

آئین نامه طراحی، نظارت و اجرای بام سبز در شهر شیراز

تعاریف:

- بام سبز

بام سبز، بامی است که بر سطح آن گیاهان رشد می کنند.

-سیستم بام سبز گسترده

بام های سبز گسترده در دسترس و مورد استفاده کارکردی نیستند. این نوع بام سبز، محیط کشت سطحی و کم عمقی دارد. عمق محیط کشت حداکثر تا ۱۲ سانتی متر است.

-سیستم بام سبز فشرده

بام های متراکم یا فشرده، محیط کشت ژرف و عمیقی دارند و می توانند به عنوان یک فضای باز در نظر گرفته شوند. عمق محیط کشت در این نوع بام ها بین ۲۰ تا ۹۰ سانتی متر است.

-سیستم بام سبز نیمه فشرده

بام سبز نیمه فشرده ، نوعی از بام سبز است که محیط کشت آن بین بام سبز فشرده و گسترده است. عمق محیط کشت در این نوع بام بین ۱۲ تا ۲۰ سانتی متر است.

-بام سبز فعال

در بام های سبز فعال امکان انجام فعالیت وجود دارد. فعالیت های قابل انجام بر بام سبز به فعالیت های فراغتی و کشاوری تقسیم بندی می شوند.

-بام سبز غیر فعال

در بام های سبز غیر فعال انجام هرگونه فعالیتی ممنوع است. این نوع از بام ها فقط جهت کمک به افزایش فضای سبز شهری موثرند.

-معیط کشت

معیط کشت، مساحتی از پشت بام است که به کشت گونه های گیاهی اختصاص می یابد.

-مساحت مفید بام:

کل مساحت پشت بام به استثنای خرپشته ، اتاق آسانسور و هرگونه تاسیسات است.

-مساحت فضای سبز بام:

درصدی از فضای پشت بام که به معیط کشت اختصاص یافته است.

ضوابط و مقررات :

۱-بام سبز تنها می تواند بر بامی اجرا گردد که همه مشخصات زیر را دارا باشد:

الف: مساحت بامی که قرار است بر روی آن بام سبز اجرا گردد(مساحت مفید بام)، از ۵۰ متر مربع کمتر نباشد.

تبصره: در صورتیکه بام یک بنا، مربوط به یک پلاک ، از سطوح متفاوت و جدا تشکیل شده باشد مساحت مجموع بام ها، برای اجرای بام سبز نباید کمتر از ۵۰ متر مربع باشد.

ب: بام سبز براساس جزئیات اجرائی ارائه شده توسط شهرداری شیراز و همچنین نقشه های تایید شده، ساخته شده باشد.

ج: حداقل ۲۰٪ از مساحت مفید بام به فضای سبز اختصاص یافته باشد.

د: بام سبز فعال و بام سبز غیر فعال تنها برروی کاربریهایی مجاز است که در جدول پیوست(۱) مشخص شده باشد.

ه: به ازاء هر ۴۰ متر مربع از فضای سبز حداقل یک اصله درخت وفق جزئیات اجرایی مورد تایید، کاشت گردد. در صورتیکه مساحت فضای سبز بام، کمتر از ۴۰ متر مربع باشد ، کاشت حداقل یک درخت الزامی است.

تیمبره: برای ساختمان های موجود یا در حال ساخت، حصول شرایط سازه ای مورد تایید مهندس سازه، لازم است و در صورت عدم تایید مهندس سازه، بنده برای ساختمان های مذکور، قابل حذف است.

۲- به موجب این مصوبه انجام هرگونه فعالیت مورد استفاده عموم بر روی بام ممنوع بوده و در صورت تمایل به انجام فعالیت عمومی بر روی بام، متقاضی باید نسبت به اخذ مجوز از شهرداری اقدام نماید.

