۰,۰۰۰  | ۵۰,۰۰۰  | ۵۰,۰۰۰  | ۵۰,۰۰۰  | ۵۰,۰۰۰  |      | ۲۱۰,۷۰۰   | خاص درآمد افزاینده           |
|                     |         |         |         |         |         |         |         |         |         |      |           |                              |



به طور کلی خالص درآمد و هزینه سالانه طرح در شرایط افزایش دوره اجرا و بهره‌برداری به طور قابل ملاحظه‌ای تغییر نخواهد کرد. یکی از مهمترین دلایل پایین بودن حساسیت مدل امکان‌سنجی محدوده بافت پیرامون حرم نسبت به افزایش دوره طرح، تعدد برنامه‌های زیرساختی دارای اولویت در مدل است. به بیان دیگر، در صورت وجود تقاضای سرمایه‌گذاری و امکان تأمین مالی، امکان آغاز همزمان پروژه‌های انتفاعی با برنامه‌های زیرساختی وجود دارد. در حالی که پروژه‌هایی نظیر آزادسازی محدوده بلافصل حرم و احداث شبکه معابر در مسیر بحرانی (critical path) مدل زمان‌بندی و اولویت‌بندی قرار دارند. در نتیجه علاوه بر اینکه این طرح‌ها پیش‌نیاز سایر پروژه‌های اقتصادی محسوب می‌شوند، امکان ایجاد تأخیر در اجرا و بهره‌برداری آنها وجود ندارد.

نمودار زمان‌بندی گزینه اجرای طرح‌ها در بلندمدت نیز نشان‌دهنده محدودیت در جابه‌جایی و تغییر در زمان‌بندی اجرای پروژه‌ها است. در واقع این نمودار و نیز جدول درآمد- هزینه طرح‌ها در گزینه سوم حداکثر زمان ممکن جهت اجرای طرح ساماندهی با بازدهی مثبت و نیز رعایت سایر شروط تحقق از نظر معیارهای کالبدی را نشان می‌دهد.

## برنامه زمان‌بندی مجموعه پروژه‌های اقتصادی و زیرساختی براساس اولویت‌بندی و زمان‌بندی طرح‌ها در دوره بلندمدت



نمودار: مدت زمان احداث پروژه‌های مختلف در زمین آماده سازی، ساخت بنا و...  
نمودار: دوره درآمد زایی طرح از زمان اولین درآمد حاصل از اجرای پروژه شامل پیش فروش، اجاره، توافقی پرداختی، ارفاق خدمات و...

## ۱۲-۴-۳-۷- جمع‌بندی

باتوجه به مجموعه تحلیل‌های صورت گرفته در زمان‌بندی و اولویت‌بندی اجرای طرح‌های توسعه بافت پیرامون حرم حضرت عبدالعظیم(ع)، جدول منابع و مصارف کل پروژه به تفکیک کارگران طرح و برحسب سه سناریوی زمان‌بندی طرح‌ها مطابق جداول زیر خواهد بود.

## جدول منابع و مصارف بر اساس اولویت‌بندی اقتصادی و روند توسعه کالبدی مجموعه طرح ساماندهی (سناریوی اول)

| منابع / مصارف (میلیون ریال)          | جمع       | سال اول | سال دوم | سال سوم   | سال چهارم | سال پنجم | سال ششم | سال هفتم | سال هشتم | سال نهم | سال دهم |
|--------------------------------------|-----------|---------|---------|-----------|-----------|----------|---------|----------|----------|---------|---------|
| منابع                                |           |         |         |           |           |          |         |          |          |         |         |
| آورده نقدی شهرداری                   | ۶,۸۱۳     |         |         | ۵,۲۵۳     | ۱,۵۶۱     |          |         |          |          |         |         |
| آورده نقدی آستان حرم                 | ۱۹۳,۹۷۲   | ۶,۲۱۴   | ۶۹,۲۲۰  | ۶۸,۹۳۴    | ۴۹,۶۰۴    |          |         |          |          |         |         |
| آورده غیرنقدی شهرداری                |           |         |         |           |           |          |         |          |          |         |         |
| آورده غیرنقدی آستان حرم              |           |         |         |           |           |          |         |          |          |         |         |
| تسهیلات مالی شهرداری                 | ۱۵,۸۹۸    |         |         | ۱۲,۲۵۶    | ۳,۶۴۲     |          |         |          |          |         |         |
| تسهیلات مالی آستان حرم               | ۴۵۲,۶۰۱   | ۱۴,۴۹۹  | ۱۶۱,۵۱۴ | ۱۶۰,۸۴۵   | ۱۱۵,۷۴۳   |          |         |          |          |         |         |
| اوراق مشارکت                         | ۵۶۵,۹۹۳   |         |         |           |           |          |         |          |          |         |         |
| آورده بخش خصوصی                      | ۲,۹۳۲,۸۷۱ | ۹,۲۳۵   | ۱۰,۳۰۶  | ۷۰۸,۷۹۷   | ۹۹۳,۱۰۳   | ۶۰۸,۶۴۹  | ۲۸۸,۳۲۴ | ۱۱۸,۱۴۳  | ۷۰,۵۳۳   | ۶۴,۶۰۹  | ۶۱,۳۲۲  |
| تسهیلات قابل دریافت توسط بخش خصوصی   | ۶۹۲,۶۳۱   | ۳۶,۹۰۱  | ۴۲,۰۱۸  | ۵۵۰,۴۵۲   | ۶۳,۲۶۰    |          |         |          |          |         |         |
| جمع منابع مالی (به جز آورده غیرنقدی) | ۴,۸۶۰,۷۷۹ | ۶۶,۸۳۹  | ۲۸۳,۰۵۸ | ۱,۵۰۶,۵۳۷ | ۱,۲۲۶,۸۲۳ | ۸۶۹,۴۹۸  | ۴۱۱,۸۹۱ | ۱۶۸,۷۷۵  | ۱۱۷,۵۵۶  | ۱۰۷,۶۸۳ | ۱۰۲,۱۲۱ |
| مصارف (هزینه‌ها)                     | ۴,۸۶۰,۷۷۹ | ۶۶,۸۳۹  | ۲۸۳,۰۵۸ | ۱,۵۰۶,۵۳۷ | ۱,۲۲۶,۸۲۳ | ۸۶۹,۴۹۸  | ۴۱۱,۸۹۱ | ۱۶۸,۷۷۵  | ۱۱۷,۵۵۶  | ۱۰۷,۶۸۳ | ۱۰۲,۱۲۱ |

