



شورای اسلامی شهر شیراز

شماره: ۲۰۴۲۵ / شماره: ۲۰۴۲۵

تاریخ:

پیوست: ۳۸۹/۹/۲۰

بسمه تعالی

« شیراز سومین حرم اهل بیت (ع) و پایتخت فرهنگی ایران اسلامی »

موضوع: «

برادر گرامی جناب آقای قاسمی

فرماندار محترم شهرستان شیراز

با سلام

احتراماً، نامه شماره ۱۰۳۶۷/۱ مورخ ۸۹/۶/۱۷ شهرداری مثبت به شماره ۱۸۸۶۷ مورخ ۸۹/۶/۲۱
بیرخانه شورا برخصوص طرح مطالعاتی پشت بام سبز ارسالی از کمیسیون معماری و شهرسازی
شورا بریکصد و هشتاد و چهارمین جلسه علنی مورخ ۸۹/۹/۲۱ شورای اسلامی شهر شیراز مطرح
و مستند به بند ۹ ماده ۷۶ اصلاحی قانون شوراها با آئین نامه طراحی، نظارت و اجرای پیام سبز
در شهر شیراز به شرح پیوستی موافقت گردید.

خواهشمند است مستند به مواد ۸۳ و ۹۳ اصلاحی قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای

ایلامی مصوب ۷۵/۳/۱ مصوبه مذکور را بررسی و نتیجه را به این شورا اعلام نمائید. / ۸۸۷۲۱

با آرزوی توفیق الهی

مظفر مختاری

رئیس شورای اسلامی شهر شیراز

رونوشت:

برادر گرامی جناب آقای مهندس پلک فطرت سرپرست محترم شهرداری شیراز جهت استحضار و دستور به پیگیری جهت پلیس

پارک ملت

برادر گرامی جناب آقای شیرو زارع ظفری مسئول محترم کمیته پیگیری و نظارت بر مصوبات شورا جهت استحضار

برادر گرامی جناب آقای طیبی دبیر محترم شورا جهت استحضار

تعام کتبه: طیبی

خیابان بعثت، جنب پارک خلدبرین

تلفن: ۶۴۳۶۶۰۰۱ - ۶۴۳۶۰۷۱ - پستک: ۳۹۰۰۹۹

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 هر گونه فعالیتی ممنوع است. این نوع از بام ها فقط جهت کمک به افزایش فضای سبز شهری موثرند.



محیط کشت

محیط کشته مساحتی از پشت بام است که به کشت گونه های گیاهی اختصاص می یابد.

معاملت مفید بام:

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

معاملت فضای سبز بام:

درصدی از فضای پشت بام که به محیط 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.

ب- 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.

ج- بام سبز بر اساس جزئیات اجرایی ارائه شده توسط شهرداری شیراز و همچنین نقشه های تایید شده، ساخته شده باشد.

د- حداقل ۲۰٪ از مساحت مفید بام به فضای سبز اختصاص یافته باشد.

ه- بام سبز فعال و بام سبز غیر فعال تنها بر روی کاربریهایی مجاز است که در جدول پیوست (۱) مشخص شده باشد.

و- 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.



- تبصره: 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، بند ۵ 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 نشست 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



شورای اسلامی شهر شیراز
دوره سوم (۱۳۸۷-۱۳۸۹)

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، مولرد را با ذکر قواین مربوطه اعلام نموده تا مراحل قانونی انتقال ودیعه و تضمین ها بطور رسمی انجام پذیرد.

ج- مولرد 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، دلرای پروتیه 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 مولرد تشویقی و پرداخت حقوق شهرداری می باشد.

۱- 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 مزاد 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 پایاتکار 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- هر 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 قبل الحاق به پروانه ساختمانی باشد و بر روی پروانه ساختمانی صادر شده قبلی، مهر (پروانه بام سبز دلرد) درج گردد.

۱۲- در برگه ی پایتکار ساختمانی، جدول هایی اضافه گردد که مشخصات بام سبز در آن درج شده باشد و زمان صدور پایتکار 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 پایانکار ساختمانی صادر شده باشد یک فرمت پایانکار بام سبز تهیه گردد که قابل الحاق به پایانکار صادره بوده و به روی پایانکار ساختمانی صادر شده قبلی، مهر (پایانکار بام سبز دلرد) 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 دلرد 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.



توضیح: 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 جویبگوی 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 فکونوی و نیز 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	۳	۲	۱	درصد فضای سبز از سطح خالص پشت بام
۶۰	۵۰	۴۰	۳۰	۲۰	۱۰	۰				درصد کاهش هزینه تراکم ساختمانی

۱۵- مولود تشویق در بند ۱۴ موردهای الف ، ب ، ج و د ، برای ساختمان های موجود(آن دسته از ساختمانهایی که پروانه ساختمانی و یا پایتکار 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 در مورد بند ۱۴(د)، شهرداری می تواند نسبت به پرداخت تشویق بصورت اعتبار اقدام نموده و با قید کردن در پایاتکار 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 ساختهای موجود و یا در حال ساخت متقاضی بام سبز همانند ساختهای 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. اف

