



مشخصات لایحه

عنوان:

«لایحه اصلاحیه مصوبه توسعه ساختمان سبز و معماری پایدار در شهر تهران

ابلاغی به شماره ۸۴۸۰/۲۸۱۲/۱۶۰ مورخ ۱۴۰۰/۰۵/۰۵»

(مشمول بر مقدمه، پنج ماده و یازده تبصره)

یک فوریتی

۱۴۰۳



مشخصات لایحه

خلاصه مشخصات لایحه:

۱- عنوان لایحه: اصلاحیه مصوبه توسعه ساختمان سبز و معماری پایدار در شهر تهران ابلاغی به شماره ۱۴۰۰/۰۵/۰۵ مورخ ۱۶۰/۲۸۱۲/۸۴۸۰

۲- حوزه پیشنهاددهنده: معاونت شهرسازی و معماری موضوع نامه شماره ۶۹۲۲۳۳ مورخ ۱۴۰۳/۰۷/۰۳

۳- گزارش توجیهی مطابق با بخشنامه ۵۸۷۸۲۳ مورخ ۱۴۰۲/۰۵/۲۸: ☐ ندارد ☒ دارد

۴- الزام قانونی / اسناد فرادست / مصوبه شورای اسلامی شهر:

- ماده (۸۰) قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران مصوب ۱۳۷۵ با اصلاحات و الحاقات بعدی
- فصل دوم ماده واحده مصوبه برنامه چهارم تحول و پیشرفت شهر تهران بر مبنای تحقق عدالت شهری ۱۴۰۱-۱۴۰۴
- آیین نامه اجرایی مدیریت سبز موضوع بند (ز) ماده (۳۸) قانون برنامه پنج ساله ششم توسعه کشور (تصویب نامه شماره ۳۶۶۳۷/ت ۵۵۴۹۰ مورخ ۱۳۹۸/۳/۳۰ هیئت وزیران)

۵- مفاد لایحه با قوانین و مقررات فرادست: ☐ مغایرت دارد ☒ مغایرت ندارد

۶- جلسه کارگروه تخصصی بررسی لوایح و طرح ها:

موضوع در هفتصد و چهل و هفتمین جلسه فوق العاده مورخ ۱۴۰۳/۰۴/۱۳ کارگروه بررسی و مورد تأیید قرار گرفت.



مشخصات لایحه

لایحه اصلاحیه مصوبه توسعه ساختمان سبز و معماری پایدار در شهر تهران

ابلاغی به شماره ۸۴۸۰/۲۸۱۲/۱۶۰ مورخ ۱۴۰۰/۰۵/۰۵

مقدمه:

در راستای ماده هشتاد (۸۰) قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران مصوب ۱۳۷۵/۰۳/۰۱ و اصلاحات و الحاقات بعدی آن و با عنایت به قانون مدیریت پسماند مصوب ۱۳۸۳ و آیین نامه اجرایی آن، قانون اصلاح الگوی مصرف انرژی مصوب ۱۳۸۹، مدیریت مصرف و بهره‌وری آب ذیل فصل ۸ و ماده ۴۶ ذیل مصرف انرژی در فصل نهم قانون برنامه پنج‌ساله هفتم پیشرفت جمهوری اسلامی ایران (۱۴۰۳-۱۴۰۷) مصوب ۱۴۰۳/۰۴/۰۴، قانون مدیریت خدمات کشوری مصوب ۱۳۸۶، آیین نامه اجرایی صرفه‌جویی در مصرف انرژی در ساختمان مصوب ۱۳۹۶ هیئت وزیران، مصوبه «الزام شهرداری تهران به توسعه انرژی‌های تجدیدپذیر در شهر تهران - ابلاغی به شماره ۵۸۹۳/۲۰۵۵/۱۶۰ مورخ ۱۳۹۴/۰۳/۱۰»، برنامه پنج‌ساله سوم توسعه شهر تهران (۱۴۰۲-۱۳۹۸)، ماده (۱۲) قانون رفع موانع تولید رقابت‌پذیر و ارتقاء نظام مالی کشور مصوب سال ۱۳۹۴ و مطابق با تکالیف فصل دوم ماده واحده برنامه چهارم تحول و پیشرفت شهر تهران بر مبنای تحقق عدالت شهری ۱۴۰۴-۱۴۰۱ و آیین نامه اجرایی مدیریت سبز موضوع بند (ز) ماده (۳۸) قانون برنامه پنج‌ساله ششم توسعه کشور (تصویب نامه شماره ۳۶۶۳۷/ت ۵۵۴۹۰ مورخ ۱۳۹۸/۰۳/۳۰ هیئت وزیران) و باهدف ترویج و توسعه ساختمان سبز در شهر تهران با رعایت معیارهای محیط‌زیستی شامل معماری پایدار، مدیریت و بهینه‌سازی مصرف انرژی، مدیریت آب، بازچرخانی آب و استفاده از آب باران، حفظ و توسعه فضای سبز و نگهداری از درختان، استفاده از انرژی‌های تجدیدپذیر، کاهش تولید و تفکیک پسماند و مصالح پایدار و ایجاد بستر مناسب برای ترغیب سازندگان و مالکان ساختمان‌ها به رعایت ملاحظات محیط زیستی، افزایش آگاهی عمومی و مشارکت شهروندان در توسعه ساختمان سبز و جهت‌گیری توسعه ساختمان‌ها به سمت الگوهای پایدار؛ شهرداری تهران موظف است با اتخاذ راهبردهای مناسب تحول و پیشرفت به ارتقای مدیریت در تأمین و بازچرخانی آب و بهینه‌سازی مصرف انرژی پرداخته و مطابق با احکام فصل دوم برنامه با عنوان محیط‌زیست و آلودگی هوا نسبت به اجرای آیین نامه مدیریت سبز و تدوین دستورالعمل تشویقی توسعه ساختمان‌های سبز و به ارائه آیین نامه تشویقی بازچرخانی و بهره‌برداری از پساب و آب باران در ساختمان‌های شهر و تدوین آیین نامه ترغیب استفاده از مصالح تراوا در شهر تهران بپردازد.



مشخصات لایحه

ماده یکم (۱): تعاریف

معانی عبارات و اصطلاحات به کاررفته در این مصوبه به شرح ذیل می‌باشد:

الف) ساختمان سبز: ساختمان سبز یک مفهوم کل‌نگر است و با درک این موضوع شروع می‌شود که محیط ساخته شده می‌تواند تأثیرات عمیق مثبت یا منفی بر محیط طبیعی و افرادی داشته باشد که هر روز در ساختمان‌ها زندگی می‌کنند. ساختمان سبز تلاشی برای تقویت ابعاد مثبت و کاهش ابعاد منفی این اثرات در کل چرخه عمر یک ساختمان است و به‌طور کلی به‌عنوان برنامه‌ریزی، طراحی، ساخت و بهره‌برداری از ساختمان‌ها با چندین ملاحظات مرکزی و مهم شامل مصرف انرژی و آب، کیفیت محیط داخلی، مصالح و تأثیرات ساختمان پذیرفته می‌شود، ساختمان سبز اصول توسعه پایدار را در بر می‌گیرد و نیازهای زمان حال را بدون به خطر انداختن آینده برآورده می‌کند. هدف آن نیز افزایش کارایی منابعی است که تأثیرات مثبت اجتماعی، اقتصادی و زیست‌محیطی ایجاد می‌کنند. در این ساختمان‌ها کارایی افزایش و هزینه‌های ساخت‌وساز و عملکرد مداوم به میزان قابل توجهی کاهش پیدا می‌کند و منابع به‌طور مؤثری مورد استفاده قرار می‌گیرد تا محیط‌های سالم‌تری برای زندگی و کار افراد ایجاد شود.

ب) معماری پایدار: هم‌زمان با اوج گرفتن توسعه پایدار در سطح جهانی به دلیل اعتراضات و انتقادات محیط زیستی که متوجه معماری مدرن نیز می‌شود، از اواسط دهه هشتاد میلادی، تغییر نگرش در بینش فکری و کارهای معماران دیده شد. معماران با نگاه به معماری پایدار، مشکل را تکنولوژی نمی‌دانستند؛ بلکه راه‌حل مقابله با این بحران زیست‌محیطی را استفاده صحیح از تکنولوژی در حیطه معماری می‌دانستند، معماران با این نگرش، سعی در حداکثر استفاده از عوامل طبیعی همچون آفتاب، باد، آب‌های زیرزمینی و گیاهان برای تنظیم شرایط محیطی ساختمان دارند. آن‌ها برخلاف دیدگاه معماران مدرن، تکنولوژی را در مقابل طبیعت قرار ندادند بلکه در کنار و به‌موازات آن، جهت بهره‌برداری هر چه بیشتر از امکانات محیطی و تأمین آسایش انسان حرکت می‌کنند. لذا معماری پایدار به دنبال به حداقل رساندن اثرات منفی محیط‌زیستی ساختمان‌ها از طریق افزایش بهره‌وری و اعتدال در استفاده از مصالح، انرژی، فضای ساخت و به‌طور کلی اکوسیستم در ابعاد وسیع است. معماری پایدار در طراحی محیط ساخته‌شده از یک رویکرد آگاهانه در مورد انرژی و حفاظت از محیط‌زیست استفاده می‌کند.