## جدول منابع و مصارف بر اساس زمان‌بندی و اولویت‌بندی فشرده مجموعه طرح‌های ساماندهی بافت پیرامون

## حرم (سناریوی دوم)

| منابع / مصارف (میلیون ریال)          | جمع       | سال اول | سال دوم   | سال سوم | سال چهارم | سال پنجم | سال ششم | سال هفتم | سال هشتم | سال نهم | سال دهم |
|--------------------------------------|-----------|---------|-----------|---------|-----------|----------|---------|----------|----------|---------|---------|
| منابع                                |           |         |           |         |           |          |         |          |          |         |         |
| آورده نقدی شهرداری                   | ۱۱,۴۳۸    | ۲,۳۱۲   | ۹,۱۲۶     |         |           |          |         |          |          |         |         |
| آورده نقدی آستان حرم                 | ۲۳۴,۳۸۳   | ۱۲۳,۵۶۳ | ۱۱۰,۸۲۰   |         |           |          |         |          |          |         |         |
| آورده غیرنقدی شهرداری                |           |         |           |         |           |          |         |          |          |         |         |
| آورده غیرنقدی آستان حرم              |           |         |           |         |           |          |         |          |          |         |         |
| تسهیلات مالی شهرداری                 | ۲۶,۶۸۹    | ۵,۱۶۲   | ۲۱,۵۲۷    |         |           |          |         |          |          |         |         |
| تسهیلات مالی آستان حرم               | ۵۴۶,۸۹۴   | ۲۸۸,۳۱۴ | ۲۵۸,۵۸۱   |         |           |          |         |          |          |         |         |
| اوراق مشارکت                         | ۳۳۹,۶۹۵   |         |           |         |           |          |         |          |          |         |         |
| آورده بخش خصوصی                      | ۱,۴۷۵,۷۳۴ | ۲۲,۵۶۶  | ۳۰۷,۷۸۹   | ۲۴۴,۹۶۱ | ۲۱۶,۹۲۰   | ۲۷۳,۵۲۶  | ۱۱۰,۴۸۶ | ۱۰۳,۰۶۴  | ۷۰,۵۳۷   | ۶۴,۶۱۲  | ۶۱,۳۲۲  |
| تسهیلات قابل دریافت توسط بخش خصوصی   | ۳,۳۷۶,۰۷۷ | ۶۷,۶۹۹  | ۹۲۳,۳۶۶   | ۷۴۴,۸۸۳ | ۶۵۰,۷۵۹   |          |         |          |          |         |         |
| جمع منابع مالی (به جز آورده غیرنقدی) | ۵,۰۱۱,۵۴۱ | ۵۰۹,۵۱۷ | ۱,۶۳۱,۳۰۹ | ۹۷۹,۸۴۴ | ۸۶۷,۶۷۹   | ۳۹۰,۷۵۱  | ۱۵۷,۸۲۸ | ۱۴۷,۲۳۵  | ۱۱۷,۵۶۱  | ۱۰۷,۶۸۷ | ۱۰۲,۱۲۰ |
| مصارف (هزینه‌ها)                     | ۵,۰۱۱,۵۴۱ | ۵۰۹,۵۱۷ | ۱,۶۳۱,۳۰۹ | ۹۷۹,۸۴۴ | ۸۶۷,۶۷۹   | ۳۹۰,۷۵۱  | ۱۵۷,۸۲۸ | ۱۴۷,۲۳۵  | ۱۱۷,۵۶۱  | ۱۰۷,۶۸۷ | ۱۰۲,۱۲۰ |

## جدول منابع و مصارف بر اساس زمان‌بندی و اولویت‌بندی در دوره زمانی بلند مدت مجموعه طرح ساماندهی (سناریوی سوم)

## سوم

| منابع / مصارف (میلیون ریال)          | جمع       | سال اول | سال دوم | سال سوم   | سال چهارم | سال پنجم  | سال ششم | سال هفتم | سال هشتم | سال نهم | سال دهم |
|--------------------------------------|-----------|---------|---------|-----------|-----------|-----------|---------|----------|----------|---------|---------|
| منابع                                |           |         |         |           |           |           |         |          |          |         |         |
| آورده نقدی شهرداری                   | ۴۸,۷۴۷    |         | ۱۵,۳۶۸  | ۱۵,۳۶۸    | ۱۸,۳۱۰    |           |         |          |          |         |         |
| آورده نقدی آستان حرم                 | ۳۱۹,۱۳۰   | ۶,۲۱۴   | ۱۱۵,۰۰۲ | ۱۱۴,۷۱۵   | ۸۳,۲۰۰    |           |         |          |          |         |         |
| آورده غیرنقدی شهرداری                |           |         |         |           |           |           |         |          |          |         |         |
| آورده غیرنقدی آستان حرم              |           |         |         |           |           |           |         |          |          |         |         |
| تسهیلات مالی شهرداری                 | ۱۱۳,۷۴۲   |         | ۳۵,۶۲۶  | ۲۶۷,۶۶۸   | ۱۹۴,۱۲۳   |           |         |          |          |         |         |
| تسهیلات مالی آستان حرم               | ۷۴۴,۶۳۸   | ۱۴,۴۹۹  | ۲۶۸,۳۲۷ | ۲۶۷,۶۶۸   | ۱۹۴,۱۲۳   |           |         |          |          |         |         |
| اوراق مشارکت                         | ۵۴۴,۳۴۵   |         |         |           |           |           |         |          |          |         |         |
| آورده بخش خصوصی                      | ۱,۷۶۳,۹۲۷ | ۱۱,۵۳۲  | ۳,۷۹۶   | ۲۹۱,۹۲۱   | ۲۷۱,۰۲۹   | ۶۲۲,۶۸۸   | ۳۰۵,۷۱۷ | ۱۰۵,۱۶۳  | ۵۵,۷۵۵   | ۴۹,۸۳۱  | ۴۶,۴۹۴  |
| تسهیلات قابل دریافت توسط بخش خصوصی   | ۱,۷۳۴,۸۳۴ | ۳۴,۵۹۵  | ۱۱,۳۸۸  | ۸۷۵,۷۶۴   | ۸۱۳,۰۸۸   | ۱,۴۲۲,۱۵۱ | ۸۸۹,۵۵۴ | ۴۳۶,۷۲۸  | ۱۵۰,۲۲۲  | ۹۲,۹۲۶  | ۷۷,۴۹۱  |
| جمع منابع مالی (به جز آورده غیرنقدی) | ۵,۲۶۹,۳۶۲ | ۶۶,۸۳۹  | ۴۴۹,۴۱۷ | ۱,۶۰۰,۹۶۳ | ۱,۴۲۲,۱۵۱ | ۸۸۹,۵۵۴   | ۴۳۶,۷۲۸ | ۱۵۰,۲۲۲  | ۹۲,۹۲۶   | ۸۳,۰۵۲  | ۷۷,۴۹۱  |
| مصارف (هزینه‌ها)                     | ۵,۲۶۹,۳۶۲ | ۶۶,۸۳۹  | ۴۴۹,۴۱۷ | ۱,۶۰۰,۹۶۳ | ۱,۴۲۲,۱۵۱ | ۸۸۹,۵۵۴   | ۴۳۶,۷۲۸ | ۱۵۰,۲۲۲  | ۹۲,۹۲۶   | ۸۳,۰۵۲  | ۷۷,۴۹۱  |

مطابق جدول فوق، حجم کل سرمایه‌گذاری مورد نیاز توسط بخش خصوصی شامل ۲۹۳۲ میلیارد ریال آورده نقدی، ۶۹۲ میلیارد ریال تسهیلات مالی قابل دریافت و تأمین ۵۶۵ میلیارد ریال از محل فروش اوراق مشارکت در پروژه‌های پربازده است. همچنین اجرای پروژه‌هایی نظیر فضای سبز با هویت اسلامی، احداث و تعریض معابر، آماده‌سازی محدوده‌های مسکونی، بازارچه فصلی و... توسط شهرداری از طریق تأمین حدود ۶/۸ میلیارد ریال به صورت نقدی توسط شهرداری و دریافت ۱۵/۹ میلیارد ریال به صورت تسهیلات مالی محقق خواهد شد. در نهایت، مجموع منابع و مصارف مجموعه پروژه‌های ساماندهی بافت پیرامون حرم حضرت عبدالعظیم (ع) از طریق سرمایه‌گذاری معادل ۱۹۳ میلیارد ریال جهت اجرای پروژه‌های توسعه توسط آستان حرم و شرکت عمران و نوسازی ری و دریافت سایر هزینه‌های اجرایی معادل ۴۵۲ میلیارد ریال به صورت تسهیلات مالی توسط این نهادها در طول دوره اجرا و بهره‌برداری برابر و در نتیجه اجرای پروژه از توجیه اقتصادی برخوردار خواهد بود.

