

ش/۴/۹۴/۵۱۳۹

۹۴/۰۴/۱۸

جناب آقای مرتضوی

شهردار محترم مشهد مقدس

موضوع: اعطای تسهیلات تشویقی و حمایتی در احداث باغ بام

سلام علیکم

با احترام، لایحه شماره ۲۱/۱۷۷۶۶۳ مورخ ۱۳۹۳/۱۰/۲۵ در ارتباط با اعطای تسهیلات تشویقی و حمایتی در احداث باغ بام در جلسه علنی مورخ ۹۴/۰۴/۱۶ شورای اسلامی شهر مشهد مقدس مطرح شد و به شرح زیر به تصویب رسید.

ماده واحده

ماده واحده: در راستای ایجاد و توسعه فضای سبز شهری، فرهنگ سازی، ترغیب و تشویق شهروندان به احداث باغ بام و همچنین رفع نواقص و کاستی‌های موجود در این زمینه، مصوبه شماره ۳/۹۱/۱۳۵۳ ش مورخ ۹۱/۰۳/۳۱ شورای اسلامی شهر مشهد مقدس بر اساس مواد و تبصره‌های زیر اصلاح می‌گردد:

۱- تعاریف

۱-۱- اماکن شهری: کلیه ساختمان‌ها و بناهای شهری در کاربری‌های عمومی، خصوصی و نیمه خصوصی

۲-۱- اماکن شهری جدید الاحداث: ساختمان‌هایی که در مرحله دریافت صدور پروانه ساختمان و یا پذیره واحدهای مسکونی توسط متقاضیان قرار دارد.

۳-۱- اماکن شهری موجود: ساختمان‌هایی که قبلاً احداث و در حال حاضر از مستغلات آنها بهره برداری می‌شود.

۴-۱- باغ بام‌های شامل این مصوبه، مواردی هستند که به یکی از روش‌های گسترده، نیمه متمرکز، متمرکز، یا ترکیبی از آنها با ساختار و لایه‌بندی مورد تأیید سازمان پارکها و فضای سبز احداث شده باشند.

۲- مدت زمان مربوط به تحقق پروژه توسعه باغ بام‌ها ۵ سال تعیین می‌شود و پس از آن در صورت لزوم، مورد بازنگری قرار می‌گیرد.

۳- حداقل سطح مورد نیاز احداث باغ بام برابر با ۵۰٪ سطح بام تعیین می‌شود.

۴- مبلغ تسهیلات تشویقی باغ بام برای کلیه گروه‌های ساختمانی جدید الاحداث به ازای هر مترمربع احداث باغ بام، دو میلیون ریال برای سال ۹۴ است که هر سال به میزان ۱۵٪ به این مبلغ افزوده می‌شود.

تبصره: برای مناطقی که با نظر معاونت شهرسازی و معماری اجرای باغ بام اجباری تشخیص داده شود مبلغ تسهیلات باغ بام برای کلیه گروه‌های ساختمانی به ازای هر متر مربع احداث یک میلیون ریال است که هر سال به میزان ۱۵٪ به این مبلغ افزوده می‌شود.

۵- نحوه محاسبه و ارایه تسهیلات و خدمات تشویقی به متقاضیان اجرای باغ بام به شرح زیر است:

فرمول محاسبه تسهیلات تشویقی $A = ESC$

A = میزان تسهیلات C = هزینه اجرای هر مترمربع باغ بام (قیمت روز) S = مساحت خالص باغ بام (بجز خرپشته و اتافک

آسانسور و کولر و ...)

E = ضریب تناسب سطوح و فضای سبز و ابنیه باغ بام

سطح خالص باغ بام/سطح سبز خالص $E = 0,5 < E < 1$

تبصره ۱: اعتبارات مربوط به تسهیلات تشویقی ایجاد باغ بام به شهروندان، به صورت یک ردیف اعتباری در بودجه هر سال (نقدی و غیرنقدی) پیش بینی می‌شود.