ج) گواهی ساختمان سبز: گواهی‌نامه‌ای است که به ساختمان‌هایی اعطا می‌گردد که موارد الزامی و اختیاری ساختمان سبز را در قالب یک سیستم امتیازدهی در صورت رسیدن به عدد لازم مطابق مدل ارزیابی ساختمان سبز



مشخصات لایحه

رعایت کرده‌اند. این گواهینامه نه تنها مراحل طراحی و ساخت ساختمان، بلکه نحوه تهیه و بهره‌برداری از آن را نیز در نظر می‌گیرد. این رتبه‌بندی‌ها اجازه می‌دهد تا عملکرد محیط زیستی در مقایسه با سایر ساختمان‌های مشابه ارزیابی شود و بررسی گردد که آیا ساختمان مورد نظر به معیارهای خاص ساختمان‌های سبز، مانند صرفه‌جویی در مصرف انرژی، بهره‌وری آب و کاهش انتشار گاز کربن دی‌اکسید، دست یافته است یا خیر و هر چه امتیاز کسب شده بیشتر باشد، ساختمان نشان بهتری می‌گیرد.

ماده دوم (۲): شاخص‌های ارزیابی، دامنه شمول و رتبه‌بندی ساختمان‌های سبز

الف): شاخص‌های ارزیابی:

با توجه به تحلیل‌ها و بررسی‌های صورت گرفته در مجموع قوانین، دستورالعمل‌ها و آیین‌نامه‌های موجود در زمینه ارزیابی محیط زیستی کشور، شهرداری تهران موظف است جهت تشخیص و ارزیابی ساختمان‌های سبز، مطابق شاخص‌هایی همچون پایداری سایت، کیفیت محیط خارج، بهره‌وری انرژی و استفاده از انرژی‌های تجدیدپذیر و پاک، بهره‌وری آب، مصالح و منابع، کیفیت محیط داخل، پسماند، مدیریت طراحی و ساخت، نوآوری و دیگر شاخص‌هایی که توسط «کمیسیون راهبری و برنامه‌ریزی توسعه ساختمان سبز و معماری پایدار» (موضوع بند (۱) ماده سوم این مصوبه) تعیین می‌شوند، اقدام نماید.

ب) دامنه شمول

دریافت گواهی ساختمان سبز و نشان مربوطه برای تمامی املاک متقاضی شهر تهران واقع در کلیه پهنه‌های چهارگانه طرح تفصیلی امکان‌پذیر می‌باشد. ضمناً چهار (۴) دسته از ساختمان‌های شهر تهران، به شرح موارد ذیل که تاریخ تشکیل پرونده آن‌ها از تاریخ ابلاغ این مصوبه است، ملزم به اخذ حداقل امتیاز تعیین شده توسط کمیته فنی می‌باشند.

(۱) ابنیه صرفاً مسکونی که دارای مصوبه موردی و یا طرح‌های موضوعی و موضعی از کمیسیون ماده ۵ شهر تهران که مشمول طرح در کمیته بناهای خاص شهر تهران (موضوع مصوبه «اصلاحیه مصوبه طراحی، پایش و اجرای نماهای شهر تهران» ابلاغی به شماره ۱۶۰/۲۹۲۹/۲۶۵۱۱ مورخ ۱۴۰۰/۱۲/۲۸) می‌گردند؛

(۲) ساختمان‌های با حداقل ۱۰ طبقه دارای کاربرد انتفاعی؛

(۳) ساختمان‌های با کاربرد تجاری یا دارای اختلاط تجاری با سایر کاربردها؛



مشخصات لایحه

۴) ساختمان‌های دارای ۲۰۰ واحد مسکونی و بیشتر؛

ج) رتبه‌بندی ساختمان‌های سبز:

رتبه‌بندی ساختمان‌های سبز (به تفکیک سرو سبز، سرو طلایی، سرو نقره‌ای و فاقد رتبه) بر اساس بازه‌های امتیازی که کمیته فنی، اجرایی و ارزیابی ساختمان سبز (موضوع بند (۲) ماده سوم این مصوبه) تعریف می‌نماید، در سه دسته اصلی، مطابق جدول رتبه‌بندی زیر می‌باشد.

جدول شماره ۱- جدول رتبه‌بندی ساختمان‌های سبز

رتبه ساختمان	نشان
سرو سبز (Green Cypress)	
سرو طلایی (Gold Cypress)	
سرو نقره‌ای (Silver Cypress)	
فاقد رتبه	فاقد نشان

تبصره ۱: پس از پایان اعتبار دوساله، پایش ساختمان‌های مذکور جهت تمدید نشان فوق توسط اعضای کمیته فوق پس از اعلام کتبی مالک/مالکان الزامی است. بدیهی است در صورت عدم تائید ناظران مربوطه، نشان مذکور از درجه اعتبار ساقط است.

تبصره ۲: شهرداری تهران موظف است در خصوص پروانه‌های ساختمانی که مالکان آن‌ها درخواست ساخت بر اساس معیارها و شاخص‌های ساختمان سبز را دارند؛ ضوابط اجرایی ساختمان سبز و معماری پایدار را ذیل پروانه ساختمانی قید نماید و مسلماً بعد از صدور پروانه ساختمانی، تمامی ضوابط و مقررات بند ۲۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری‌ها اعمال خواهد شد.

تبصره ۳: رعایت تصویب‌نامه شماره ۳۶۶۳۷/ت ۵۵۴۹۰ هـ مورخ ۱۳۹۸/۰۳/۳۰ هیئت وزیران در خصوص آیین‌نامه اجرایی بند «ز» ماده ۳۸ قانون برنامه پنج‌ساله ششم با موضوع «اجرای برنامه مدیریت سبز شامل مدیریت



مشخصات لایحه

مصرف انرژی، آب، مواد اولیه، تجهیزات و کاغذ، کاهش مواد زائد و بازیافت آن‌ها در ساختمان‌ها و ... و «دستورالعمل اجرایی نظام مدیریت سبز در ساختمان‌های شهرداری تهران» ابلاغی به شماره ۱۰/۱۲۹۹۵۱ مورخ ۱۴۰۳/۰۲/۱۶ الزامی است.

ماده سوم (۳): ساختار اجرایی

۱- کمیسیون راهبری و برنامه‌ریزی توسعه ساختمان سبز و معماری پایدار

به منظور اجرای مفاد این مصوبه، شهرداری تهران موظف است نسبت به تشکیل «کمیسیون راهبری و برنامه‌ریزی توسعه ساختمان سبز و معماری پایدار» مستقر در معاونت شهرسازی و معماری شهرداری تهران که مسئولیت سیاست‌گذاری و راهبری در خصوص ساختمان سبز و معماری پایدار در شهر تهران را بر عهده دارد و در متن این مصوبه به اختصار «کمیسیون راهبری» معرفی می‌گردد با حضور اعضای زیر اقدام نماید:

الف) اعضاء:

- ۱) معاون شهرسازی و معماری شهرداری تهران (رئیس کمیسیون)
- ۲) معاون مالی و اقتصاد شهری شهرداری تهران یا نماینده مطلع و تام‌الاختیار آن معاونت
- ۳) معاون خدمات شهری و محیط‌زیست شهرداری تهران یا نماینده مطلع و تام‌الاختیار آن معاونت
- ۴) مدیرکل معماری و ساختمان معاونت شهرسازی و معماری شهرداری تهران (دبیر کمیسیون)
- ۵) مدیرکل محیط‌زیست و توسعه پایدار شهرداری تهران
- ۶) نماینده مطلع و تام‌الاختیار وزارت راه و شهرسازی
- ۷ و ۸) نماینده‌های کمیسیون شهرسازی و معماری و کمیسیون محیط‌زیست شورای اسلامی شهر تهران (عضو ناظر)

تبصره ۱: برحسب تشخیص رئیس کمیسیون، یک نفر نماینده مطلع و تام‌الاختیار سازمان نظام‌مهندسی استان تهران (با معرفی نامه کتبی رئیس آن سازمان) و همچنین نماینده مطلع و تام‌الاختیار اداره کل حفاظت محیط‌زیست استان تهران و سایر سازمان‌ها به عنوان عضو مدعو (بدون حق رأی) به تناسب موضوعات می‌توانند در جلسات حضور یابند.



مشخصات لایحه

تبصره ۲: محل استقرار دبیرخانه کمیسیون راهبری، معاونت شهرسازی و معماری شهرداری تهران می‌باشد.

ب) وظایف:

۱) سیاست‌گذاری و راهبری اقدامات در خصوص ساختمان سبز و معماری پایدار در شهر تهران و اقدامات تشویقی و ترویجی در این ارتباط

۲) تهیه و تدوین اسناد اجرایی مورد نیاز اعم از آیین‌نامه‌ها، دستورالعمل‌ها، معیارها، شاخص‌های ارزیابی و ضوابط فنی و برنامه‌های عملیاتی مورد نیاز برای اجرای این مصوبه و پایش و ارزیابی و نظارت بر حسن اجرای آن‌ها

۳) هماهنگی با دستگاه‌های ذیربط به منظور اجرای مطلوب مصوبه و پیگیری جهت الحاق به مقررات ملی ساختمان

۴) نظارت بر حسن عملکرد کمیته‌های زیرمجموعه مصوبه

۲- کمیته فنی، اجرایی و ارزیابی ساختمان سبز

درخواست‌های دریافت گواهی یا نشان ساختمان سبز و پایدار و نشان «سرو سبز» در کمیته فنی، اجرایی و ارزیابی ساختمان سبز، ذیل کمیسیون راهبری و برنامه‌ریزی توسعه ساختمان سبز و معماری پایدار، مستقر در اداره کل معماری و ساختمان شهرداری تهران که وظیفه بررسی و ارزیابی مدارک ساختمان‌های متقاضی دریافت گواهی ساختمان سبز در فرایند صدور پروانه و نظارت بر آن را بر عهده دارد و در متن این مصوبه به اختصار «کمیته فنی» معرفی می‌گردد، بررسی خواهند شد.