## پیوست ۱: حجم تسهیلات بانکی مورد نیاز جهت اجرای پروژه های قابل واگذاری به بخش خصوصی با فرض نرخ بازپرداخت حداقل (درصد)

| پروژه (میلیون ریال)                                             | جمع                   | IRR       | ۱۳۸۹    | ۱۳۹۰     | ۱۳۹۱     | ۱۳۹۲     | ۱۳۹۳     | ۱۳۹۴     | ۱۳۹۵     | ۱۳۹۶     | ۱۳۹۷     | ۱۳۹۸     |
|-----------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------|---------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| پارکینگ طبقاتی در امتداد ورودی جنوبی حرم                        | هزینه                 | ۱۴۴,۶۹۷   | ۴۶,۱۲۶  | ۸,۱۸۴    | ۳۰,۶۹۰   | ۴۱,۹۸۲   | ۱۱,۳۰۲   | ۱,۰۸۳    | ۱,۰۸۳    | ۱,۰۸۳    | ۱,۰۸۳    | ۱,۰۸۳    |
|                                                                 | درآمد                 | ۳۵۶,۱۴۰   |         |          |          | ۳۱,۸۶۰   | ۲۸,۱۲۰   | ۲۱,۰۰۰   | ۱۵,۷۵۰   |          |          |          |
|                                                                 | خالص درآمد            | ۲۱۲,۴۴۳   |         |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
|                                                                 | حجم تسهیلات مورد نیاز |           |         |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
|                                                                 | اقساط بازپرداخت وام   |           |         |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
|                                                                 | خالص درآمد            | ۳۶,۹۰۱    |         |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
|                                                                 | هزینه                 | ۶۵,۵۲۵    | ۱۳,۸۱۶  | -۸,۰۲۶   | -۵,۴۵۶   | -۵,۴۵۶   | -۵,۴۵۶   | -۵,۴۵۶   | -۵,۴۵۶   | -۵,۴۵۶   | -۵,۴۵۶   | -۵,۴۵۶   |
|                                                                 | درآمد                 | ۷۷,۰۰۷    | ۲۸,۱۴۲  | ۴,۱۴۵    | ۱۶,۰۰۵   | ۱۹,۸۹۶   | ۲۱,۳۶۱   | ۵,۷۲۴    | ۵,۴۸۰    | ۵,۴۸۰    | ۵,۴۸۰    | ۵,۴۸۰    |
|                                                                 | خالص درآمد            | ۹۰,۲۲۴    |         |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
|                                                                 | حجم تسهیلات مورد نیاز |           |         |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
| پارکینگ طبقاتی در امتداد ورودی شرقی حرم                         | هزینه                 | ۷۷,۰۰۷    |         |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
|                                                                 | درآمد                 | ۱۶۷,۲۳۱   |         |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
|                                                                 | خالص درآمد            | ۹۰,۲۲۴    |         |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
|                                                                 | حجم تسهیلات مورد نیاز |           |         |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
|                                                                 | اقساط بازپرداخت وام   |           |         |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
|                                                                 | خالص درآمد            | ۲۲,۵۱۴    |         |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
|                                                                 | هزینه                 | ۱,۷۲۲     | ۸,۱۰۵   | -۲,۸۶۷   | -۶,۴۲۴   | -۱۳,۹۹۳  | -۱۸,۳۶۹  | -۱۸,۳۶۹  | -۱۸,۳۶۹  | -۱۸,۳۶۹  | -۱۸,۳۶۹  | -۱۸,۳۶۹  |
|                                                                 | درآمد                 | ۷,۰۰۰     | ۷,۰۰۰   | ۰        | ۰        | ۰        | ۰        | ۰        | ۰        | ۰        | ۰        | ۰        |
|                                                                 | خالص درآمد            | ۱۴,۰۰۰    |         |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
|                                                                 | حجم تسهیلات مورد نیاز |           |         |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
| احداث مسیر ریلی (ماشین دودی) در امتداد محور مدرس                | هزینه                 | ۱۴,۰۰۰    |         |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
|                                                                 | درآمد                 | ۳۸,۲۲۰    |         |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
|                                                                 | خالص درآمد            | ۲۴,۲۲۰    |         |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
|                                                                 | حجم تسهیلات مورد نیاز |           |         |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
|                                                                 | اقساط بازپرداخت وام   |           |         |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
|                                                                 | خالص درآمد            | ۱۱,۳۰۰    |         |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
|                                                                 | هزینه                 | ۴,۳۰۰     | -۷,۰۰۰  | -۳,۸۰۴   | -۳,۸۰۴   | -۳,۸۰۴   | -۳,۸۰۴   | -۳,۸۰۴   | -۳,۸۰۴   | -۳,۸۰۴   | -۳,۸۰۴   | -۳,۸۰۴   |
|                                                                 | درآمد                 | ۱۹۹,۳۴۱   |         |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
|                                                                 | خالص درآمد            | ۱۹۹,۳۴۱   |         |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
|                                                                 | حجم تسهیلات مورد نیاز |           |         |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
| مجموعه تجاری، اداری، فرهنگی و بزه و پارکینگ طبقاتی              | هزینه                 | ۱۹۹,۳۴۱   |         |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
|                                                                 | درآمد                 | ۳۴۹,۱۵۸   |         |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
|                                                                 | خالص درآمد            | ۱۴۹,۸۱۶   |         |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
|                                                                 | حجم تسهیلات مورد نیاز |           |         |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
|                                                                 | اقساط بازپرداخت وام   |           |         |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
|                                                                 | خالص درآمد            | ۰         |         |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
|                                                                 | هزینه                 | ۰         |         |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
|                                                                 | درآمد                 | ۰         |         |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
|                                                                 | خالص درآمد            | ۰         |         |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
|                                                                 | حجم تسهیلات مورد نیاز |           |         |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
| پارکینگ طبقاتی در امتداد ورودی شمالی حرم                        | هزینه                 | ۱۵۰,۰۶۶   |         |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
|                                                                 | درآمد                 | ۲۵۳,۸۴۵   |         |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
|                                                                 | خالص درآمد            | ۱۰۳,۷۷۹   |         |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
|                                                                 | حجم تسهیلات مورد نیاز |           |         |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
|                                                                 | اقساط بازپرداخت وام   |           |         |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
|                                                                 | خالص درآمد            | ۳۴,۴۲۱    |         |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
|                                                                 | هزینه                 | ۸,۶۰۵     | -۱۳,۰۸۰ | -۶,۶۶۹   | -۳,۵۸۹   | -۳,۵۸۹   | -۳,۵۸۹   | -۳,۵۸۹   | -۳,۵۸۹   | -۳,۵۸۹   | -۳,۵۸۹   | -۳,۵۸۹   |
|                                                                 | درآمد                 | ۱۷۵,۸۱۷۳  | ۷۰۱,۳۷۲ | ۴۹۲,۳۲۱  | ۵۹۱,۸۳۷  | ۶۷۶,۳۷۴  | ۵۰۷,۳۸۰  | ۱۲۹,۹۳۵  |          |          |          |          |
|                                                                 | خالص درآمد            | ۳۵۵,۴۹۵   |         |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
|                                                                 | حجم تسهیلات مورد نیاز |           |         |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
| احداث مجموعه مسکونی در جنوب غربی محدوده، مجاور محور سلمان فارسی | هزینه                 | ۳۵۵,۴۹۵   |         |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
|                                                                 | درآمد                 | ۴۹۲,۳۲۱   |         |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
|                                                                 | خالص درآمد            | ۱۳۶,۸۲۶   |         |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
|                                                                 | حجم تسهیلات مورد نیاز |           |         |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
