

آیین نامه فضای سبز مجتمع مسکونی دریاکنار

پیشگفتار:

دگرگونی‌های گسترده اقلیمی، گسترش شهرنشینی، رشد جمعیت و نیازهای غذایی، همگی بر محیط زیست ما پیامدهای برگشتناپذیری گذاشته است. از این رو، نگرانی‌ها از ویرانی‌های رو به گسترش گونه‌های گیاهی و جانوری زنگ خطری را به صدا در آورده است که این روند می‌تواند به آسیب‌های جبران‌ناپذیری بیانجامد که نسل انسان را نیز به نابودی بکشاند. تلاش دانشمندان و دوستداران محیط زیست برای کند کردن این روند در گرو آگاهی و همراهی همه مردم است. افزایش گازهای گلخانه‌ای و در پی آن تغییر اقلیم جهانی اثرات برگشت-ناپذیری بر محیط زیست گذاشته و می‌گذارد. گرمایش جهانی، و در پی آن افزایش فراوانی خشکسالی‌ها و موج‌های گرمایی بر پوشش گیاهی و محیط زیست اثر ماندگاری گذاشته است. برای کند کردن این ویرانی‌ها باید در حفظ فضای سبز کنونی کوشا بود و در کاشت درختان و درختچه‌های تاب‌آور به کم‌آبی و گرمای بالا تلاش کرد.

شوربختانه ساخت‌وسازهای کنونی در دریاکنار در جهت خلاف آینده اقلیمی و نیازهای محیط‌زیستی رو به گسترش است و باید برای حفظ درختان فضای سبز و درون ویلاها فرهنگ‌سازی کرد و از ساخت‌وسازهای غیرمحیط‌زیستی جلوگیری کرد. برای رسیدن به این هدف باید به «آیین‌نامه اجرایی قانون حفظ و گسترش فضای سبز شهرها» توجه داشت و از ظرفیت‌های آن برای رسیدن به این مهم بهره برد. برپایه این آیین‌نامه، ساختار دریاکنار را می‌توان مجموعه‌ای از خانه‌باغ‌های ارزشمند تعریف کرد که لازم است درختان و فضای سبز آن با جدیت مورد مراقبت قرار گیرد.

مفاد آیین‌نامه:

۱- کمیته فضای سبز مجتمع مسکونی دریاکنار

برای حفظ و گسترش فضای سبز و رعایت معیارهای زیست‌محیطی و نظارت بر مشاعات و پرسنل باغبانی دریاکنار و حسن انجام کارها، کمیته فضای سبز به‌عنوان یکی از بازوهای کمکی و مشورتی هیئت مدیره تعریف می‌شود. وظایف این کمیته و دامنه اختیارات آن در این آیین‌نامه مشخص می‌شود. برای انجام درست معیارهای زیست‌محیطی و پایایی و گسترش فضای سبز، مدیریت دریاکنار باید رهنمودهای این کمیته را اجرا کند.

الف) هیات مدیره برآمده از انتخابات باید پس از آغاز به کار رسمی حداکثر ظرف مدت ۲ هفته نسبت به تشکیل کمیته فضای سبز و صدور حکم برای هموندان آن اقدام کند.

ب) هیات مدیره یکی از مالکان نام‌آشنا، دلسوز و متخصص در زمینه‌های مرتبط با فضای سبز و محیط زیست را به عنوان مسئول کمیته معرفی می‌کند. مسئول کمیته باید نسبت به معرفی اعضا کمیته از میان متقاضیان و دوستداران فضای سبز به هیات مدیره اقدام کند. مدیریت برنامه‌ریزی، تشکیل جلسات و پیگیری مصوبات بر عهده مسئول کمیته است. به پیشنهاد مسئول یکی از اعضا به عنوان منشی کمیته تعیین می‌شود.

شماره :

تاریخ :

پیوست :

ج) اعضا کمیته بسته به نظر هیات مدیره و هسته مرکزی کمیته می تواند بین ۳ تا ۷ نفر باشند. لازم است دست کم ۲ نفر از این اعضا از متخصصان مرتبط با فضای سبز و محیط زیست باشند. پیشنهادات کمیته پس از تصویب هیات مدیره، توسط مدیر عامل اجرا خواهند گردید. از این رو، مدیر عامل به عنوان بازوی اجرایی هیات مدیره باید پاسخگو و پیگیر مصوبات کمیته باشد.