الف) اعضای کمیته فنی:

۱) مدیرکل معماری و ساختمان شهرداری تهران (رئیس کمیته)

۲) مدیرکل محیط‌زیست و توسعه پایدار معاونت خدمات شهری و محیط‌زیست شهرداری تهران

۳ و ۴) دو نفر از حرفه‌مندان واجد تخصص و اساتید دانشگاهی در حوزه معماری پایدار و ساختمان سبز

۵) یک نفر کارشناس متخصص اداره کل معماری و ساختمان شهرداری تهران (دبیر کمیته)

۶) یک نفر کارشناس متخصص اداره کل محیط‌زیست و توسعه پایدار



مشخصات لایحه

۷ و ۸) نماینده‌های کمیسیون شهرسازی و معماری و کمیسیون محیط‌زیست شورای اسلامی شهر تهران (عضو ناظر)

تبصره ۱: مدیرکل معماری و ساختمان می‌تواند به تناسب موضوعات جلسه از نمایندگان دیگر سازمان‌های مرتبط با موضوع یادشده نیز جهت شرکت در جلسات، دعوت به عمل آورد.

تبصره ۲: احکام اعضای ثابت کمیته فنی توسط معاون شهرسازی و معماری شهرداری تهران صادر می‌گردد.

ب) شرح وظایف کمیته فنی:

۱) تهیه فرمت و چارچوب گزارش و مدارک ارزیابی ساختمان‌های متقاضی دریافت گواهی ساختمان سبز و معماری پایدار (شامل چک‌لیست و ...)

۲) پایش، ارزیابی و سطح‌بندی ساختمان‌های سبز و تشکیل بانک اطلاعاتی ساختمان‌های سبز در شهر تهران با هماهنگی دستگاه‌های ذیربط

۳) ارزیابی و امتیازدهی به ساختمان‌های متقاضی دریافت گواهی ساختمان سبز و پایدار و نشان مربوطه بر اساس معیارها و استانداردهای مصوب

۴) صدور گواهی ساختمان سبز و پایدار و اعطای نشان (بااعتبار دوساله)

۵) بازدید و پایش گواهی و نشان سرو سبز پس از پایان مهلت ۲ سالانه آن

۶) برنامه‌ریزی و اقدامات مرتبط با فرهنگ‌سازی و اطلاع‌رسانی به شهروندان، در زمینه ترویج ساختمان سبز و معماری پایدار

۷) انجام تدابیر عملیاتی جهت اجرایی شدن الزامات مبحث شانزدهم مقررات ملی ساختمان (تأسیسات بهداشتی)

۸) انجام تدابیر عملیاتی برای حل مغایرت‌های احتمالی در هنگام اجرای مصوبه موصوف در زمان رعایت الزامات، ضوابط، دستورالعمل‌های موجود در حوزه شهرسازی و معماری در خصوص ساختمان‌های مشمول این مصوبه.



مشخصات لایحه

تبصره ۱: کمیته فنی می‌بایست ساختار اجرایی و نحوه دریافت مدارک و بررسی آن‌ها را با کمک مناطق ۲۲ گانه تهیه و جهت اجرایی شدن در فرایند صدور پروانه در اختیار اداره کل تدوین ضوابط، نظارت و صدور پروانه قرار دهد.

تبصره ۲: کمیته فنی موظف است، به منظور فرهنگ‌سازی و جلب مشارکت متخصصین و حرفه‌مندان جامعه در جهت ترویج ساختمان سبز در شهر تهران نسبت به تهیه «دستورالعمل تشویقی و ترویجی معماری ساختمان سبز» با رعایت ضوابط ملاک عمل و رعایت حقوق شهروندان ظرف مدت شش ماه از تاریخ لازم‌الاجرا شدن این مصوبه اقدام نماید.

تبصره ۳: کلیه ساختمان‌های در حال احداث شهرداری ملزم به رعایت شاخص‌های ساختمان سبز و دریافت حدنصاب امتیاز تعریف گواهی ساختمان سبز می‌باشند.

ماده چهارم (۴): اقدامات تشویقی و ترویجی

شهرداری تهران موظف است سیاست‌های تشویقی را به شرح ذیل اقدام و اجرا نماید:

۱) منطبق با بندهای ۱ و ۲ ماده دوم (عوارض صدور پروانه ساختمانی در کاربری‌های مختلف) «مصوبه عوارض ساختمانی، ارزش افزوده ناشی از اجرای طرح‌های توسعه شهری و بهای خدمات حوزه شهرسازی شهرداری تهران و ارزش معاملاتی موضوع تبصره یک ماده صد قانون شهرداری از سال ۱۴۰۳» به شناسه مصوبه ۴۰۲۰؛ با توجه به امتیاز دریافتی در سیستم ارزیابی نشان سرو، معادل ۰/۷، ۰/۸ و ۰/۹ درصد عوارض محاسبه شده ملاک عمل واقع خواهد شد.

تبصره ۵: مازاد عوارض ساختمان‌های واقع در بافت فرسوده با توجه به نوع گواهی دریافتی، مطابق با روش مندرج در دستورالعمل اجرایی مصوبه موضوع بند ۱ تقسیط خواهد شد.

۲) کاهش مدت زمان صدور پروانه از طریق تعریف فرایند جداگانه صدور (Line VIP)، برای ساختمان‌های متقاضی پروانه ساختمان سبز و معماری پایدار.

۳) تهیه دستورالعمل تشویقی - ترویجی «راهنمای طراحی و اجرای بام سبز در شهر تهران» با رعایت ضوابط ملاک عمل و رعایت حقوق شهروندان و به‌روزرسانی آن.



مشخصات لایحه

۴) تأمین ظرفیت‌های ترویجی، اطلاع‌رسانی با کمک سازمان‌های اطلاع‌رسان همچون (صداوسیما، سازمان فرهنگی و هنری شهرداری تهران، زیباسازی و ...) و آموزش جهت ارتقاء آگاهی شهروندان در راستای رعایت ضوابط و مقررات توسعه ساختمان سبز در شهر تهران (ازجمله برگزاری جشنواره ساختمان سبز و معماری پایدار در راستای ترویج ساختمان سبز در شهر تهران، معرفی مشوق‌ها، مشاوره و اهدای گیاهان بومی و سازگار با شرایط در حفظ و توسعه فضای سبز ساختمان‌ها، حمایت و مشاوره برای ایجاد بام سبز و دیواره سبز، آموزش به ساکنان در زمینه ویژگی‌های ساختمان سبز).

ماده پنجم (۵): اعتبارات

شهرداری تهران ملزم است ضمن پیش‌بینی بار مالی ناشی از اجرای این مصوبه، ردیف اعتباری لازم را در بودجه - های سنواتی سالانه ارائه‌شده به شورای شهر، به‌منظور اجرای این مصوبه لحاظ نماید.



مشخصات لایحه

گزارش توجیهی

• توجیه حقوقی و قانونی:

مطابق با مصوبه «توسعه ساختمان سبز و معماری پایدار در شهر تهران» به شماره شناسه ۲۸۱۲ مورخ پنجم مردادماه ۱۴۰۰، شهرداری تهران موظف به توسعه انرژی‌های تجدیدپذیر در شهر تهران می‌باشد. در همین راستا و به منظور برقراری شاخص‌های ساختمان سبز و معماری پایدار و تشکیل کمیته بررسی ساختمان سبز در شهرداری تهران و پیرو جلسات مکرر با کمیسیون محیط‌زیست شورای اسلامی شهر تهران، مقرر گردید موارد اصلاحی در مصوبه مذکور، لحاظ گردیده و در قالب لایحه جهت بررسی مجدد ارسال گردد. لازم به ذکر است سایر الزامات قانونی که در لایحه فوق تأثیر خواهند داشت عبارت‌اند از:

- ماده هشتاد (۸۰) قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران مصوب ۱۳۷۵/۰۳/۰۱ و اصلاحات و الحاقات بعدی آن
- قانون مدیریت پسماند مصوب ۱۳۸۳ و آیین‌نامه اجرایی آن
- قانون اصلاح الگوی مصرف انرژی مصوب ۱۳۸۹
- قانون مدیریت خدمات کشوری مصوب ۱۳۸۶
- آیین‌نامه اجرایی صرفه‌جویی در مصرف انرژی در ساختمان مصوب ۱۳۹۶ هیئت وزیران
- مصوبه «الزام شهرداری تهران به توسعه انرژی‌های تجدیدپذیر در شهر تهران - ابلاغی به شماره ۵۸۹۳/۱۶۰/۲۰۵۵/ مورخ ۱۳۹۴/۰۳/۱۰»
- برنامه پنج‌ساله سوم توسعه شهر تهران (۱۴۰۲-۱۳۹۸)
- ماده (۱۲) قانون رفع موانع تولید رقابت‌پذیر و ارتقاء نظام مالی کشور مصوب سال ۱۳۹۴ و مطابق با تکالیف فصل دوم ماده واحده برنامه چهارم تحول و پیشرفت شهر تهران بر مبنای تحقق عدالت شهری ۱۴۰۱-۱۴۰۴
- آیین‌نامه اجرایی مدیریت سبز موضوع بند (ز) ماده (۳۸) قانون برنامه پنج‌ساله ششم توسعه کشور (تصویب‌نامه شماره ۳۶۶۳۷/ت ۵۵۴۹۰ مورخ ۱۳۹۸/۰۳/۳۰ هیئت وزیران)



مشخصات لایحه

- ماده ۴۶ ذیل مصرف انرژی در فصل ۹ لایحه برنامه پنج‌ساله هفتم توسعه کشور (۱۴۰۲-۱۴۰۶)
- مدیریت مصرف و بهره‌وری آب ذیل فصل ۸ لایحه برنامه پنج‌ساله هفتم توسعه کشور (۱۴۰۲-۱۴۰۶)

• توجیه اقتصادی و مالی:

هم‌اکنون بخش ساختمان بزرگ‌ترین بخش مصرف‌کننده انرژی در کشور می‌باشد که مانند دیگر بخش‌ها، در هدر رفت مصرف انرژی در کشور از سهم بالایی برخوردار است، به‌طوری‌که مصرف انرژی بخش ساختمان کشورمان چندین برابر متوسط جهانی است. همچنین سهم مصرف انرژی در ساختمان (به‌طور نمونه) روشنایی ۱۰٪، وسایل خانگی و آب گرم ۲۰٪ و گرمایش و سرمایش ۷۰٪ می‌باشد.

هرچه میزان انتقال حرارت از پوسته خارجی ساختمان بیشتر باشد، انرژی مورد نیاز برای تأمین شرایط آسایش، افزون‌تر بوده و لازم است تا برای جبران انرژی منتقل‌شده از پوسته خارجی، به‌صورت مداوم توانی برای گرمایش یا سرمایش مصرف شود. اگر بتوان با تمهیدات لازم سبب کاهش انتقال حرارت از پوسته خارجی ساختمان شد، مقدار قابل‌توجهی از مصرف انرژی قابل صرفه‌جویی خواهد بود. از اهداف اصلی لایحه موصوف، رسیدن از مصرف انرژی معادل ۳۱۰ کیلووات ساعت در هر مترمربع به ۱۵۱ کیلووات ساعت بر مترمربع در ساختمان‌های موجود؛ و رسیدن از مصرف انرژی معادل ۳۱۰ کیلو وات ساعت در هر مترمربع به ۱۲۰ کیلو وات ساعت در هر مترمربع در ساختمان‌های جدید مدنظر می‌باشد.

طبق ترازنامه انرژی کل کشور در سال ۱۳۸۸، فرصت صرفه‌جویی انرژی در صورت اجرای راه‌کارهای بهینه‌سازی در کلیه ساختمان‌های موجود و در صورت اجرای مبحث ۱۹ در ساخت‌وسازهای جدید به ترتیب ۱۱۴ و ۴۹ میلیون بشکه معادل نفت خام برآورد گردیده است.

از آنجاکه راه‌های اتلاف انرژی در ساختمان‌ها، دیوارهای خارجی، بام، کف ساختمان و بازشوها، کانال‌ها و دودکش‌ها، تأسیسات حرارتی و برودتی نامناسب بوده و می‌توان روش‌های جلوگیری از اتلاف انرژی در ساختمان را با کمک عایق‌کاری حرارتی دیوارها، عایق‌کاری حرارتی بام، عایق‌کاری حرارتی کف، به‌کارگیری بازشوهای مناسب، اجتناب از انتخاب مقاطع کانال‌ها و دودکش‌ها، استفاده از تأسیسات و تجهیزات پربازده، مؤثرتر نمود. کاهش در مصرف انرژی منجر به کاهش هزینه‌های جاری، کاهش در ظرفیت تجهیزات سرمایشی و گرمایشی گشته و سرمایه‌گذاری اولیه منجر به کاهش در تولید آلاینده‌های محیط زیستی و کاهش هزینه‌های تولید و انتقال برق و گاز می‌گردد. مهیا ساختن توسعه ساختمان سبز در مراکز شهری، شرایط



مشخصات لایحه

مطلوبی را برای رونق کسب و کار و پویایی اقتصادی به وجود می‌آورد. این امر اقدامی در جهت بازگرداندن حیات اقتصادی، ایجاد امنیت و پویایی به فضا می‌باشد. مسلماً ساختمان سبز و پایدار، فضاها را برای سرمایه‌گذاری، جذاب‌تر می‌نماید و در نتیجه این‌گونه ساختمان‌ها از نظر مالی، دارای ارزش افزوده و تقاضای بیشتری خواهند بود. دریافت گواهی و یا نشان سرو می‌تواند برای ساختمان‌های متقاضی منجر به ایجاد نماد و دریافت ارزش افزوده برای سازنده و سرمایه‌گذار گردد.

مزایای اقتصادی ساختمان سبز شامل کاهش هزینه‌های بلندمدت، ایجاد، گسترش و شکل‌گیری بازار محصولات و خدمات سبز، افزایش بهره‌وری ساکنین و بهینه‌سازی عملکرد اقتصادی چرخه عمر ساختمان می‌باشد که در افزایش سریع تعداد ساختمان‌های دارای مجوز از سیستم رتبه‌بندی سبز نقش خواهند داشت.

اگرچه در محاسبات و مطالعات صورت پذیرفته علمی، ساختمان سبز طراحی شده، افزایش هزینه اولیه خواهند داشت و حتی در برخی موارد بازگشت سرمایه نیز بالا خواهد بود؛ ولی میزان کاهش آسیب به محیط زیست بسیار قابل توجه می‌باشد، هم‌چنین با استفاده از تکنولوژی سبز می‌توان عمر مفید ساختمان را هم بالا برد.

ضمناً سایر مزایای اقتصادی و مالی ساختمان‌های سبز مشتمل است بر صرفه‌جویی در هزینه‌های قبوض مصرفی ساکنان از طریق بهره‌وری انرژی و آب؛ کاهش هزینه‌های ساخت و افزایش ارزش ملک برای سازندگان ساختمان‌ها؛ افزایش تقاضا برای این‌گونه ساختمان‌ها، کاهش هزینه‌های زمان بهره‌برداری برای مالکان و هم‌چنین اشتغال‌زایی.

تعیین ارزش بلندمدت ساختمان‌های تمام سبز، کار پیچیده‌ای است؛ به‌خصوص که زمان بسیار کمی از پیدایش این نوع ساختمان‌ها می‌گذرد. برای شناسایی عواملی که تأثیر زیادی بر هزینه‌های پروژه در مرحله برنامه‌ریزی و قبل از اجرا در یک پروژه ساختمان سبز دارند، داده‌هایی از هزینه‌های اجرایی پروژه ساختمانی سبز مورد نیاز است. مطالعات اندکی برای انتخاب فاکتورهای مهم در مرحله برنامه‌ریزی قبل از پروژه‌های ساخت و ساز، برای اطمینان از اجرای موفقیت‌آمیز، انجام شده است. با این حال، پروژه‌های ساختمان سبز از ویژگی‌های منحصربه‌فردی مانند تکرارهای بیشتر در طراحی، شبیه‌سازی و تجزیه و تحلیل پیشرفته، استانداردهای سازه‌ای بالاتر، حساسیت‌های محیطی، مصالح جدید و فناوری‌های نوین برخوردار هستند که برنامه‌ریزی را پیچیده‌تر نیز خواهد کرد. بر اساس پژوهش‌های انجام شده به نظر می‌رسد **۱۰ عامل اصلی اثرگذار بر هزینه اجرای یک پروژه سبز به ترتیب، به شرح موارد زیر می‌باشند:**



مشخصات لایحه

- توجیه‌پذیری طرح - ارزیابی اقتصادی - میزان اطمینان از شرایط پروژه - مهندسی ارزش - تخمین اولیه هزینه‌ها - جزییات سازه‌ای - جزییات معماری - روش اجرای ساختمان - برنامه زمان‌بندی پروژه - نوع قرارداد و روش تحویل پروژه

لازم به ذکر است مواردی مانند؛ عدم تولید تجهیزات در ایران، گران بودن جنس‌های وارداتی و زیر سلطه قرار گرفتن صنعت ساختمان توسط افراد غیرمتخصص نیز در مطالعات اولیه می‌بایست مورد توجه قرار گیرند.