|                                                                 | اقساط بازپرداخت وام   |           |         |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
|                                                                 | خالص درآمد            | ۲۹,۵۶۹    |         |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
|                                                                 | هزینه                 | -۷۳,۶۳۷   | -۹۸,۵۰۶ | -۱۲۸,۹۳۸ | -۱۲۸,۹۳۸ | -۱۲۸,۹۳۸ | -۱۲۸,۹۳۸ | -۱۲۸,۹۳۸ | -۱۲۸,۹۳۸ | -۱۲۸,۹۳۸ | -۱۲۸,۹۳۸ | -۱۲۸,۹۳۸ |
|                                                                 | درآمد                 | ۱۸۵,۴۰۴   | ۸۹,۷۵۸  | ۱۵۷,۰۷۷  | ۱۷۹,۵۱۷  | ۱۱۹,۶۷۸  | ۸۵,۶۹۰   | ۶۶,۱۹۵   | ۲۸,۱۴۹   | ۷۶,۵۱۶   |          |          |
|                                                                 | خالص درآمد            | ۱۱۱,۷۶۷   |         |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
|                                                                 | حجم تسهیلات مورد نیاز |           |         |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
| احداث مجموعه مسکونی در شمال مشهد                                | هزینه                 | ۴۶۱,۶۵۱   |         |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
|                                                                 | درآمد                 | ۵۴۶,۰۳۰   |         |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
|                                                                 | خالص درآمد            | ۸۴,۳۷۹    |         |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
|                                                                 | حجم تسهیلات مورد نیاز |           |         |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
|                                                                 | اقساط بازپرداخت وام   |           |         |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
|                                                                 | خالص درآمد            | ۷۶,۵۱۶    |         |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
|                                                                 | هزینه                 | -۱۹,۱۲۹   | -۳۸,۱۳۹ | -۵۴,۸۸۱  | -۷۴,۳۷۷  | -۱۱۱,۳۱۳ | -۱۱۱,۳۱۳ | -۱۱۱,۳۱۳ | -۱۱۱,۳۱۳ | -۱۱۱,۳۱۳ | -۱۱۱,۳۱۳ | -۱۱۱,۳۱۳ |
|                                                                 | درآمد                 | ۲۰۱,۹۶۹   | ۷۵,۹۵۱  | ۵۸,۷۰۸   | ۵۱,۶۵۱   | ۱۵,۶۵۹   |          |          |          |          |          |          |
|                                                                 | خالص درآمد            | ۳۳۲,۷۱۳   |         |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
|                                                                 | حجم تسهیلات مورد نیاز |           |         |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
| احداث مجموعه مسکونی در شمال محور صاحب الزمان (الف)              | هزینه                 | ۳۰,۷۴۴    |         |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
|                                                                 | درآمد                 | ۳۷,۲۵۰    |         |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
|                                                                 | خالص درآمد            | ۶,۵۰۶     |         |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
|                                                                 | حجم تسهیلات مورد نیاز |           |         |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
|                                                                 | اقساط بازپرداخت وام   |           |         |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
|                                                                 | خالص درآمد            | ۲۷,۲۵۰    |         |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
|                                                                 | هزینه                 | -۶,۸۱۳    | -۴۱,۳۸۶ | -۳۲,۷۰۲  | -۲۸,۷۶۶  | -۲۰,۷۰۶  | -۱۳,۵۹۲  | -۱۰,۷۰۶  | -۸,۷۰۶   | -۷,۰۰۰   | -۵,۰۰۰   | -۳,۰۰۰   |
|                                                                 | درآمد                 | ۱۱۱,۵۵۸   | ۱۲۸,۱۵۶ | ۱۶۵,۵۹۹  | ۲۱۰,۴۹۳  | ۲۵۵,۴۳۸  | ۲۹۰,۳۸۲  | ۳۱۵,۳۲۶  | ۳۳۰,۲۷۰  | ۳۴۵,۲۱۴  | ۳۶۰,۱۵۸  | ۳۷۵,۱۰۲  |
|                                                                 | خالص درآمد            | ۱۰۴,۷۴۵   |         |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
|                                                                 | حجم تسهیلات مورد نیاز |           |         |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
| احداث مجموعه مسکونی در شمال محور صاحب الزمان (ب)                | هزینه                 | ۱۱۱,۵۵۸   |         |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
|                                                                 | درآمد                 | ۱۲۸,۱۵۶   |         |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
|                                                                 | خالص درآمد            | ۱۶,۵۹۹    |         |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
|                                                                 | حجم تسهیلات مورد نیاز |           |         |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
|                                                                 | اقساط بازپرداخت وام   |           |         |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
|                                                                 | خالص درآمد            | ۱۵,۰۱۴    |         |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
|                                                                 | هزینه                 | -۳,۷۵۴    | -۱۹,۳۵۰ | -۲۷,۷۵۶  | -۳۶,۰۲۷  | -۴۴,۳۰۷  | -۵۲,۵۹۲  | -۶۰,۸۷۷  | -۶۹,۱۶۲  | -۷۷,۴۴۷  | -۸۵,۷۲۲  | -۹۴,۰۰۰  |
|                                                                 | درآمد                 | ۱۸۵,۵۵۰   | ۸۶,۳۱۹  | ۱۰۶,۹۶۱  | ۱۲۷,۶۱۳  | ۱۴۸,۲۶۵  | ۱۶۸,۹۱۷  | ۱۸۹,۵۶۹  | ۲۱۰,۲۲۱  | ۲۳۰,۸۷۳  | ۲۵۱,۵۲۵  | ۲۷۲,۱۷۷  |
|                                                                 | خالص درآمد            | ۱۶۸,۷۹۶   |         |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
|                                                                 | حجم تسهیلات مورد نیاز |           |         |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
| مجموعه تجاری میدان حرم (مرکز تجاری البرز)                       | هزینه                 | ۳۰,۹۸۳    |         |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
|                                                                 | درآمد                 | ۴۱۴,۷۰۳   |         |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
|                                                                 | خالص درآمد            | ۱۰۴,۷۲۰   |         |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
|                                                                 | حجم تسهیلات مورد نیاز |           |         |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
|                                                                 | اقساط بازپرداخت وام   |           |         |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
|                                                                 | خالص درآمد            | ۶۴,۰۲۰    |         |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
|                                                                 | هزینه                 | -۳۵,۲۱۰   | -۴۲,۳۲۶ | -۴۶,۱۲۶  | -۵۰,۶۹۰  | -۵۵,۲۵۴  | -۶۰,۸۷۷  | -۶۶,۴۹۳  | -۷۲,۱۰۹  | -۷۷,۶۲۵  | -۸۳,۲۴۱  | -۸۸,۸۵۷  |
|                                                                 | درآمد                 | ۱۱۱,۵۵۸   | ۱۲۸,۱۵۶ | ۱۶۵,۵۹۹  | ۲۱۰,۴۹۳  | ۲۵۵,۴۳۸  | ۲۹۰,۳۸۲  | ۳۱۵,۳۲۶  | ۳۳۰,۲۷۰  | ۳۴۵,۲۱۴  | ۳۶۰,۱۵۸  | ۳۷۵,۱۰۲  |
|                                                                 | خالص درآمد            | ۷۶,۳۴۸    |         |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
|                                                                 | حجم تسهیلات مورد نیاز |           |         |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
| کل                                                              | هزینه                 | ۳,۴۲۷,۴۴۵ |         |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
|                                                                 | درآمد                 | ۴,۵۸۹,۸۶۳ |         |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
|                                                                 | خالص درآمد            | ۱,۱۶۲,۴۱۸ |         |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
|                                                                 | حجم تسهیلات مورد نیاز |           |         |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
|                                                                 | اقساط بازپرداخت وام   |           |         |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
|                                                                 | خالص درآمد            | ۲۲,۵۱۴    |         |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
|                                                                 | هزینه                 | ۱,۷۲۲     | ۸,۱۰۵   | -۲,۸۶۷   | -۶,۴۲۴   | -۱۳,۹۹۳  | -۱۸,۳۶۹  | -۱۸,۳۶۹  | -۱۸,۳۶۹  | -۱۸,۳۶۹  | -۱۸,۳۶۹  | -۱۸,۳۶۹  |
|                                                                 | درآمد                 | ۷,۰۰۰     | ۷,۰۰۰   | ۰        | ۰        | ۰        | ۰        | ۰        | ۰        | ۰        | ۰        | ۰        |
|                                                                 | خالص درآمد            | ۱۴,۰۰۰    |         |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
|                                                                 | حجم تسهیلات مورد نیاز |           |         |          |          |          |          |          |          |          |          |          |