د) هرگونه عملیات در فضای سبز، همچون راه اندازی گلخانه، تولید نهال گل های فصلی، درختان و درختچه های سازگار و تاب آور با محیط - زیست، و یا خرید آنها باید با پیشنهاد کمیته فضای سبز و تصویب هیات مدیره صورت گیرد. کمیته می تواند از سازمان های مردم نهاد محیط زیستی و سازمان های دولتی برای دریافت کمک های فن آوری و اهدا گل و گیاه اقدام کند.

ه) مدیر عامل و دیگر کارکنان، بدون مشورت کمیته فضای سبز مجاز به هیچگونه تغییر ساختاری در فضای سبز مشاع نمی باشند.

و) کمیته فضای سبز با دعوت مسئول کمیته یا منشی آن حداقل ماهی یک بار تشکیل خواهد گردید.

۱- رعایت حریم هر ملک بر اساس مختصات سند معتبر در جهت های چهارگانه الزامی است.

الف) برداشتن دیوار ملک و ایجاد راهرو در فضای سبز ممنوع است و مدیریت باید نخست با تذکر و در صورت لزوم از طریق کمیته حقوقی موضوع را پیگیری کند (بند ۱۰ دیده شود).

ب) نگهبان ها باید چنین تخلفاتی را مکتوب به سرنگهبان و او به مدیریت دریاکنار اطلاع دهد.

۱- رعایت معیارهای زیست محیطی و حقوق مالکین در مشاعات در هنگام عملیات ساختمانی:

الف) متقاضی عملیات ساختمانی همزمان با اقدام برای اخذ پروانه ساختمانی ملزم است نسبت به امضای تعهدنامه وضع موجود فضای سبز درون و پیرامون ملک خود در دفتر واحد ساختمانی، اقدام نماید. مالک و نماینده او خودسرانه اجازه بریدن یا هرس درختان درون و بیرون ملک خود را ندارد.

ب) در هنگام عملیات ساختمانی استفاده از فضای سبز پیرامون ملک برای انباشت مصالح ساختمانی ممنوع است. کارفرمای عملیات ساختمانی باید پیش از آغاز کار نسبت به رعایت آن، بصورت مکتوب متعهد شود. در صورت مشاهده هر گونه تخلف در این خصوص، مدیریت باید از ادامه عملیات ساختمانی جلوگیری کند.

بدیهی است که نگهبان های محدوده عملیات ساختمانی باید از وقوع چنین تخلفاتی ممانعت نموده و در صورت نادیده گرفتن سازنده مراتب را کتبا به مدیریت گزارش کنند. چشم پوشی از گزارش خطا برای نگهبان ها پیگرد حقوقی دارد.

ج) به طور کلی هر اقدامی که پیامد آن آسیب به فضای سبز و درختان شود، مدیر عامل پس از تعیین و اخذ میزان خسارت (برآورد مبلغ خسارت با نظر کمیته فضای سبز و مسئول فضای سبز تعیین می شود) و تامین نظر کمیته فضای سبز مجاز به صدور دستور ادامه عملیات ساختمانی می باشد. یکسان نگری در زمینه برخورد با متخلفان باید مشی مدیریت باشد.

۱- قطع درختان در گستره دریاکنار، چه درون ملک و یا در مشاعات، از سوی مالک یا پیمانکار و عوامل اجرایی او تخلف محسوب می شود.

الف) در چنین موردی اگر قطع کننده درخت باغبان خصوصی باشد از ورود او به دریاکنار برای همیشه جلوگیری خواهد شد. اگر قطع کننده درخت از پرسنل دریاکنار باشد، نسبت به قطع همکاری با او اقدام خواهد شد.