• توجیه اجتماعی و فرهنگی:

شاخص‌های ساختمان سبز و معماری پایدار، کیفیت زندگی را افزایش می‌دهد زیرا در طراحی، ساخت و بهره‌برداری از ساختمان‌های سبز؛ کیفیت زندگی کاربران در نظر گرفته شده است و سلامتی و راحتی را بهبود می‌بخشد. لذا بیان کردن اثرات بهره‌مندی از شاخص‌های ساختمان سبز و معماری پایدار برای بهره‌برداران و مشارکت دادن ایشان در برنامه‌ریزی و تصمیم‌گیری و مشارکت در اجرای طرح‌ها (در خصوص شاخص‌هایی مانند بازچرخانی آب و یا کیفیت محیط داخل)، مشارکت ایشان در بهره‌برداری از امکانات و در ارزشیابی دریافت نشان سرو توسط بهره‌برداران، این امکان را فراهم می‌آورد تا تأثیرات اجتماعی و فرهنگی این طرح در میان شهروندان خودنمایی کند.

• توجیه محیط زیستی:

در لایحه مذکور به موضوع تدوین آئین‌نامه‌های تشویقی در خصوص بازچرخانی آب و بهره‌برداری از پساب و آب باران در ساختمان‌های شهر و تدوین آئین‌نامه ترغیب به استفاده از مصالح تراوا اشاره شده است. با توجه به تغییرات اقلیم و کاهش میزان بارندگی در سطح کشور و وجود خشک‌سالی‌های متناوب و همچنین با افزایش روزافزون آلودگی منابع آب و کاهش سطح منابع آب سطحی و زیرزمینی، اهمیت استفاده و استحصال آب باران هر روز پررنگ‌تر می‌شود. لذا بهره‌مندی از شاخص‌های ساختمان سبز و پایدار می‌تواند در راستای دسترسی به محیط زیستی پایدار رهگشا باشد. اثرات محیط زیستی لایحه فوق شامل؛ هم‌زیستی با شرایط طبیعی، حفظ منابع انرژی، جلوگیری از آلوده شدن زمین، حفظ محیط زیست و کاهش میزان مصرف انرژی و حتی میزان مصرف آب، افزایش فضای سبز و بهره‌وری هر چه بیشتر از انرژی در ساختمان‌ها را به همراه خواهد داشت.



مشخصات لایحه

• توجیه فنی تخصصی:

افزایش جمعیت، توسعه روزافزون شهر تهران و در پی آن تخریب فضاهای سبز موجود و در نتیجه افزایش آلودگی هوا و جزایر گرمایی، ضرورت توجه به راه کارهایی برای هم زیستی با شرایط طبیعی، حفظ منابع انرژی، جلوگیری از آلوده شدن زمین، حفظ محیط زیست و کاهش میزان مصرف انرژی را افزایش می دهد. به منظور افزایش فضای سبز در شهر تهران و بهره وری هرچه بیشتر از انرژی در ساختمان، یکی از راه کارها حرکت به سوی معماری سبز می باشد که از گرایش ها و رویکردهای نوین معماری بوده و در سال های اخیر مورد توجه عده زیادی از طراحان و معماران معاصر جهان قرار گرفته است. این معماری که برخاسته از مفاهیم توسعه پایدار می باشد در پی سازگاری و هماهنگی با محیط زیست بوده تا ضمن پاسخگویی به نیاز افراد، در جهت بقای متقابل انسان و محیط گام بردارد.

در دورانی که کمبود آب یکی از مشکلات دائمی کلان شهرهاست و اخطارهایی از پایان یافتن ذخیره آبی اعلام می شود، صرفه جویی تنها یکی از راه حل های ممکن است. اصلاح شبکه و جلوگیری از هدر رفتن و روش های کاهش مصرف هم بخش های دیگری از مقابله با کمبود آب را تشکیل می دهند اما برخی روش ها ممکن است بنیان ساختمان سازی و شهرسازی را در درازمدت چنان تغییر دهد که شهرها کمتر آب مصرف کنند. این کار از ساختمان هایی شروع می شود که می توانند بخش عمده آب مصرف را تصفیه و دوباره استفاده کنند؛ ساختمان هایی که نه تنها برای مصارف شست و شو و آبیاری فضای سبز کمتر به شبکه آب آشامیدنی متکی هستند بلکه زباله های تولیدی پائینی دارند و برقشان از طریق انرژی های نو تأمین می شود. همان ساختمان هایی که روی پشت بام آنها پنل های خورشیدی جذاب وجود دارد و شاید اغلب ما نمونه شان را فقط در فیلم ها دیده باشیم؛ اما واقعیت آن است که چنین بناهایی با عنوان «ساختمان سبز» کم کم در حال زیاد شدن هستند؛ چرا که یکی از علاج های شهرها در آینده خواهند بود. به همین خاطر، این لایحه سعی دارد یک گام جلوتر رفته و با ارائه مشوق هایی کمک خواهد کرد تا مالکان را هم ترغیب به تبدیل بناهای خود به ساختمان سبز کند.

در ساختمان سبز تضمین و تأمین سلامت جسمی و روحی انسان ها از مهم ترین اهداف به شمار می آید. هدف از طراحی ساختمان سبز کاهش آسیب بر محیط، منابع انرژی و طبیعت از طریق کاهش مصرف منابع غیر قابل تجدید، توسعه محیط طبیعی، حذف یا کاهش مصرف مواد سمی و یا آسیب رسان بر طبیعت در صنعت ساختمان سازی می باشد. در این لایحه که به بررسی ساختمان سبز به عنوان الگویی مناسب در حفظ محیط زیست و صرفه جویی



مشخصات لایحه

انرژی پرداخته شده، ضمن تجزیه و تحلیل نحوه سبز نمودن ساختمان‌های موجود بلندمرتبه، ابزارهای ارزیابی و مقررات ساختمان سبز مورد بررسی قرار خواهد گرفت.

لازم به ذکر است در سال ۱۴۰۰ مصوبه «توسعه ساختمان سبز و معماری پایدار در شهر تهران» به شماره شناسه ۲۸۱۲ تهیه و سعی داشت از طریق ایجاد کمیته برنامه‌ریزی و راهبری توسعه ساختمان سبز و معماری پایدار در راستای ترویج ساختمان‌های سبز گام بردارد اما متأسفانه در مصوبه فوق، تنها به معیارهای محیطی زیستی توجه شده بود، این در حالی است که مفهوم ساختمان سبز به معنای گسترده تنها شامل چند پارامتر محیط زیستی نمی‌شود، بلکه مفهوم جامعی از بهره‌مندی‌های ایمنی، سلامتی و رفاهی است. قطعاً و یقیناً پیش‌بینی این ابزارهای اجرایی و قانونی تنها لازمه اجرایی شدن و فراگیر شدن این شیوه نوین در صنعت ساخت و ساز نیست و نیازمند فرهنگ‌سازی و حساس کردن جامعه نسبت به فواید این شیوه و کاهش مضرات محیط زیستی و بهره‌وری حاصل از انتخاب روش‌های ناکارآمد است.

ضمناً با وجود اینکه دستورالعمل اجرای مدیریت سبز باهدف شفاف‌سازی در فرآیند اجرا و تسهیل روند پیاده‌سازی در ساختمان‌های منتخب اداری شهرداری تدوین شده بود، متأسفانه سایر ساختمان‌های در حال ساخت شهر تهران را شامل نمی‌شد و نتیجتاً نوع فرایند اجرایی به‌منظور ترویج ساختمان‌های سبز در نظر گرفته نشده بود.

لذا در لایحه اصلاحیه مصوبه فوق‌الذکر، کمیته فنی و ارزیابی ساختمان سبز مستقر در اداره کل معماری و ساختمان شهرداری تهران که وظیفه بررسی و ارزیابی مدارک ساختمان‌های متقاضی دریافت گواهی ساختمان سبز در فرایند صدور پروانه و نظارت بر آن را بر عهده دارد به‌منظور هدایت ساخت و ساز به سمت توسعه ساختمان سبز و معماری پایدار و افزایش کیفیت بناها، باهدف کاهش آسیب به محیط زیست و منابع انرژی تهیه گردیده که از همکاری همه ارگان‌های ذی‌مدخل بهره خواهد برد.

لذا ضرورت تعریف این لایحه در اصلاح مصوبه مذکور به‌منظور تدقیق فرآیند اجرایی، شاخص‌های ارزیابی و در نظر گرفتن سایر مباحث مقررات ملی ساختمان در خصوص صرفه‌جویی در مصرف آب و سایر انرژی‌ها، مورد نیاز است.



تاریخ: 1403/08/24

شماره: 922022/10

پیوست: 6

بسم الله الرحمن الرحيم

جناب آقای مهندس چمران
رئیس محترم شورای اسلامی شهر تهران

**موضوع: لایحه اصلاحیه مصوبه توسعه ساختمان سبز و معماری پایدار در
شهر تهران ابلاغی به شماره 160/2812/8480 مورخ 1400/05/05**

سلام علیکم

با احترام، در راستای اجرای احکام فصل دوم و حکم (49) «مصوبه برنامه چهارم تحول و پیشرفت شهر تهران بر مبنای تحقق عدالت شهری (1404-1401)» مبنی بر تدوین دستورالعمل تشویقی توسعه ساختمان‌های سبز در شهر تهران حداکثر شش ماه پس از ابلاغ برنامه و بند (ج) ذیل ماده (6) «مصوبه عوارض ساختمانی، ارزش افزوده ناشی از اجرای طرح‌های توسعه شهری و بهای خدمات حوزه شهرسازی و ارزش معاملاتی موضوع تبصره 11 ماده صد قانون شهرداری تهران از سال 1403» ابلاغی به شماره 160/4020/24579 مورخ 1402/11/29، به پیوست «لایحه اصلاحیه مصوبه توسعه ساختمان سبز و معماری پایدار در شهر تهران ابلاغی به شماره 160/2812/8480 مورخ 1400/05/05»، منضم به گزارش توجیهی مربوطه برای سیر مراحل تصویب در شورای اسلامی شهر تهران تقدیم می‌گردد.