۳- به منظور اجرای صحیح بام سبز و جلوگیری از هرگونه نشت و خرابی بام سبز در مرحله بهره برداری، باید طراحی و نظارت بر اجرای بام سبز توسط اشخاص حقیقی یا حقوقی مورد تایید سازمان نظام مهندسی استان فارس و همچنین شهرداری شیراز انجام گردد. چنانچه در زمان درخواست متقاضی اجرای بام سبز، هنوز اشخاص مزبور تایید صلاحیت نشده باشند، مشاور تهیه کننده طرح ضوابط بام سبز (طرف قرارداد شهرداری) باید نسبت به تهیه طرح و نظارت بر آن اقدام نماید. شایان ذکر است که هزینه انجام عملیات مذکور بر عهده شهرداری نخواهد بود.

۴- کلیه بندهای این آئین نامه برای یک دوره پایلوت ۵ ساله خواهد بود. شهرداری موظف است در پایان دوره گزارش کامل عملکرد این دوره را به شورای اسلامی شهر شیراز ارائه نماید.

۵- شهرداری برای دوره پایلوت ۵ ساله در جهت تشویق و گسترش فرهنگ اجرای بام سبز هیچگونه عوارضی بابت اجرای بام سبز و انجام فعالیت مجاز بر بام از متقاضیان اجرای بام سبز اخذ نخواهد کرد و پس از ارائه گزارش در پایان دوره، نسبت به تهیه نمودار عوارضی برای کاربریهای مجاز قابل انجام بر روی بام سبز اقدام خواهد نمود تا به تصویب شورا برسد. گفتنی است که این امر در راستای افزایش انگیزه مردم در جهت اجرای بام سبز و افزایش فضای سبز شهری، همچنین تثبیت و فراگیر کردن اجرای بام سبز است.

۶- کمیسیون تصویب طرحهای بام سبز باید شامل متخصصان زیر باشد:

۱- مهندس سازه ۲- مهندس شهرساز ۳- مهندس معمار ۴- مهندس تاسیسات مکانیکی ۵- کارشناس

فضای سبز

۷- نقشه های بام سبز می بایست با توجه به گردش کار مصوب، بررسی و مورد تایید و تصویب اعضای کمیسیون بام سبز قرار گیرد و همچنین مراتب اعطای پروانه، اخذ پایانکار و نیز نظارت بر اجرای بام سبز براساس چارت پیوست به انجام رسد.

۸- شهرداری موظف است نسبت به چاپ و تهیه دفترچه های راهنما و تبلیغات مرتبط در جهت اجرای بام سبز و شناساندن ارزشمندی آن به مردم اطلاع رسانی کند.

۹- شرایط تضمین و نگهداری بام سبز: با توجه به اهمیت موضوع حفظ و نگهداری بام سبز و جلوگیری از بین رفتن آن، شهرداری با توجه به شرایط زیر، بصورت آزمایشی نسبت به تامین هزینه و حفظ نگهداری بامهای سبز در شهر اقدام کند.

الف- شهرداری نسبت به افتتاح یک حساب بانکی جداگانه به نام صندوق مالی بام سبز اقدام نماید و متقاضی اجرای بام سبز، در زمان اخذ پایانکار، نسبت به واریز مبلغ ۱۰۰/۰۰۰ ریال به ازای هر متر مربع فضای سبز بام به صندوق مذکور برای مدت ۵ سال واریز کند این مبلغ که شامل سود متعارف بانکی خواهد شد، به منظور تضمین حفظ و نگهداری بام سبز خواهد بود. این مبلغ پس از مدت ۵ سال از گذشت تاریخ پایانکار در صورتیکه متقاضی، بام سبز را به درستی حفظ و نگهداری کرده باشد، به متقاضی عودت داده خواهد شد. گفتنی است که پس از پایان هر سال از تاریخ پایانکار، شهرداری بر پایه ی درخواست مالک نسبت به بازدید از بام مربوطه اقدام خواهد کرد و در صورت تایید حسن نگهداری، در هر سال ۲۰٪ مبلغ سپرده به علاوه سود حاصله تا آن زمان را به متقاضی باز می گرداند. این سپرده در صورتیکه متقاضی پس از ۵ سال، از بام سبز به درستی حفظ و نگهداری کرده باشد، به طور کامل بازگشت داده خواهد شد. گفتنی است که هرگونه خدماتی که توسط شهرداری برای حفظ و نگهداری آن بام سبز در طول مدت تضمین انجام یابد، از مبلغ ضمانت کسر می گردد و در پایان دوره ی مالی ۵ ساله صورت حساب به متقاضی ارائه خواهد شد.