## پیوست ۲: حجم تسهیلات بانکی مورد نیاز جهت اجرای پروژه های قابل واگذاری به بخش خصوصی با فرض نرخ بازپرداخت حداکثر (۱۷ درصد)

| پروژه (میلیون ریال)                                             | جمع                              | IRR  | ۱۳۸۹      | ۱۳۹۰ | ۱۳۹۱ | ۱۳۹۲ | ۱۳۹۳ | ۱۳۹۴ | ۱۳۹۵ | ۱۳۹۶ | ۱۳۹۷ | ۱۳۹۸ |
|-----------------------------------------------------------------|----------------------------------|------|-----------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| پارکینگ طبقاتی در امتداد ورودی جنوبی حرم                        | هزینه                            |      | ۱۴۲,۶۹۷   |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|                                                                 | درآمد                            |      | ۳۵۶,۱۴۰   |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|                                                                 | خالص درآمد/هزینه                 |      | ۲۱۳,۴۴۳   |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|                                                                 | حجم تسهیلات مورد نیاز            | ۰.۲۵ |           |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|                                                                 | اقساط بازپرداخت وام              |      |           |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|                                                                 | خالص درآمد/هزینه با احتساب اقساط |      | ۳۶,۹۰۱    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|                                                                 | هزینه                            |      | ۷۷,۰۰۷    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|                                                                 | درآمد                            |      | ۱۶۷,۲۳۱   |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|                                                                 | خالص درآمد/هزینه                 |      | ۹۰,۲۲۴    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|                                                                 | حجم تسهیلات مورد نیاز            |      |           |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| پارکینگ طبقاتی در امتداد ورودی شرقی حرم                         | هزینه                            |      | ۷۷,۰۰۷    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|                                                                 | درآمد                            |      | ۱۶۷,۲۳۱   |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|                                                                 | خالص درآمد/هزینه                 |      | ۹۰,۲۲۴    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|                                                                 | حجم تسهیلات مورد نیاز            | ۰.۲۴ |           |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|                                                                 | اقساط بازپرداخت وام              |      |           |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|                                                                 | خالص درآمد/هزینه با احتساب اقساط |      | ۲۲,۵۱۴    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|                                                                 | هزینه                            |      | ۳,۴۹۰     |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|                                                                 | درآمد                            |      | ۱۸,۳۰۸    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|                                                                 | خالص درآمد/هزینه                 |      | ۱۴,۸۱۸    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|                                                                 | حجم تسهیلات مورد نیاز            |      |           |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| احداث مسیر ریلی (ماشین دودی) در امتداد محور مدرس                | هزینه                            |      | ۱۴,۰۰۰    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|                                                                 | درآمد                            |      | ۳۸,۲۲۰    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|                                                                 | خالص درآمد/هزینه                 |      | ۲۴,۲۲۰    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|                                                                 | حجم تسهیلات مورد نیاز            |      |           |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|                                                                 | اقساط بازپرداخت وام              |      |           |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|                                                                 | خالص درآمد/هزینه با احتساب اقساط |      | ۱۱,۲۰۰    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|                                                                 | هزینه                            |      | ۱,۷۲۶     |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|                                                                 | درآمد                            |      | ۳,۷۲۴     |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|                                                                 | خالص درآمد/هزینه                 |      | ۲,۰۰۰     |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|                                                                 | حجم تسهیلات مورد نیاز            |      |           |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| مجموعه تجاری، اداری، فرهنگی ویژه و پارکینگ طبقاتی               | هزینه                            |      | ۱,۲۱۵,۳۷۰ |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|                                                                 | درآمد                            |      | ۱,۵۹۸,۲۲۰ |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|                                                                 | خالص درآمد/هزینه                 |      | ۳۸۲,۳۵۰   |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|                                                                 | حجم تسهیلات مورد نیاز            | ۰.۲۴ |           |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|                                                                 | اقساط بازپرداخت وام              |      |           |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|                                                                 | خالص درآمد/هزینه با احتساب اقساط |      | ۴۱۰,۸۵۵   |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|                                                                 | هزینه                            |      | ۱۹۹,۳۴۱   |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|                                                                 | درآمد                            |      | ۳۳۹,۱۵۸   |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|                                                                 | خالص درآمد/هزینه                 |      | ۱۳۹,۸۱۶   |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|                                                                 | حجم تسهیلات مورد نیاز            |      |           |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| پارکینگ طبقاتی در امتداد ورودی شمالی حرم                        | هزینه                            |      | ۱۹۹,۳۴۱   |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|                                                                 | درآمد                            |      | ۳۳۹,۱۵۸   |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|                                                                 | خالص درآمد/هزینه                 |      | ۱۳۹,۸۱۶   |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|                                                                 | حجم تسهیلات مورد نیاز            | ۰.۲۵ |           |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|                                                                 | اقساط بازپرداخت وام              |      |           |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|                                                                 | خالص درآمد/هزینه با احتساب اقساط |      | ۴۷,۰۱۱    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|                                                                 | هزینه                            |      | ۷,۲۸۷     |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|                                                                 | درآمد                            |      | ۷,۲۸۷     |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|                                                                 | خالص درآمد/هزینه                 |      | ۰         |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|                                                                 | حجم تسهیلات مورد نیاز            |      |           |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| احداث مجموعه مسکونی در جنوب غربی محدوده، مجاور محور سلمان فارسی | هزینه                            |      | ۱,۷۵۸,۱۷۳ |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|                                                                 | درآمد                            |      | ۲,۱۱۲,۶۶۷ |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|                                                                 | خالص درآمد/هزینه                 |      | ۳۵۴,۴۹۵   |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|                                                                 | حجم تسهیلات مورد نیاز            | ۰.۲۴ |           |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|                                                                 | اقساط بازپرداخت وام              |      |           |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|                                                                 | خالص درآمد/هزینه با احتساب اقساط |      | ۳۹۰,۵۴۹   |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|                                                                 | هزینه                            |      | ۴۶۱,۶۵۱   |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|                                                                 | درآمد                            |      | ۵۴۶,۰۳۰   |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|                                                                 | خالص درآمد/هزینه                 |      | ۸۴,۳۷۹    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|                                                                 | حجم تسهیلات مورد نیاز            |      |           |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| احداث مجموعه مسکونی در شمال مجتمع شهید عباسی                    | هزینه                            |      | ۴۶۱,۶۵۱   |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|                                                                 | درآمد                            |      | ۵۴۶,۰۳۰   |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|                                                                 | خالص درآمد/هزینه                 |      | ۸۴,۳۷۹    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|                                                                 | حجم تسهیلات مورد نیاز            | ۰.۲۳ |           |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|                                                                 | اقساط بازپرداخت وام              |      |           |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|                                                                 | خالص درآمد/هزینه با احتساب اقساط |      | ۷۶,۵۱۶    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|                                                                 | هزینه                            |      | ۱۱,۸۶۰    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|                                                                 | درآمد                            |      | ۱۱,۸۶۰    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|                                                                 | خالص درآمد/هزینه                 |      | ۰         |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|                                                                 | حجم تسهیلات مورد نیاز            |      |           |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| احداث مجموعه مسکونی در شمال محور صاحب‌الزمان (الف)              | هزینه                            |      | ۲۰۱,۹۶۹   |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|                                                                 | درآمد                            |      | ۲۳۲,۷۱۳   |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|                                                                 | خالص درآمد/هزینه                 |      | ۳۰,۷۴۴    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|                                                                 | حجم تسهیلات مورد نیاز            | ۰.۲۲ |           |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|                                                                 | اقساط بازپرداخت وام              |      |           |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|                                                                 | خالص درآمد/هزینه با احتساب اقساط |      | ۲۷,۲۵۰    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|                                                                 | هزینه                            |      | ۱۱۱,۵۵۸   |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|                                                                 | درآمد                            |      | ۱۳۸,۱۵۶   |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|                                                                 | خالص درآمد/هزینه                 |      | ۲۶,۵۹۸    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|                                                                 | حجم تسهیلات مورد نیاز            |      |           |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| احداث مجموعه مسکونی در شمال محور صاحب‌الزمان (ب)                | هزینه                            |      | ۱۱۱,۵۵۸   |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|                                                                 | درآمد                            |      | ۱۳۸,۱۵۶   |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|                                                                 | خالص درآمد/هزینه                 |      | ۲۶,۵۹۸    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|                                                                 | حجم تسهیلات مورد نیاز            | ۰.۳۰ |           |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|                                                                 | اقساط بازپرداخت وام              |      |           |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|                                                                 | خالص درآمد/هزینه با احتساب اقساط |      | ۱۵,۰۱۴    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|                                                                 | هزینه                            |      | ۲,۳۲۷     |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|                                                                 | درآمد                            |      | ۲,۳۲۷     |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|                                                                 | خالص درآمد/هزینه                 |      | ۰         |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|                                                                 | حجم تسهیلات مورد نیاز            |      |           |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| مجتمع تجاری میدان حرم (مرکز تجاری البرز)                        | هزینه                            |      | ۳۰۹,۹۸۲   |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|                                                                 | درآمد                            |      | ۴۱۴,۷۰۲   |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|                                                                 | خالص درآمد/هزینه                 |      | ۱۰۴,۷۲۰   |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|                                                                 | حجم تسهیلات مورد نیاز            | ۰.۲۵ |           |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|                                                                 | اقساط بازپرداخت وام              |      |           |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|                                                                 | خالص درآمد/هزینه با احتساب اقساط |      | ۶۴,۲۰۰    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|                                                                 | هزینه                            |      | ۹,۹۲۳     |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|                                                                 | درآمد                            |      | ۹,۹۲۳     |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|                                                                 | خالص درآمد/هزینه                 |      | ۰         |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|                                                                 | حجم تسهیلات مورد نیاز            |      |           |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| کل                                                              | هزینه                            |      | ۴,۴۹۲,۷۴۹ |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|                                                                 | درآمد                            |      | ۵,۹۳۴,۷۲۸ |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|                                                                 | خالص درآمد/هزینه                 |      | ۱,۴۴۱,۹۸۹ |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|                                                                 | هزینه درآمد تجمعی                |      |           |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|                                                                 | درآمد                            |      |           |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|                                                                 | خالص درآمد/هزینه                 |      |           |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|                                                                 | حجم تسهیلات مورد نیاز            |      |           |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|                                                                 | اقساط بازپرداخت وام              |      |           |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|                                                                 | خالص درآمد/هزینه با احتساب اقساط |      |           |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|                                                                 | حجم تسهیلات مورد نیاز            |      |           |      |      |      |      |      |      |      |      |      |