ب) در شرایط ویژه، چنانچه در پی وزش باد و یا خشکیدن درخت خطر آسیب به ملک باشد، مالک باید درخواست قطع درخت را به مدیریت بدهد. کمیته فضای سبز پس از بازدید، با رعایت مفاد آیین نامه حفظ و گسترش فضای سبز شهرها، چنانچه خطر آسیب به ساختمان جدی باشد، بصورت مکتوب و با رعایت شرایط لازم، مجوز قطع را صادر خواهد کرد.

۱- اقدام عمدی در خشکاندن و نابودی درختان یا برداشت نهال از ملک دیگران

الف) هر گونه اقدام برای خشکاندن درختان از جمله استفاده از مواد شیمیایی، اقدام غیرقانونی است. چنانچه درختی در ملک خصوصی و یا فضای همگانی دریاکنار پیرامون ملک مشخصی بصورت عمدی خشکانده شود، خطاکار باید توسط مدیر عامل به مقام قضایی معرفی شود. پیگرد قانونی این کار بر عهده کمیته حقوقی می باشد.

ب) برداشت نهال از ملک دیگران بی اجازه مالک ممنوع است.

۱- درخواست قطع درخت

الف) پیرو بند ۴، چنانچه درختی در ملکی یا فضای سبز همگانی موجب آسیب به ساختمان و یا خطری برای ساکنان فراهم کند، مالک می تواند با درخواست کتبی به مدیریت خواستار بررسی کمیته فضای سبز شود. در صورت تایید کتبی کمیته، مالک فقط با نظارت مسئول فضای سبز می تواند اقدام به بریدن درخت کند. همه هزینه های مربوطه به عهده درخواست کننده می باشد

۱- پیمانکاران فضای سبز و باغبانان ملزم به رعایت موارد زیر می باشند:

الف) برای حفظ امنیت و کنترل رفت و آمد، مالک باید باغبانان خصوصی خود را با درخواست کتبی به مدیریت معرفی نماید، تا برای آنان کارت شناسایی و مجوز رفت و آمد در دریاکنار صادر شود.

ب) پیمانکاران و باغبانانی که همزمان نگهداری چند ویلا را بر عهده دارند، باید هر روز در ورودی دریاکنار محل کار خود را در دفتر نگهبانی یادداشت کنند. حضور در خارج از محل ثبت شده تخلف محسوب می شود.

ج) برای رفاه همسایگان، روزها و ساعات کاری باغبان های خصوصی توسط مدیر عامل متناسب با فصل، مشخص خواهد شد. در روزهای تعطیل از ورود پیمانکاران و باغبانان خصوصی و انجام هر گونه عملیات باغبانی جلوگیری می شود. در موردهای ویژه مالک باید درخواست کتبی به مدیریت ارائه بدهد تا بررسی شود.

د) شاخ و برگ ها سبز و پسماندهای باغبانی هر ملک باید در جلوی ملک مربوطه (یا محلی که نگهبان با هماهنگی مسئول خدمات مجاز بدانند) قرار داده شود و مزاحمتی برای همسایگان و آلوده شدن آنها ایجاد نکند.

ح) مدیر عامل مجاز به اخراج پیمانکاران و باغبانان خصوصی خاطی با نظر کارشناسی کمیته فضای سبز از دریاکنار می باشد.

۱- پرسنل باغبانی

الف) پرسنل باغبانی دریاکنار در ساعات کاری، برابر مقررات اداره کار، باید لباس فرم مخصوص باغبانی را که به صورت سالانه تامین می شود، بر تن داشته باشند. پوشیدن لباس فرم در خارج از ساعات اداری و برای کار شخصی و یا پوشاندن آن به دیگران ممنوع می باشد.

ب) وظایف باغبانان استخدامی: رسیدگی و بهبود فضای سبز همگانی، همچون کاشت، هرس، چمن زنی، کود دهی، آبیاری و گزارش رویت آفات و بیماری‌ها به مسئول مربوطه می‌باشد. پرداختن به دیگر کارهای خارج از فضای سبز به تشخیص کمیته فضای سبز ممنوع می‌باشد.
ج) پرسنل باغبانی موظف به کوتاه کردن چمن ویلاها می‌باشند ولی در ساعات اداری پرداختن به دیگر امور باغبانی ویلاها همچون آبیاری، هرس، بیل زنی، نشاکاری و کودپاشی ممنوع است.