ب- در صورتیکه متقاضی بام سبز و شخص حقیقی یا حقوقی تضمین دهنده، بخواهد نسبت به انتقال ملک اقدام کند، تعهدات، تضمین و ودیعه مذکور به نام مالک جدید انتقال داده خواهد شد. مالک جدید، در صورت حسن نگهداری بام سبز پس از سپری شدن ۵ سال از اخذ پایانکار نسبت به دریافت مبلغ سپرده (تضمین) اقدام خواهد کرد. همچنین لازم است که در زمان نقل و انتقال ملک، شهرداری در جوابیه استعلام از دفترخانه اسناد رسمی، موارد را با ذکر قوانین مربوطه اعلام نموده تا مراحل قانونی انتقال ودیعه و تضمین ها بطور رسمی انجام پذیرد.

ج- موارد تضمین حسن نگهداری بام سبز و مبالغ آن باید در پایانکار ساختمان درج گردیده باشد و در زمان انتقال ملک و یا در هر زمان لازم، امکان اخذ استعلام در ارتباط با مبلغ تضمین و مدت زمان سپری شده از مدت قانونی ۵ ساله آن را داشته باشد.

د- قراردادی جداگانه فی مابین شهرداری و متقاضی در ارتباط با ودیعه، تضمین و نحوه برداشت از حساب مذکور منعقد گردد.

ه- متقاضی موظف است نسبت به امضای تعهد محضری در جهت ضمانت حسن نگهداری، در زمان بهره برداری بام سبز اقدام نماید.

و- اگر متقاضی، دارای پروانه بام سبز باشد و بام سبز را اجرا نکرده باشد، صدور پایانکار ساختمان در صورتیکه متقاضی از تشویق استفاده نکرده باشد، بلامانع است و در صورتی که متقاضی از تشویق اجرای بام سبز استفاده کرده باشد، صدور پایانکار ساختمان توسط شهرداری منوط به اجرای تعهدات مالک یا استرداد موارد تشویقی و پرداخت حقوق شهرداری می باشد.

۱۰- میزان جریمه جهت تخلف اجرای بام سبز به شرح زیر خواهد بود:

الف- اگر متقاضی بام سبز، از تشویق ها (شامل کسر هزینه تراکم، اعطای تراکم مازاد و ...) استفاده کرده باشد، می بایست در زمانی که متقاضی جهت اخذ پایانکار اقدام می کند جریمه ای معادل ۵ برابر

هزینه مازاد تراکم تشویقی را پرداخت نماید و در غیر این صورت شهرداری نسبت به ارجاع موضوع به کمیسیون ماده صد اقدام کند.

ب- نظر به اهمیت لایه ها و جزئیات اجرایی بام سبز، متقاضی بام سبز موظف است نسبت به اجرای دقیق عملیات نظارت و پر کردن برگه های ناظران در زمان هایی که در چارت مصوب پیوست آمده است، اقدام نماید و در صورت عدم انجام نظارت ناظران در زمانهای مقرر شده، صدور پایانکار بام سبز برای شهرداری غیر قانونی خواهد بود.

ج- اگر نقشه بام سبز در زمان اجرا نیاز به تغییر داشته باشد. اصلاحیه با حفظ مساحت فضای سبز نقشه مصوب (در صورتی که از تشویق استفاده شده باشد) و تصویب مجدد نقشه در کمیسیون بام سبز بلامانع است.