## ۱۲-۴-۴- پیشنهادات و توصیه‌های مربوط به نحوه جلب مشارکت عمومی، خصوصی و مردمی

به‌طور کلی "قابلیت توسعه و تحول" از اهداف اصلی برنامه‌ریزی و طراحی شهری است. در گذشته تصور می‌شد طراحی شهری باید در محدوده‌ای ثابت صورت گیرد و از رشد آتی شهر نیز کاملاً جلوگیری شود. بدین ترتیب طراحان با این مشکل مواجه بودند که چگونه ایده‌های اصلی خود را که مبتنی بر شکل‌ها و تصوراتی محدود نسبت به شهر است با رشد سریع آن و تغییرات فاحشی که در آن صورت می‌گیرد، منطبق سازند. حتی اگر رشدی در شهرها اتفاق نیفتد، باز هم لازم است که طراحی شهری به نوعی انجام پذیرد که با تحولات و تغییرات قابل انطباق باشد. پیشرفت‌های اجتماعی و فنی مسلماً بر نحوه اختصاص فضاها به کاربری‌های مختلف و چگونگی جایگزینی آنها در شهر تأثیر دارند. بالا رفتن درآمد خانوار نیز به تنهایی کافی است که تغییرات فاحشی را در میزان و نحوه جایگزینی بخشی از خدمات شهری به وجود آورد. الگوی زندگی، اشتغال و فراغت نیز دائماً در حال تحول‌اند و تغییرات عمده‌ای در کالبد شهرها ایجاد می‌کنند.

بنابراین عامل رشد و تحول در طراحی شهری، از یک سو سبب شد که روش طراحی سنتی که در آن شهر به‌صورت کامل تصویر می‌شد و با ترسیم دقیق حد و حدود آن، کلیه عناصر شهری طراحی می‌شد، کنار گذاشته شود و از سوی دیگر تمایل به تمیز آن دسته از عناصر شهری را ایجاد کرد که نقش ساختاری را در شهر بازی می‌کنند و در ارتباط سیستمی با یکدیگر امکان فعالیت را برای دیگر عناصر و عملکردهای شهری فراهم می‌آورند. بنابراین ساختار شهری، که می‌توان از آن به‌عنوان "الگوهای کلی طراحی شهری" نیز نام برد، دارای نقش اساسی در طرح شهرها و چگونگی هدایت توسعه‌های آتی آن شد و مطالعات طراحان شهری جملگی منوط به شناخت این الگو گردید. براین اساس، بزرگترین تأثیری که تفکر برنامه‌ریزی می‌تواند در طراحی شهری بگذارد، جنبه انعطاف‌پذیری است که در برنامه‌ریزی هوشمندانه، اصلی است پایه‌ای. در واقع دشواری پیش‌بینی آینده ایجاب می‌کند که برنامه‌ریزی حالتی انعطاف‌پذیر داشته باشد.