د) کاربرد ابزارهای باغبانی توسط باغبانان در ساعات‌های غیراداری برای کار خصوصی مجاز نیست.

ح) پرسنل نگهداری موظف هستند برای بهبود و افزایش کارایی بخش باغبانی در موارد خاص اعم از پیشگیری و پیگیری موارد تخطی از مقررات فضای سبز، گزارش مخاطرات و گزارش وضعیت پرسنل فضای سبز با مسئول فضای سبز همکاری کنند. در این راستا ارتباط و همکاری با کمیته انتظامات و یا مسئول انتظامات الزامی است.

ز) ابزار باغبانی مناسب و کافی رمز افزایش کارایی و بهبود کار باغبانان است. از این‌رو مدیریت دریاکنار باید خرید و تعمیر ابزار باغبانی را در اولویت قرار دهد. کمیته فضای سبز و مسئول باغبانی باید نیازهای این بخش را تعیین و برای تهیه در اختیار مدیریت قرار دهند.

۲- سمپاشی و ملاحظات زیست محیطی

الف) برای حفظ سلامت همسایگان و رعایت ملاحظات زیست محیطی تلاش مدیریت دریاکنار در جهت جلوگیری از بروز آفات و بیماری‌های گیاهی است تا نیاز به استفاده از سموم شیمیایی نباشد.

ب) چنانچه در ملکی آفت یا بیماری گیاهی دیده شود، مالک مجاز به اقدام و دفع آفت راساً نمی‌باشد. باید با مراجعه به دفتر فضای سبز و مسئول مربوطه نسبت به اخذ فرم مجوز سمپاشی، اقدام کند.

ج) برای کنترل آفات، حفظ محیطی سالم و مدیریت شناخت و مبارزه با آفات، مدیریت دریاکنار این گونه خدمات را در برابر پرداخت هزینه‌ها به مالکان ارائه خواهد کرد. از آنجا که کاربرد سموم شیمیایی پیامدهای ناگواری هم برای همسایگان و هم حشرات سودمند و پرندگان دارد مدیریت تلاش می‌کند پیشگیری از بروز آفات و بیماری‌ها را با تشخیص کمیته فضای سبز در پیش گیرد و هر سال یک بار از روغن ولک VOLK برای دریاکنار استفاده کند.

د) مدیریت دریاکنار موظف است در موارد اضطراری جهت صیانت از فضای سبز و گونه‌های گیاهی به تشخیص کمیته فضای سبز نسبت به دریافت خدمات گیاهپزشکی و سم پاشی اقدام کند

۳- فضا سازی، حفظ و نگهداری فضای سبز پیرامون ویلاها

الف) چنانچه مالکی با هزینه خود خواستار بهبود وضعیت فضای سبز پیرامون ملکش باشد، در وهله اول تقاضای خود را بصورت مکتوب به مدیریت دریاکنار ارائه خواهد نمود. مالک باید پس از اخذ موافقت کتبی کمیته فضای سبز و بدون تغییر عمده در ساختار فضا و با دادن تعهدنامه‌ای که پیوست این آیین‌نامه است از مدیریت مجوز دریافت کند. بدیهی است که در صورت رعایت نکردن مفاد تعهدنامه مدیریت می‌تواند این مجوز را خود یا به درخواست کمیته فضای سبز لغو کند

ب) فضا سازی می تواند شامل خاکورزی، چمن کاری، گل کاری، کاشت درختان و درختچه ها زینتی، لوله کشی برای آبیاری باشد. به دلیل اثر نور بر چرخه زندگی گیاهان و حشرات و آلودگی نوری برای همسایه، نورپردازی در فضای سبز مشاع ممنوع است.

ج) برای طراحی و تعیین کاشت گونه های گیاهی می توان نظر مشورتی کمیته فضای سبز را گرفت. بدیهی است که همه هزینه ها فضا سازی بر عهده متقاضی است.

د) فضای مشاع پیرامون ویلا ها فضایی همگانی است و در صورتی که آسیبی به آن وارد نشود همه می توانند از آن استفاده کنند. از این رو، فضا سازی در پیرامون ویلا حق دیگر مالکان را نمی تواند ضایع کند.