تبصره ۲: بخش غیرنقدی شامل انواع تهاتر، عوارض شهرداری و سایر گزینه‌ها، توسط معاونان خدمات و محیط زیست شهری، مالی و اداری و برنامه ریزی و توسعه، پیشنهاد و به تأیید شهردار مشهد مقدس می‌رسد.

۶- شهرداری مشهد مقدس مجاز است برای فرهنگ سازی و تشویق مالکان، نسبت به ارائه خدمات مشاوره رایگان به متقاضیان اقدام نماید.

۷- متقاضیان و مشاوران مورد تأیید، مکلفند مسایل سازه‌ای، ایمنی و میزان بارگذاری و همچنین ضوابط فنی و شهرسازی را بر اساس نظر و تأیید مراجع ذیربط رعایت نمایند.

تبصره ۱: مهندسان ناظر سازمان نظام مهندسی ساختمان و شهرداری در حوزه شمول مقررات ملی ساختمان و ضوابط و مقررات شهرسازی به عنوان مراجع ذیربط محسوب می‌شوند.

تبصره ۲: تعیین ضوابط مربوط به رعایت نکات ایمنی و حریم انسانی و مشرفیت در طراحی و احداث باغ بام با نظر معاونت شهرسازی و معماری شهرداری صورت می‌گیرد.

۸- مشخصات و پلان (فضای سبز و معماری) باغ بام در پروانه ساختمان و پایانکار اماکن شهری مذکور درج می‌شود و صدور پایانکار منوط به رعایت کامل این مقررات است و در صورت وجود مغایرت یا حذف باغ بام، شهرداری مشهد مقدس می‌تواند طبق نظر و تأییدیه ارائه شده در زمان استعلام ملک، انتقال و بازدیدهای ادواری، همه تسهیلات اعطایی را به مأخذ جاری و به اضافه ۱۵٪ (هزینه‌های بالاسری) از اشخاص متخلف دریافت نماید.

تبصره: بازدیدهای ادواری برای بررسی وضعیت کمی و کیفی باغ بام احداث شده، بر اساس دوره‌های معین ۲ ساله توسط کارشناس فضای سبز شهرداری و نماینده آن برابر فرم‌های بازدید و گزارش‌گیری پیوست (مهر شده توسط شورای اسلامی شهر مشهد مقدس) انجام می‌شود.

۹- شهرداری مشهد مقدس موظف است برابر تسهیلات اعطایی و الزامات تعیین شده، تعهد محضری از مشمولین مربوط دریافت نماید.

۱۰- باغ بام در مجتمع‌های مسکونی (ساختمان‌های با بیش از یک واحد و مالک) به عنوان فضای مشاع ساختمان محسوب شده و جزء تراکم محسوب نمی‌شود (بند خ ماده ۴ آئین نامه اجرایی قانون تملک آپارتمان‌ها) و هزینه نگهداری آن مطابق سایر هزینه‌های مشترک به عهده شرکای ساختمان است.

تبصره: در صورت احراز وجود مغایرت یا حذف باغ بام در کاربری‌های مسکونی، تجاری، اداری و غیره در کلیه بخش‌های عمومی، خصوصی و نیمه عمومی (در هنگام انتقال و استعلام ملک و بازدیدهای دوره‌ای ۲ ساله)، هیأت مدیره یا ذینفعان مجتمع‌های مذکور موظفند برابر آیین نامه اجرایی قانون تملک آپارتمان‌ها، با تعیین سهم هر یک از مالکان یا بهره‌برداران، نسبت به پاسخگویی و جبران خسارات (مطابق مفاد بند ۹ این مصوبه) اقدام نمایند.