در ساختار سنتی برنامه‌ریزی شهری برای عملکردهای مختلف براساس شرایطی که معین می‌شود به جستجوی محل‌های مناسب پرداخته می‌شود و سپس از میان مکان‌هایی که دارای شرایط مناسب هستند، یکی برای استقرار کاربری انتخاب می‌شود. این روش چند مشکل ایجاد می‌نماید:

یک- به هر حال تنها یک محل از چند محلی که بهترین شرایط را دارند، انتخاب می‌شود.

دو- اراضی انتخاب شده در زمان تهیه طرح و با اطلاعات موجود دارای بهترین شرایط هستند، اما در آینده و با شرایط دیگر، ممکن است اراضی دیگری مناسب‌تر باشند.

سه- معمولاً مناطق انتخاب شده، در اراضی بایر و یا ساختمان‌هایی با عمر طولانی قرار دارند، در حالی که در طول زمان طرح ممکن است بخشی از دیگر ابنیه نیز واجد شرایط مناسب برای ساخت شوند. به‌علاوه استقرار

بسیاری از عملکردها می‌تواند در ابنیه مناسب موجود نیز شکل گیرد و در این موارد، نیاز به انتخاب زمین بایر و یا ابنیه در شرف تخریب نخواهد بود.

**چهار -** مبحث آخر، ایجاد انحصار برای اراضی یاد شده است. در شرایط حاضر مالک می‌تواند با استفاده از این انحصار اولاً قیمت ملک خود را بالا ببرد و ثانیاً تا هر زمان که مناسب نداند از استقرار عملکرد یاد شده جلوگیری نماید. در حالی که با وجود مکان‌های زیادی برای هر کاربری، اولاً انحصار وجود ندارد و ثانیاً چون مقدار عرضه نسبت به تقاضا افزایش می‌یابد، قیمت اراضی بی‌جهت افزایش خواهد یافت.

بدین ترتیب نه تنها این انحصار شکل نمی‌گیرد، بلکه برعکس با احداث کاربری در اراضی دیگر این شانس برای باقیمانده اراضی از دست می‌رود. به عبارت دیگر با چنین روشی نه تنها برای مالکین اراضی حق انحصاری ایجاد نمی‌شود، بلکه عملاً نوعی انحصار برای عملکردها ایجاد شده و قیمت زمین به علت بالا بودن عرضه به حد منطقی می‌رسد. بنابراین در صورتی که تمام مکان‌های دارای شرایط مناسب برای هر کاربری (یا مجموعه‌های کاربری‌های همگون) مشخص شوند، محاسن زیر حاصل می‌شود:

- شانس انتخاب محل مناسب برای هر کاربری افزایش می‌یابد.
- در مورد کاربری‌های انتفاعی یک حق انحصاری برای مالک به وجود نمی‌آید.
- براین اساس، مزایای برنامه‌ریزی منعطف را می‌توان به صورت زیر برشمرد:

### یک - پاسخگویی به حداکثر تمایلات مردم

با اتخاذ این روش، شهروندان بسته به تمایلات، نیازها و ترجیحاتشان قادر به انتخاب کاربری و انواع تراکم ساختمانی (باتوجه به ویژگی اراضی خود و منطقه‌بندی واقع شده در آن) خواهند بود که این مسأله نسبت به شکل فعلی طرح‌های شهری که برای هر زمین تنها یک کاربری و یک تراکم را مجاز می‌شمارد در ارتباط با پاسخگویی به تمایلات مردم قدم بزرگی به پیش است، بی آن که این امر به ایجاد هرج و مرج در طرح‌های شهری منجر شود.

### دو - امکان تطابق با تغییر شرایط اجتماعی و اقتصادی

در روش‌های فعلی طراحی شهری برای مثال، اگر زمینی که برای کاربری آموزشی در نظر گرفته شده به دلایلی به این امر اختصاص نیابد، موضوع استقرار این کاربری دچار مخاطره خواهد شد؛ یا برعکس اگر در همین بخش شهری، زمین یا ساختمان دیگری که دارای شرایط قابل قبول نیز می‌باشد، بتواند با سهولت تمام برای ایجاد کاربری آموزشی در اختیار قرار گیرد، موضوع باید طی مراحل خاص در تغییر طرح ممکن شود.

با منطقه‌بندی و اختصاص اراضی وسیع برای هر کاربری هر دو مشکل حل می‌شود. در مورد تراکم چنانچه به عللی (اقتصادی، اجتماعی و یا کالبدی) لازم باشد که تراکم جمعیتی کمتری در یک محدوده ساکن شوند، از آنجا

که قبلاً تراکم ساختمانی بالاتری برای آن اعلام شده، موضوع به عنوان سلب حقوق مکتسبه ساکنین تلقی شده و مشکل را خواهد بود. در حالی که در شکل تراکم سیال این اضافه تراکم می تواند از تراکم اضافی که شهرداری (در ازای دریافت بخشی از اضافه ارزش) واگذار می نماید کسر گردد، بدون اینکه حقی از کسی سلب شده باشد.

### سه - پاسخگویی به ویژگی های کالبدی و خصوصیات اراضی

در مورد نحوه استفاده از اراضی با منطقه بندی تمامی اراضی واجد شرایط برابر، برای کاربری های مختلف (به جای انتخاب اراضی خاص برای هر کاربری) تا حد زیادی به ویژگی های اراضی پاسخ داده می شود.

### چهار - دستیابی به طرح های متنوع و همگون (به جای همسان سازی)

در طرح های موجود با ثبوت تراکم و ضوابط ساختمانی غیر قابل انعطاف، یکنواختی خشک و غیر قابل انعطافی، شهر را دربر می گیرد. گرچه فقدان هر نوع همگونی نیز شهر را دچار آشفته گی سیما می نماید. ولی چنانچه به سوی ضوابطی حرکت نماییم که به جای همسانی و یکنواختی، همگونی (یا به نوعی قانونمندی) را دیکته نماید، خواهیم توانست تنوع قابل پذیرشی را برای شهر فراهم نماییم.

### پنج - عدم افزایش قیمت اراضی با شکست انحصار

در طرح های سیال با عدم تثبیت کاربری های انتفاعی و تراکم های بیش از حداقل، قیمت کلیه اراضی در حد متوسط باقی می ماند؛ در نتیجه از ایجاد بهره مالکانه جلوگیری به عمل می آید. این روش، جهت عرضه و تقاضا را نیز عوض می نماید. در شکل قبل با تثبیت کاربری اراضی، این مالک اراضی بود که می توانست با عدم عرضه ملک خود، تقاضا را در فشار بگذارد و موجب افزایش قیمت زمین شود، در حالی که شکل پیشنهادی، برعکس این تقاضاست به طوری که هر وقت مناسب دانست برای انتخاب زمین از میان خیل اراضی مناسب اقدام می کند.