ه) همه درختان و درختچه های کاشته شده در فضای همگانی دریاکنار، چه دست کاشت همسایگان و چه شهرک متعلق به شهرک هستند و هیچکس حق بریدن آنها را ندارد (بند ۴)

و) ایجاد دیواره سبز در فضای سبز دریاکنار و همچنین تخصیص فضای سبز مشاع جهت استفاده خصوصی ممنوع است. مدیریت مجتمع دریاکنار باید برای حفظ منافع همگانی نسبت به برداشتن چنین دیواره هایی اقدام کند و آن را از حالت خصوصی در آورد.

ز) طبق ضوابط ساختمانی دریاکنار، هر ملک می تواند یک درب کوچک جهت تردد به پیاده رو داشته باشد، گشودن درب ورودی به فضای سبز همگانی ممنوع است.

ح) ایجاد هرگونه گذرگاه در فضای سبز شهرک که به ویلایی ختم می شود ممنوع است، مگر آنها که در طراحی اولیه مجتمع دریاکنار ایجاد شده اند یا توسط مسئولین شهرک برای تسهیل آمد و شد مردم و ابزار باغبانی ایجاد شده است.

۲- کاشت درختان و درختچه ها

شوربختانه آفت پذیری و آستانه تاب آوری پایین برخی گونه های گیاهی به تغییرات گسترده اقلیمی، به ویژه گرما، خشکسالی و باد، سبب آسیب های بزرگی به فضای سبز دریاکنار شده است. برای حفاظت از درختان و درختچه ها رعایت موارد زیر بایسته است:

الف) برخی گونه ها مانند شمشاد و سرو لاوسون به دلیل حساسیت بالا به آفت ها و بیماری های گیاهی آسیب بسیاری به محیط زیست دریاکنار می زنند. بالاترین درصد سمپاشی ها در سطح دریاکنار متعلق به این دو گیاه است. از این رو به همسایه ها پیشنهاد می شود که برای پرچین فضای سبز ویلای خود از گونه های دیگر مانند رزماری، استخودوس و برگبو که کمتر دچار آفت می شوند استفاده شود. از این رو مدیریت بر آن است که شمشاد های فضای سبز همگانی را که دچار آفت و بیماری شده اند، و خود می توانند خاستگاه پخش این آفات و بیماری ها هم باشند، با هماهنگی مسئول فضای سبز قطع کند.

ب) برای گردش هوا، آسایش اقلیمی، مهار بیماری های قارچی و نظارت بهتر نگهبان بر ویلا ها پیشنهاد می شود که همسایه ها از کاشت درختان و درختچه های پوششی بلند در حاشیه درونی دیوار ویلا خوداری کنند. بدیهی است کاشت این گونه های پرچینی در مشاعات ممنوع می باشد.

ج) فاصله کاشت درختان و درختچه ها در مشاعات با توجه به گوناگونی آنها به تشخیص کمیته فضای سبز و مسئول مربوطه تعیین می شود.

د) کاشت درختان و درختچه‌های بومی و جنگلی، به دلیل همخوانی آنها با بومسامانه (ecosystem) منطقه و تاب‌آوری بیشتر نسبت به آفات و تنش خشکی پیشنهاد می‌شود. لذا باید در هنگامی واکاری به جای درختان پیر و قطع شده از این گونه‌ها (تاغوک، نارون، بلوط، وُن، آزاد، سرخدار، و ...) استفاده شود.

ه) از کاشت بوته‌ها و درختچه‌های حساس به آفات و بیماری‌ها باید خوداری کرد، برای نمونه چمن آفریقایی (پهن‌برگ) بسیار به آفات حساس است و می‌توان به جای آن از چمن‌های نازک‌برگ استفاده کرد.

۳- برخی درختان در سطح دریاکنار خشکیده و یا عمر مفید خود را از دست داده‌اند و به آراستگی فضای سبز لطمه می‌زنند، همچنین موجب مخاطرات بسیاری می‌شوند، مدیریت باید با نظر کمیته فضای سبز بتدریج ابتدا نسبت به جایگزینی این درختان با گونه‌های سازگار و سپس قطع درختان خشکیده اقدام نماید.