علیرضا آکافی

رونوشت: جناب آقای باقری، معاون محترم برنامه‌ریزی، توسعه سرمایه انسانی و امور شورا
جناب آقای صارمی، معاون محترم شهرسازی و معماری

تاریخ: 1403/08/30

شماره: 16076/160

پیوست: 0



شورای اسلامی شهر تهران

بسم الله الرحمن الرحيم

به: جناب آقای مهدی پیرهادی رئیس محترم کمیسیون سلامت، محیط زیست و خدمات شهری - جناب آقای مهدی عباسی رئیس محترم کمیسیون شهرسازی و معماری

**موضوع: ارجاع لایحه اصلاحیه مصوبه توسعه ساختمان سبز و معماری پایدار
در شهر تهران ابلاغی به شماره 160/2812/8480 مورخ 1400/05/05**

سلام علیکم؛

به پیوست تصویر نامه شماره 10/922022 مورخ 1403/08/26 جناب آقای علیرضا زاکانی شهردار محترم تهران در خصوص «اصلاحیه مصوبه توسعه ساختمان سبز و معماری پایدار در شهر تهران ابلاغی به شماره 160/2812/8480 مورخ 1400/05/05» را ایفاد می‌نماید.

لایحه مزبور به صورت عادی ارائه و به شماره 160/15570 مورخ 1403/08/26 در دبیرخانه شورای اسلامی شهر تهران ثبت و در دوپست و هشتادمین جلسه رسمی شورا منعقد در تاریخ 1403/08/27 اعلام وصول شده است.

ضمن ارجاع لایحه مزبور به آن کمیسیون‌ها به عنوان کمیسیون مشترک سیاست‌گذار است وفق مقررات موضوعه و بندهای چهارم، پنجم و ششم ماده چهاردهم (14) آیین‌نامه اجرایی تشکیلات، انتخابات داخلی و امور مالی شوراهای اسلامی شهرها مصوب 1378/1/11 هیأت وزیران و ماده یازدهم (11) و سیزدهم (13) دستورالعمل نحوه اداره جلسات، رأی‌گیری و بررسی پیشنهادهای اصل شده به شورا مصوب 1392/2/19 شورای عالی استان‌ها، گزارش مشترک آن کمیسیون‌ها دال بر تأیید یا رد عین لایحه و یا انجام اصلاحات در متن آن را تا تاریخ 1403/09/28 به دفتر هیأت‌رئیس و مصوبات شورای اسلامی شهر تهران ارسال فرمایید تا متعاقباً در دستور کار صحن علنی شورا قرار گیرد. /م 175/ل 5

مهدی چمران

رئیس شورای اسلامی شهر تهران

رونوشت: - جناب آقای دکتر علیرضا زاکانی شهردار محترم تهران بازگشت به لایحه مزبور جهت استحضار و دستور هماهنگی.

- روسای محترم کمیسیون‌های برنامه و بودجه؛ عمران و حمل و نقل؛ نظارت و حقوقی؛ فرهنگی، اجتماعی با تصویر لایحه مزبور جهت استحضار و ارائه گزارش به کمیسیون اصلی و دفتر هیأت‌رئیس و مصوبات.

- رئیس محترم امور پژوهش‌های شورای اسلامی شهر تهران جهت استحضار و اعلام نظر کارشناسی.

- رئیس محترم کمیته تنقیح مصوبات شورای اسلامی شهر تهران جهت استحضار.

- دفتر هیأت‌رئیس و مصوبات جهت پی‌گیری (5/ل 175).

جناب آقای مهندس چمران - رئیس محترم شورای اسلامی شهر تهران

موضوع: نظر کمیسیون های سلامت، محیط زیست و خدمات شهری و شهرسازی و معماری درخصوص لایحه اصلاحیه مصوبه توسعه ساختمان سبز و معماری پایدار در شهر تهران ابلاغی به شماره ۱۶۰/۲۸۱۲/۸۴۸۰ مورخ ۱۴۰۰/۰۵/۰۹

سلام علیکم

با احترام، بازگشت به نامه شماره ۱۶۰/۱۶۰۷۶ به تاریخ ۱۴۰۳/۰۸/۳۰ درخصوص بررسی لایحه "اصلاحیه مصوبه توسعه ساختمان سبز و معماری پایدار در شهر تهران ابلاغی به شماره ۱۶۰/۲۸۱۲/۸۴۸۰ مورخ ۱۴۰۰/۰۵/۰۹"، و نامه شماره ۱۶۰/۱۸۷۷۵ به تاریخ ۱۴۰۳/۱۰/۱۰ درخصوص بررسی "ارجاع لایحه بهره مندی از تکنولوژی های نوین در صرفه جویی مصرف انرژی" به استحضار می رساند موضوع در جلسه مشترک کمیسیون های سلامت، محیط زیست و خدمات شهری و شهرسازی و معماری مورد رسیدگی قرار گرفت و دولایحه تجمیع گردید. به پیوست نظر کمیسیون های سلامت، محیط زیست و خدمات شهری و شهرسازی و معماری جهت طرح در صحن شورای اسلامی شهر تهران ارسال می گردد.

مهدی پیرهادی
عضو و رئیس کمیسیون
سلامت و محیط زیست و خدمات شهری
شورای اسلامی شهر تهران

مهدی عباسی
عضو و رئیس کمیسیون شهرسازی و معماری
شورای اسلامی شهر تهران

رونوشت: اعضای محترم کمیسیون سلامت، محیط زیست و خدمات شهری شورای اسلامی شهر تهران جهت استحضار.
اعضای محترم کمیسیون شهرسازی و معماری شورای اسلامی شهر تهران جهت استحضار.
جناب آقای عزیزی، دبیر محترم کمیسیون شهرسازی و معماری شورای اسلامی شهر تهران جهت آگاهی.
جناب آقای نبی زاده، دبیر محترم کمیسیون سلامت، محیط زیست و خدمات شهری شورای اسلامی شهر تهران جهت آگاهی.
دفتر هیات رئیسه و مصوبات جهت اقدام لازم.

نظر کمیسیون های سلامت، محیط زیست و خدمات شهری و شهرسازی و معماری

"اصلاحیه مصوبه توسعه ساختمان سبز و معماری پایدار در شهر تهران ابلاغی به شماره

۱۴۰۰/۰۵/۰۵ مورخ ۱۶۰/۲۸۱۲/۸۴۸۰"

عنوان "اصلاحیه مصوبه توسعه ساختمان سبز و معماری پایدار در شهر تهران"

مقدمه:

در راستای ماده هشتاد (۸۰) قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران مصوب ۱۳۷۵/۰۳/۰۱ و اصلاحات و الحاقات بعدی آن و با عنایت به قانون مدیریت پسماند مصوب ۱۳۸۳ و آیین‌نامه اجرایی آن، قانون اصلاح الگوی مصرف انرژی مصوب ۱۳۸۹، ماده ۴۶ ذیل مصرف انرژی در فصل نهم لایحه برنامه پنج‌ساله هفتم توسعه کشور (۱۴۰۲-۱۴۰۶)، مدیریت مصرف و بهره‌وری آب ذیل فصل ۸ لایحه برنامه پنج‌ساله هفتم توسعه کشور (۱۴۰۲-۱۴۰۶)، قانون مدیریت خدمات کشوری مصوب ۱۳۸۶، آیین‌نامه اجرایی صرفه‌جویی در مصرف انرژی در ساختمان مصوب ۱۳۹۶ هیئت وزیران، مصوبه «الزام شهرداری تهران به توسعه انرژی‌های تجدیدپذیر در شهر تهران - ابلاغی به شماره ۵۸۹۳/۲۰۵۵/۱۶۰ مورخ ۱۳۹۴/۰۳/۱۰»، برنامه پنج‌ساله سوم توسعه شهر تهران (۱۴۰۲-۱۳۹۸)، ماده (۱۲) قانون رفع موانع تولید رقابت‌پذیر و ارتقای نظام مالی کشور مصوب سال ۱۳۹۴ و مطابق با تکالیف فصل دوم ماده واحده برنامه چهارم تحول و پیشرفت شهر تهران بر مبنای تحقق عدالت شهری ۱۴۰۴-۱۴۰۱ و آیین‌نامه اجرایی مدیریت سبز موضوع بند (ز) ماده (۳۸) قانون برنامه پنج‌ساله ششم توسعه کشور (تصویب‌نامه شماره ۳۶۶۳۷/ت ۵۵۴۹۰ مورخ ۱۳۹۸/۰۳/۳۰ هیئت وزیران) و باهدف ترویج و توسعه ساختمان سبز در شهر تهران با رعایت معیارهای محیط زیستی شامل معماری پایدار، مدیریت و بهینه‌سازی مصرف انرژی، مدیریت آب، بازچرخانی آب و استفاده از آب باران، حفظ و توسعه فضای سبز و نگهداری از درختان، استفاده از انرژی‌های تجدیدپذیر، کاهش تولید و تفکیک پسماند و مصالح پایدار و ایجاد بستر مناسب برای ترغیب سازندگان و مالکان ساختمان‌ها به رعایت ملاحظات محیط زیستی، افزایش آگاهی عمومی و مشارکت شهروندان در توسعه ساختمان سبز و جهت‌گیری توسعه ساختمان‌ها به سمت الگوهای پایدار؛ شهرداری تهران موظف است با اتخاذ راهبردهای مناسب تحول و پیشرفت به ارتقای مدیریت در تأمین و بازچرخانی آب و بهینه‌سازی مصرف انرژی پرداخته و مطابق با احکام فصل دوم برنامه با عنوان محیط‌زیست و آلودگی هوانسبت به اجرای آیین‌نامه مدیریت سبز و تدوین دستورالعمل تشویقی توسعه ساختمان‌های سبز و به ارائه آیین‌نامه تشویقی بازچرخانی و بهره‌برداری از پساب و آب باران در ساختمان‌های شهر و تدوین آیین‌نامه ترغیب استفاده از مصالح تراوا در شهر تهران پردازد.