### امکانات تأمین مالی طرح توسط بخش های خصوصی، دولتی و عمومی

یکی از علل شکست طرح های شهری در ایران آرمان گرایی و غیر واقع گرا بودن برنامه ها و طرح ها از نظر اقتصادی است. به گونه ای که طرح ها هزینه هایی را به بخش عمومی تحمیل می نمایند که بسیار بیشتر از بودجه های عمرانی شهری، امور اجتماعی و حتی کلیه بودجه های عمرانی کشور از سهم شهری است. در نتیجه نهادهای مرتبط موظف به انجام مجموعه ای از طرح های عمرانی هستند که به هیچ وجه در توان مالی آنها نیست. به علاوه، قوانین و مقررات نیز امکان تأمین اعتبار براساس پیشنهادات طرح را ممکن نمی سازند و به علت تعیین اراضی برای

عملکردهای خدماتی (به گونه ای ایستا که حاصل تصویری ثابت و یک بار ترسیم شده است) و عدم تأمین هزینه های مربوطه، عملاً مالکین این اراضی، دیگر مالک زمین خود نیستند و در بهترین شرایط به دلیل نحوه پرداخت با قیمت های رسمی دولتی، وضعی بهتر از دیگران نخواهند داشت. در واقع به دلیل تصور قطعی و از پیش تعیین شده ای مبنی بر اینکه پس از تصویب طرح کلیه سازمان های ذیربط موظفند و می توانند و می خواهند که نسبت به انجام طرح همت گمارند، سه منبع عدم قطعیت در به اجرا بردن طرح به شرح زیر نادیده گرفته می شوند:

اول- تناقض با روش تدوین بودجه به صورت بخشی و در سطح ملی

دوم- عدم توجه به نیازهای مالی طرح

سوم- بازتاب های اقتصادی طرح

چنانچه اشاره شد تعیین محدوده اراضی قابل ساخت شهری و تخصیص این اراضی به کاربری های مختلف تجاری- انتفاعی، تراکم ساختمانی بیشتر از حداقل دیگر زمین ها و دسترسی به معابر، اضافه ارزشی برای اراضی ایجاد می کند که در اقتصاد به آن بهره مالکانه یا "رانت" (Rent) گفته می شود. بدین ترتیب مالکین برخی از اراضی شهری، صاحب منفعتی می شوند که ناشی از موقعیت زمین هایشان در ارتباط با طرح های عمرانی شهری است، نه کار خودشان و در واقع سودی بادآورده به دست می آورند.

در وجه مقابل "رانت"، برخی از اراضی که به خدمات و یا معابر اختصاص می یابند، به دلیل عدم تطابق طرح های شهرسازی با برنامه ها و بودجه های بخشی، نهاد متولی که موظف به تملک اراضی موردنظر طرح است، قادر به تملک آنها نخواهد بود و مالک زمین دچار زیان خواهد شد. به علاوه بعد از این که نهاد مربوطه نسبت به تملک زمین اقدام می نماید، با احتساب قیمت های رسمی روبرو می گردد که نخواهد توانست زیان حاصله را جبران نماید. بنابراین نوعی بی عدالتی بارز اقتصادی در بطن طرح های شهری نهفته است که گروهی از شهروندان را منتفع و گروهی را از هستی ساقط می نماید. البته این امر با مقاومت زمین داران روبرو شده و منجر به ساخت و سازهای خلاف مقررات، اعمال فشار برای تغییر عملکرد (به خصوص از طریق کمیسیون ماده ۵) می شود.

باتوجه به موارد فوق، روش های جلب مشارکت بخش های عمومی و خصوصی در جهت دستیابی به اهداف طرح ساماندهی بافت پیرامون حرم حضرت عبدالعظیم (ع) را می توان به طریق زیر برشمرد:

- طراحی محدوده به صورت منعطف و سیال و تعیین مناطق و پهنه های توسعه به جای مکان یابی دقیق فعالیت: از جمله راهکارهای دستیابی به این هدف تعیین محورهایی با عملکرد عمومی تجاری است. در این محورها هر یک از عملکردهای تجاری، اداری، اقامتی و پذیرایی براساس تقاضای موجود و به شرط رعایت ضوابط ساخت امکان استقرار در امتداد محور را خواهند داشت. در نتیجه، هر یک از عملکردهای نامبرده متناسب با امکان جلب سرمایه و متقاضی بهره برداری در امتداد محور مستقر خواهند شد.

- برنامه‌ریزی و اولویت‌بندی روند اجرای طرح براساس توان مالی و اجرایی نهادهای متولی: این امر مستلزم طبقه‌بندی پروژه‌های اجرایی براساس نهاد متولی و برآورد هزینه‌ها و درآمدهای مورد انتظار از هر طرح است. براین اساس، پروژه‌های سرمایه‌گذاری بخش خصوصی از نظر بازدهی اقتصادی و حجم سرمایه اولیه موردنیاز اولویت‌بندی شده و به متقاضیان دارای بهترین شرایط واگذار خواهند شد. همچنین طرح و پروژه‌های مربوط به شهرداری و یا آستان حرم حضرت عبدالعظیم(ع) براساس امکان تأمین مالی اولویت‌بندی و زمان‌بندی خواهند شد. به‌عنوان نمونه، در میان پروژه‌های شهرداری، طرح‌های تعریض معابر نسبت به طرح‌های احداث فضای سبز در اولویت بالاتری قرار می‌گیرند. در نتیجه در زمان‌بندی طرح‌ها نیز اجرای فاز به فاز پروژه‌های شهرداری به جای آغاز همزمان کلیه طرح‌ها مدنظر قرار گرفته و شهرداری از توان مالی و اجرایی لازم جهت انجام آنها برخوردار خواهد بود.

- ایجاد منابع درآمدی پایدار در طرح‌های بخش عمومی از طریق جلب مشارکت مردمی: این راهکار مربوط به طرح‌هایی است که بخش عمومی و به ویژه شهرداری و شرکت عمران و نوسازی متولی اجرای آن هستند. از آنجا که تأمین خدمات شهری و بهبود کیفیت فضاهای شهری غالباً مستلزم صرف هزینه است، ایجاد منابع درآمدی جهت تحقق‌پذیری طرح از اهمیت بالایی برخوردار است. به عنوان نمونه، در طرح‌هایی چون احداث کولوناد در امتداد ورودی‌های حرم، تأمین پارکینگ و یا آماده‌سازی محدوده استقرار بازارچه‌های موقت، امکان تأمین منابع درآمدی از طریق دریافت اجاره از دکه‌های فروش کالا و یا دست‌فروشان و یا اجاره تابلوهای تبلیغاتی جهت نصب آگهی وجود دارد. این راهکارها علاوه بر تأمین بخشی از هزینه‌های اجرایی طرح، منجر به ایجاد اشتغال و افزایش مشارکت شهروندی در تأمین خدمات و زیرساخت‌های شهری خواهند شد.

- جلب مشارکت بخش عمومی و خصوصی از طریق ارائه برنامه توسعه: باتوجه به روشن‌بودن روند اجرای طرح، اطلاع‌رسانی شفاف و مستمر اقدامات انجام‌شده و فرصت‌های سرمایه‌گذاری پیش رو منجر به جلب سرمایه‌گذاری بخش خصوصی و تداوم و پایداری هرچه‌بیشتر همکاری این بخش با بخش عمومی خواهد شد. تهیه تابلو، بروشور و پوستر از طرح‌ها و برنامه‌های موجود و آینده و اطلاع‌رسانی از طریق اینترنت و رسانه‌های عمومی از جمله سازوکارهای این امر می‌باشند.