۱۱- در پروانه ساختمانی جدولهایی اضافه گردد و در آن جدولها مشخصات بام سبز شامل مساحت فضای سبز و تعداد اصله درخت بر اساس نقشه مصوب درج گردد که همراه با صدور پروانه دائم ساختمانی، پروانه بام سبز نیز صادر شده باشد.

تبصره: برای ساختمان هایی که قبلاً پروانه ساختمانی دریافت کرده اند یک برگه پروانه بام سبز تهیه گردد که قابل الحاق به پروانه ساختمانی باشد و بر روی پروانه ساختمانی صادر شده قبلی، مهر (پروانه بام سبز دارد) درج گردد.

۱۲- در برگه ی پایانکار ساختمانی، جدول هایی اضافه گردد که مشخصات بام سبز در آن درج شده باشد و زمان صدور پایانکار ساختمان به منزله صدور پایانکار بام سبز نیز باشد. در صورتیکه شخص از تشویق بام سبز استفاده نکرده باشد، صدور پایانکار ساختمان بدون اتمام اجرای بام سبز بلامانع است.

تبصره : در صورتیکه برای بنا قبلاً پیمانکار ساختمانی صادر شده باشد یک فرمت پیمانکار بام سبز تهیه گردد که قابل الحاق به پیمانکار صادره بوده و به روی پیمانکار ساختمانی صادر شده قبلی ، مهر (پیمانکار بام سبز دارد) درج گردد.

۱۳- اجرای بام سبز در صورت حصول تمام موارد زیر شامل تشویق خواهد شد:

الف : بیش از ۴۰٪ مساحت مفید بام به فضای سبز اختصاص یافته باشد .

ب : بر اساس جزئیات اجرائی مصوب و مورد تأیید شهرداری و همچنین نقشه های مصوب ساخته شده باشد.

ج : در صورت حصول شرایط سازه ای ، به ازاء هر ۴۰ مترمربع از مساحت فضای سبز بام ، یک اصله درخت کاشت گردد.

۱۴- جهت تشویق و افزایش انگیزه ساخت بام سبز و بالتبع افزایش سرانه فضای سبز شهر ، شهرداری اختیار دارد تا در صورت حصول شرایط بند ۱۳ ، نسبت به اعطای تشویق های زیر اقدام نماید:

الف : به ازاء هر مترمربع فضای سبز (مازاد بر ۴۰٪ فضای سبز بند ۱۳ الف) ، با مشخصات اجرائی مورد تأیید شهرداری ، برای ساختمان هایی که در حال اخذ پروانه ساختمانی هستند ، تراکم مجاز ساختمانی به شرح زیر قابل افزایش خواهد بود.

الف -۱- در صورت اجرای هر مترمربع فضای سبز گسترده (مازاد بر ۴۰٪ فضای سبز) طبق ضوابط اجرائی مورد تأیید شهرداری ، یک مترمربع به تراکم مجاز با اخذ عوارض قانونی افزوده شود .

الف -۲- در صورت اجرای هر مترمربع فضای سبز نیمه فشرده (مازاد بر ۴۰٪ فضای سبز) طبق ضوابط اجرائی مورد تأیید شهرداری ، ۲ مترمربع به تراکم مجاز با اخذ عوارض قانونی افزوده شود.

الف -۳- در صورت اجرای هر متر مربع فضای سبز فشرده (مازاد بر ۴۰٪ فضای سبز) طبق ضوابط اجرائی مورد تأیید شهرداری ، ۳ متر مربع به تراکم مجاز با اخذ عوارض قانونی افزوده شود.

تپصیره: اضافه تراکم ذکر شده در بند ۱۴- الف می تواند حداکثر تا ۱۰٪ در هر طبقه با در نظر گرفتن پیش آمدگی مجاز در طرفین پلاک و رعایت حقوق مجاورین به اجرا درآید. در صورتیکه ۱۰٪ مساحت ذکر شده در هر طبقه، جوابگوی تراکم مازاد مورد نیاز نباشد، امکان اضافه کردن حداکثر یک طبقه به اندازه تراکم مورد نیاز حاصل از تشویق، با رعایت فاصله از لبه ی بام مشرف به فضای باز و معبر وجود خواهد داشت.