۴- ورود خاک باغچه، گیاهان، کود در صورت دارا بودن مجوز کمیته فضای سبز، مشمول پرداخت هزینه مطابق با مقررات مجتمع دریاکنار می‌باشد.

۳- تهیه قلمه، نشا و نهال‌دان گل‌های فصلی، درختچه‌ها و درختان

الف) برای تامین گل و گیاهان فصلی شهرک و تولید نهال درختان و درختچه‌هایی فضای سبز نیاز به استخدام فصلی یا سالانه متخصص فضای سبز می‌باشد.

ب) به کمک متخصص فضای سبز باغبانان باید در فصل زمستان در فضای گلخانه اقدام به تهیه بستر کاشت گل‌های فصلی و تهیه شاسی برای بذر و قلمه کنند.

ج) گل‌های فصلی مازاد نشاها فضاها همگانی به فروش می‌رسد. تعیین بهای فروش به پیشنهاد کمیته فضای سبز بر عهده مدیر عامل می‌باشد. نهال درختچه‌های پرچینی مانند رزماری به فروش می‌رسد ولی درختچه‌ها زینتی، مانند ختمی، و درختان به رایگان به همسایه‌ها تحویل داده می‌شود.

۴- تعیین نرخ فروش چوب و سرشاخه‌ها به عهده مدیرعامل می‌باشد. همچنین دستمزد پیمانکاران قطع و هرس درختان در مشاعات باید در هیئت مدیره تعیین شود.

۵- هیئت مدیره مجاز است در صورت مواجهه با تغییرات جوی و یا رفع مسائلی که به بهبود و حفظ فضای سبز منجر می‌گردد با مشاوره و تایید کمیته فضای سبز دستورالعمل‌هایی وضع کند.

۶- همه تعهدنامه‌ها و درخواست‌ها در زمینه فضای سبز باید در سه نسخه تهیه، و به امضای مالک (مالکین) برسد، یک نسخه در اختیار مالک، نسخه‌ای درج در پرونده ملک مذکور و سومی در دایره فضای سبز بایگانی می‌شود.

شماره :

تاریخ :

پیوست :

- ۷- هیئت مدیره موظف است نسبت به صدور شناسنامه درختان با تخصیص بودجه مناسب اقدام نماید.
- ۸- همکاری دایره ساختمانی و فضای سبز با نظارت مدیر عامل الزامی است.
- ۹- مبالغی که از پیمانکاران، باغبانان خصوصی، جرایم آسیب به فضای سبز، فروش نهال و نشاء، چوب و ... حاصل می شود باید به حساب بانکی ویژه درآمدهای فضای سبز واریز و با نظارت هیئت مدیره و بازرسان و با نظر کمیته فضای سبز در جهت احیای گلخانه، خرید تجهیزات و ابزار باغبانی، گیاه، درختچه کود و بذر و ... هزینه شود.
- ۱۰- تکمیل و توسعه گلخانه دریاکنار با تخصیص بودجه سالانه و با تامین نیروی لازم با توجه به میزان اهمیت آن توسط هیئت مدیره و با نظر کمیته فضای سبز انجام خواهد شد.
- ۱۱- در راستای حفظ تنوع زیستی و محافظت از گونه های جانوری موجود در دریاکنار، هر گونه شکار پرندگان و حتی استفاده از هر گونه اسلحه شکاری به هر منظور در دریاکنار ممنوع می باشد. مدیریت موظف است نسبت به معرفی افراد خاطی به اداره حفاظت از محیط زیست جهت پی گیری هایی قضایی اقدام نماید.
- ۱۲- در صورت عدم رعایت هر یک از موارد موجود در این آیین نامه، افراد خاطی مورد پیگرد قانونی خواهند گرفت.

این آیین نامه در ۲۳ بند در تاریخ ۱۴۰۱/۰۷/۲۰ به تصویب هیات مدیره دریاکنار رسید و در تاریخ ۱۴۰۱/۰۷/۲۱ جهت اجرا به مدیر عامل ابلاغ گردید.