ماده یکم (۱): تعاریف

معانی عبارات و اصطلاحات به کاررفته در این مصوبه به شرح ذیل است:

الف) ساختمان سبز: به ساختمانی اطلاق می‌شود که در آن کلیه مراحل یک پروژه اعم از انتخاب موقعیت، طراحی، تجهیز کارگاه، عملیات اجرایی، بهره‌برداری، نگهداری و بازیافت با رویکرد کاهش مصرف انرژی، دوام بالاتر و با رعایت ملاحظات زیست محیطی انجام می‌شود.

ب) معماری پایدار: گرایشی در معماری است که به دنبال به حداقل رساندن اثرات منفی محیط زیستی ساختمان‌ها از طریق افزایش بهره‌وری و اعتدال در استفاده از مصالح، انرژی، فضای ساخت و به‌طور کلی زیست‌بوم در ابعاد وسیع است.

ج) گواهی ساختمان سبز: گواهی‌نامه‌ای است که به ساختمان‌هایی اعطا می‌گردد که موارد الزامی و اختیاری ساختمان سبز را در قالب یک سیستم امتیازدهی در صورت رسیدن به حدنصاب لازم مطابق مدل ارزیابی ساختمان سبز رعایت کرده‌اند.

د) نشان سرو: نشانی است که ذیل سیستم رتبه‌بندی و امتیازدهی به ساختمان‌های متقاضی موضوع این مصوبه در سه رده (زرین، سیمین و سبزین) اعطا خواهد شد.

ه) کمیته راهبری و برنامه‌ریزی توسعه ساختمان سبز و معماری پایدار: کمیته است مستقر در معاونت شهرسازی و معماری شهرداری تهران که مسئولیت سیاست‌گذاری و راهبری در خصوص ساختمان سبز و معماری پایدار در شهر تهران را بر عهده داشته و در متن این لایحه به‌اختصار «**کمیته راهبری**» معرفی می‌گردد.

و) کمیته فنی و ارزیابی ساختمان سبز: کمیته‌ای است مستقر در اداره کل معماری و ساختمان شهرداری تهران که وظیفه نظارت بر فرایند ارزیابی ساختمان سبز و تصمیم‌گیری در خصوص شاخص‌های ارزیابی و تایید امتیازدهی به ساختمان‌های متقاضی براساس معیارها و استانداردهای مندرج در ماده سوم این مصوبه را برعهده دارد و در متن این لایحه به‌اختصار «**کمیته فنی**» معرفی می‌گردد.

ز) دبیرخانه: دبیرخانه ذیل کمیته فنی و ارزیابی ساختمان سبز و مستقر در اداره کل معماری و ساختمان تشکیل می‌گردد و وظیفه تهیه دستورالعمل‌ها، بازدید، بررسی مدارک و پایش ساختمان‌های متقاضی دریافت گواهی ساختمان سبز در فرایند انواع صدور پروانه و گواهی و دوره بهره‌برداری را بر عهده دارد.

ماده دوم (۲): ساختمان سبز

ساختمان سبز شامل شاخص‌های ارزیابی و دامنه شمول و رتبه‌بندی سرو زرین، سیمین و سبزین می‌گردد.

الف) شاخص‌های ارزیابی:

۱-سایت: این شاخص به بررسی وضعیت مکان پروژه و تأثیرات آن بر روی محیط زیست می‌پردازد. شامل ارزیابی آلودگی هوا، فرسایش خاک و حفظ تنوع زیستی است. هدف آن اطمینان از این است که پروژه‌ها به حداقل رساندن اختلالات زیست‌محیطی در نواحی حساس مطابقت داشته باشند. علاوه بر آلودگی و فرسایش، این شاخص می‌تواند شامل ارزیابی خطرات طبیعی مانند سیلاب و زلزله باشد. زمین باید به گونه‌ای انتخاب شود تا تأثیرات منفی بر محیط و جامعه محلی را به حداقل برساند.

۲-کیفیت محیط خارج: این شاخص به ارزیابی تأثیرات ساختمان بر محیط پیرامون می‌پردازد. کیفیت فضای عمومی، میزان آلودگی ناشی از فعالیت‌های ساختمانی، و تأمین فضاهای سبز و آرامش‌بخش برای ساکنان و عابران مورد توجه قرار می‌گیرد. این شاخص نه تنها بر کاهش آلودگی تمرکز دارد، بلکه بر بهبود منظر شهری و دسترسی عموم به فضاهای سبز نیز اهمیت دارد. ایجاد پارک‌ها، باغ‌ها و فضاهای عمومی با کیفیت می‌تواند موجب بهبود روحیه ساکنان شود.

۳-بهره‌وری انرژی: این شاخص به اندازه‌گیری کارایی استفاده از انرژی در ساختمان‌ها می‌پردازد. با استفاده از فناوری‌های بهینه و مواد عایق، هدف کاهش مصرف انرژی و افزایش کارایی سیستم‌های تهویه، نورپردازی و گرمایش است. این موضوع می‌تواند شامل ارزیابی استفاده از منابع تجدیدپذیر مانند انرژی خورشیدی و بادی باشد. همچنین، تکنیک‌های هوشمند مانند سیستم‌های مدیریت انرژی می‌تواند به بهینه‌سازی مصرف کمک کند.

۴-بهره‌وری آب: این شاخص بر روی استفاده مؤثر و پایدار از آب متمرکز است. شامل شناسایی و پیاده‌سازی راهکارهای کاهش مصرف آب و جلوگیری از نشت و هدررفت آب است، به ویژه در فضاهای داخلی و خارجی ساختمان. سیستم‌های بازیافت آب و استفاده از آب باران در طراحی ساختمان‌ها نیز می‌تواند در این دسته قرار گیرد. همچنین، وجود آبیاری هوشمند برای فضاهای سبز داخلی و خارجی پیشنهاد می‌شود.

۵-مصلح و منابع: این شاخص بر انتخاب مصالح ساختمانی که کمترین تأثیرات زیست‌محیطی را دارند، تأکید دارد. شامل ارزیابی چرخه زندگی مصالح، شامل استخراج، تولید، حمل و نقل، و همچنین ترویج استفاده مجدد از مصالح است. استفاده از مصالح محلی و بازیافتی می‌تواند کمک شایانی به کاهش اثرات کربنی ناشی از حمل و نقل کند. همچنین، مراکز تولید پایدار که به حفاظت از محیط‌زیست متعهد هستند مورد توجه قرار می‌گیرند.

۶-کیفیت محیط داخل: این شاخص به ارزیابی شرایط داخلی ساختمان می‌پردازد. شامل کیفیت هوا، نور طبیعی، عایق صدا و احساس راحتی ساکنان است و به دنبال بهبود آسایش و سلامتی آن‌هاست. این شاخص می‌تواند شامل ارزیابی کیفیت مواد مورد استفاده در دیوارها و کف‌ها باشد، مانند انتخاب رنگ‌ها و چسب‌ها که باید فاقد مواد شیمیایی مضر باشند. سیستم تهویه بهینه و نور طبیعی نیز از جمله عوامل مؤثر در کیفیت محیط داخلی هستند.

۷-پسماند: این شاخص به مدیریت پسماند تولید شده در حین ساخت و بهره‌برداری از ساختمان می‌پردازد. هدف آن کاهش حجم پسماند، گسترش بازیافت و استفاده از مصالح بازیافتی در فرآیند ساخت است. مدیریت پسماند باید شامل استراتژی‌های کاهش پسماند در مرحله طراحی نیز باشد، به طوری که از ابتدای پروژه، در نظر گرفته شود که چه موادی به پسماند تبدیل می‌شوند و چگونه می‌توان آن‌ها را کاهش داد.

۸-مدیریت طراحی و ساخت: این شاخص شامل معیارهای مرتبط با مدیریت کل فرآیند طراحی و ساخت است. برتری در طراحی، انتخاب مواد مناسب و هماهنگی بین مراحل مختلف ساخت و ساز به منظور بهبود کیفیت نهایی ساختمان مورد توجه قرار می‌گیرد. هماهنگی تیم‌های مختلف (معماران، مهندسان و پیمانکاران) در این دسته حائز اهمیت است. استفاده از نرم‌افزارهای مدیریت پروژه می‌تواند به بهبود ارتباطات و کاهش خطاها کمک کند.