ب- به میزان ۳۰٪ مساحت مفید بام، نسبت به اعطای تراکم در یک طبقه اضافه در جهت ساخت کاربری های مرتبط با بام سبز (غیر مسکونی) (نظیر سالن اجتماعات ، سالن ورزشی و ...) بر روی بام با اخذ عوارض قانونی ونیز فاصله گرفتن از لبه های بام، در سمت معبر و فضای باز و نیز رعایت تمام اصول و ضوابط سازه ای و اجرایی اقدام گردد.

ج- جهت تشویق و افزایش انگیزه ساخت بام سبز، متقاضی می تواند نسبت به کسر فضای باز ساختمانی، به ازاء هر واحد حداکثر پنج متر، به شرط اجرای سه برابر فضای سبز در بام با مشخصات اجرایی مورد تایید شهرداری اقدام نماید.

د- به ازای اختصاص هر متر مربع فضای سبز در بام، مازاد بر ۴۰٪ فضای سبز بند ۱۳- الف ، طبق جدول زیر از هزینه تراکم کل ساختمان (در صورت وجود) کسر شود:

۱۰۰	۹۰	۸۰	۷۰	۶۰	۵۰	۴۰	درصد فضای سبز از سطح خالص پشت بام
۶۰	۵۰	۴۰	۳۰	۲۰	۱۰	۰	درصد کاهش هزینه تراکم ساختمانی

۱۵- موارد تشویق در بند ۱۴ موردهای الف ، ب ، ج و د ، برای ساختمان های موجود(آن دسته از ساختمانهایی که پروانه ساختمانی و یا پایانکار را قبل از درخواست اجرای بام سبز اخذ کرده اند) در صورت حصول شرایط اجرایی ، سازه ای و ضابطه ای قابل اجرا خواهد بود.

۱۶- در صورتیکه شرایط بنا برای اخذ تشویق ها مهیا نباشد و مالک بنا نسبت به اجرای بام سبز اقدام کرده باشد و در صورت حصول تمام شروط بند ۱۳ درمورد بند ۱۴(د)، شهرداری می تواند نسبت به پرداخت تشویق بصورت اعتبار اقدام نموده و با قید کردن در پایانکار ساختمان و یا گواهینامه هایی با ذکر مبلغ تشویق، که در آن زمان به متقاضی بام سبز تعلق می گیرد، اقدام کند. شایان ذکر است این تشویق برای بناهای موجود و یا در حال ساخت که در آن بام سبز اجرا شده باشد و وفق ضوابط و نقشه های مصوب باشد، در زمان تجدید بنا و یا اضافه بنا قابل استفاده بوده و در زمان اخذ پروانه بنای آتی الاحداث لحاظ خواهد شد. همچنین کلیه مراحل تضمین و تعهدات ساختمانهای موجود و یا در حال ساخت متقاضی بام سبز همانند ساختمانهایی است که در حال اخذ پروانه ساختمانی می باشند.

۱۷- شهرداری با هماهنگی سازمان نظام مهندسی ساختمان استان فارس نسبت به افزایش سهمیه مهندسان ذیصلاح طراح و ناظران اجرای بام سبز به هر میزان که بام سبز طراحی و یا نظارت می نمایند در رشته تخصصی خودشان اقدام نماید.

۱۸- شهرداری نسبت به آموزش و مشاوره های رایگان با افرادی که قصد ساخت بام سبز را دارند، اقدام نماید.

۱۹- خدمات جنبی نظیر آبیاری در فصول کم آب و سم پاشی (دفع آفات) و یا مشاوره رایگان در خصوص ساخت بام سبز توسط شهرداری به متقاضیان اجرای بام سبز صورت پذیرد. /ف