هنگام مسکونیه

۱۱- شهرداری مشهد مقدس موظف است آیین نامه اجرایی ایجاد باغ بام را با استفاده از نتایج مطالعات طرح جامع فضای سبز که توسط دانشگاه فردوسی مشهد انجام شده و همچنین سایر مطالعات انجام شده از نظر انتخاب الگوی کشت و گونه‌های گیاهی و درختی و درختچه‌ای با نیاز آبی کم و اثرگذار در بهبود محیط زیست را ظرف مدت ۳ ماه تهیه و جهت تصویب به شورا ارائه نماید.

۱۲- در مناطق یک و ثامن که سرانه فضای سبز کمتر از میانگین سرانه شهری می‌باشد شهرداری می‌تواند در ساختمانهای گروه "ج" و "د" پس از اخذ مجوز از مراجع ذیصلاح نسبت به اجباری نمودن اجرای باغ بام اقدام نماید.

۱۳- عطف به مصوبه شماره ۹۰/۴۰۰۹/ش/۳/۹۰/۱۷-ش موضوع "دستورالعمل ایجاد فضای سبز در مجتمع‌های مسکونی و اداری" به شهرداری و مالکین اجازه داده می‌شود:

در صورت عدم اجرا یا عدم امکان اجرای ۱۵٪ از سطح کل عرصه جهت ایجاد فضای سبز در محوطه حیاط برای پلاک‌های با مساحت بیش از ۵۰۰ مترمربع، کسری مساحت به صورت باغ بام در پشت بام پلاک مذکور وفق ضوابط فنی ذیربط احداث گردد.

تبصره ۱: با توجه به اینکه تأمین و اجرای ۱۵٪ از کل عرصه برای ایجاد فضای سبز وفق مصوبه فوق الزامی می‌باشد، لذا اجرای بخشی از آن به عنوان باغ بام مشمول تسهیلات موضوع بند ۳ و بندهای بعدی آن نمی‌گردد.

تبصره ۲: در صورت عدم امکان انجام تعهدات بند ۱۳ توسط مؤدی، مالک موظف است مبلغی معادل هزینه تملک و اجرای فضای سبز (برابر کسری فضای سبز اجرا شده در ملک) بر اساس قیمت منطقه‌ای و فهرست بهای احداث سالیانه، به شهرداری پرداخت نماید تا شهرداری در محل دیگری کمبود فضای سبز مذکور را جبران نماید. معیار تشخیص و معادل سازی هزینه‌ها بر اساس عرف کارشناسی و فهرست بهاء ذیربط شهرداری مشهد مقدس خواهد بود.

تبصره ۳: سایر مفاد مصوبه شماره ۹۰/۴۰۰۹/ش/۳/۹۰/۱۷-ش لازم الاجرا است.

۱۴- شهرداری مشهد مقدس موظف است گزارش عملکرد اجرای مصوبه را هر ساله به شورای اسلامی شهر مشهد مقدس ارائه نماید.

بدیهی است این مصوبه با رعایت قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور لازم الاجراست. (۳) ج ۱۶

محسن انتظاری کروی
رئیس شورای اسلامی شهر مشهد

رونوشت:

۱. جناب آقای دکتر قاضی‌زاده نماینده محترم مردم مشهد و کلات در مجلس شورای اسلامی برای استحضار
۲. رئیس محترم شورای اسلامی استان خراسان رضوی برای استحضار
۳. رئیس محترم شورای اسلامی شهرستان مشهد برای استحضار
۴. فرماندار محترم شهرستان مشهد برای استحضار
۵. اعضای محترم شورای اسلامی شهر مشهد برای استحضار
۶. رئیس محترم کمیسیون بهداشت، سلامت، خدمات شهری و محیط زیست برای استحضار
۷. رئیس محترم کمیسیون امور فنی، عمرانی و طرح ریزی شهری برای استحضار
۸. مدیر محترم نظارت عالی و ارزیابی شورای اسلامی شهر مشهد مقدس برای استحضار
۹. مشاور عالی و رئیس محترم حوزه ریاست شورای اسلامی شهر مشهد برای آگاهی
۱۰. مدیر محترم تدوین و پیگیری اجرای مصوبات برای آگاهی