۹-نوآوری: این شاخص به بررسی کاربرد فناوری‌های نوین و ایده‌های خلاقانه در طراحی و اجرای ساختمان می‌پردازد. شامل استفاده از سیستم‌های هوشمند، بهینه‌سازی منابع و افزایش فضای سبز به منظور ارتقاء کیفیت زندگی ساکنان است. این جنبه می‌تواند به استفاده از فناوری‌های نوین مانند ساختمان‌های هوشمند، استفاده از اینترنت اشیا (IoT) در مدیریت ساختمان و به کارگیری روش‌های نوآورانه در طراحی و ساخت اشاره کند. همچنین، تشویق به ابتکارات فرهنگی و اجتماعی در پروژه‌های ساختمانی نیز می‌تواند مورد توجه باشد.

تبصره ۱: شهرداری تهران موظف است شاخص‌های فوق و معیارهای آن را با توجه به مراحل به سه بخش شاخص‌های طراحی، شاخص‌های ساخت و شاخص‌های بهره‌برداری، تفکیک نماید. همچنین موضوع نوآوری، در شاخص‌های اعلامی دارای امتیاز تشویقی باشد.

تبصره ۲: باتوجه به وضعیت بحرانی دو شاخص آب و انرژی در کشور، ضروری است بیشترین وزن در نظام امتیازدهی در محاسبات مربوط به این دو شاخص اختصاص یابد. ضروری است مبحث ۱۹ مقررات ملی ساختمان در تعیین رده‌انرژی ساختمان در سه دسته EC و EC+ و EC++ و استانداردهای تعیین شده توسط سازمان انرژی‌های تجدیدپذیر و بهره‌وری انرژی ایران (ساتبا) ملاک رتبه‌بندی ساختمان سبز قرار گیرد.

تبصره ۳: شهرداری تهران موظف است ضمن رعایت کلیه قوانین، دستورالعمل‌ها، آیین‌نامه‌ها و مباحث مقررات ملی ساختمان، مطابق شاخص‌های زیر ظرف مدت سه ماه نسبت به تعیین معیارهای ارزیابی ساختمان سبز توسط «کمیته راهبری و برنامه‌ریزی توسعه ساختمان سبز و معماری پایدار» (موضوع بند (۱) ماده سوم این مصوبه) اقدام نماید.

ب) دامنه شمول

ابنیه دارای مصوبه موردی از کمیسیون ماده ۵ شهر تهران و کلیه اراضی که متقاضی ساخت آن شهرداری تهران و سایر دستگاه‌های خدمات‌رسان دولتی و عمومی غیردولتی با مساحت بیش از ۵۰۰ متر مربع می‌باشد، ملزم به اخذ حداقل امتیاز رتبه‌بندی ساختمان سبز (سرو سبزین) می‌باشند. همچنین شهرداری تهران موظف است امکان دریافت گواهی ساختمان سبز و نشان مربوطه برای تمامی املاک متقاضی شهر تهران واقع در کلیه پهنه‌های چهارگانه طرح تفصیلی را فراهم نماید.

تبصره ۱: شهرداری تهران موظف است حداکثر ظرف مدت شش ماه دامنه شمول این مصوبه را بازنگری و پیشنهادات تکمیلی را جهت تأیید کمیسیون خدمات شهری و محیط‌زیست و کمیسیون شهرسازی و معماری به شورای اسلامی شهر تهران ارائه و ارسال نماید.

تبصره ۲: شهرداری تهران موظف است درخصوص پروانه‌های ساختمانی که مالکان آن‌ها درخواست ساخت براساس معیارها و شاخص‌های ساختمان سبز را دارند؛ پروانه‌ای تحت عنوان پروانه ساختمان سبز که کلیه ضوابط و مقررات مربوط به ساختمان سبز در آن درج شده باشد صادر نماید.

ج) رتبه‌بندی ساختمان‌های سبز:

رتبه‌بندی ساختمان‌های سبز مبتنی بر شاخص‌های بخش الف این ماده و معیارهای تعیین شده توسط «کمیته راهبری و برنامه ریزی توسعه ساختمان سبز و معماری پایدار» (موضوع بند (۱) ماده سوم این مصوبه) مطابق جدول امتیاز دهی ذیل (جدول شماره ۱) می باشد:

جدول شماره ۱- جدول امتیاز دهی ساختمان‌های سبز

رتبه ساختمان	نشان	وضعیت صدور مجوز	بازه امتیاز کسب شده
سرو زرین (Cypress Gold)		گواهی ساختمان سبز و پایدار	≥ 80 امتیاز
سرو سیمین (Silver Cypress)		گواهی ساختمان سبز و پایدار	$60 \leq$ امتیاز < 80
سرو سبزین (Green Cypress)		گواهی ساختمان سبز و پایدار	$50 \leq$ امتیاز < 60
فاقد رتبه	فاقد نشان	گواهی ساختمان سبز و پایدار	$40 \leq$ امتیاز < 50

تبصره ۱: رتبه‌بندی و امتیازدهی به ساختمان‌های متقاضی دریافت گواهی ساختمان سبز و پایدار و نشان مربوطه براساس معیارها و استانداردهای مندرج در بند الف ماده دوم این دستورالعمل، بر عهده کمیته فنی، اجرایی و ارزیابی ساختمان سبز می‌باشد و مدت اعتبار گواهی و نشان دریافتی دو سال می‌باشد. پس از پایان اعتبار دو ساله، پایش ساختمان‌های مذکور جهت تمدید نشان فوق توسط اعضای کمیته فنی و پس از اعلام کتبی مالک/مالکان الزامی است. بدیهی است در صورت عدم تأیید کمیته فنی، نشان مذکور از درجه اعتبار ساقط می‌باشد.

تبصره ۲: شهرداری تهران موظف است به صورت سالیانه رویدادی را در راستای حمایت از ساختمان سبز برگزار نماید و هم چنین به معمارانی که در مرحله طراحی مطابق با شاخص ها و معیارهای تعیین شده اقدام نموده و امتیاز لازم را کسب نموده اند نشان معمار حامی محیط زیست در سه رتبه زرین، سیمین و سبزین اعطا نماید.

ماده سوم (۳): ساختار اجرایی

۱- کمیته راهبری و برنامه ریزی توسعه ساختمان سبز و بهره وری انرژی

به منظور اجرای مفاد این مصوبه، شهرداری تهران موظف است نسبت به تشکیل «کمیسیون راهبری و برنامه ریزی توسعه ساختمان سبز و معماری پایدار» مستقر در معاونت شهرسازی و معماری شهرداری تهران که مسئولیت سیاست گذاری و راهبری در خصوص ساختمان سبز و معماری پایدار در شهر تهران را بر عهده با حضور اعضای زیر اقدام نماید:

الف) اعضاء:

- ۱) معاون شهرسازی و معماری شهرداری تهران (رئیس کمیته)
- ۲) معاون مالی و اقتصاد شهری شهرداری تهران یا نماینده مطلع و تام الاختیار آن معاونت
- ۳) معاون خدمات شهری و محیط زیست شهرداری تهران یا نماینده مطلع و تام الاختیار آن معاونت
- ۴) مدیرکل معماری و ساختمان شهرداری تهران (دبیر کمیته)
- ۵) مدیرکل محیط زیست و توسعه پایدار شهرداری تهران
- ۶) نماینده مطلع و تام الاختیار وزارت راه و شهرسازی
- ۷) نماینده انجمن های حوزه ساختمان و حوزه محیط زیست
- ۸ و ۹) نماینده های کمیسیون شهرسازی و معماری و کمیسیون محیط زیست شورای اسلامی شهر تهران (عضو ناظر)

تبصره ۱: بر حسب تشخیص رئیس کمیته راهبری، یک نفر نماینده مطلع و تام الاختیار سازمان نظام مهندسی استان تهران (با معرفی نامه کتبی رئیس آن سازمان) و همچنین نماینده مطلع و تام الاختیار اداره کل حفاظت محیط زیست استان تهران، وزارت نیرو، وزارت نفت و سایر سازمان ها به عنوان عضو مدعو (بدون حق رای) به تناسب موضوعات می توانند در جلسات حضور یابند.

تبصره ۲: محل استقرار دبیرخانه کمیته راهبری، معاونت شهرسازی و معماری شهرداری تهران می باشد و می بایست در بازه زمانی حداقل دوبار در سال تشکیل گردد.

تبصره ۳: تشکیل کمیته راهبری با حداقل چهار نفر دارای حق رای از اعضای کمیته مجاز خواهد بود.

ب) وظایف:

- ۱) سیاست گذاری و راهبری اقدامات درخصوص ساختمان سبز، معماری پایدار، کاهش مصرف انرژی، افزایش بهره وری، استفاده از تکنولوژی های نوین در شهر تهران

- ۲) تصویب اسناد اجرایی مورد نیاز اعم از دستورالعمل‌ها، معیارهای ارزیابی، ضوابط فنی و برنامه‌های عملیاتی مورد نیاز برای اجرای این مصوبه و ارزیابی و نظارت بر حسن اجرای آن‌ها
- ۳) هماهنگی با دستگاه‌های ذیربط به منظور اجرای مطلوب مصوبه و پیگیری جهت الحاق به مقررات ملی ساختمان
- ۴) نظارت بر حسن عملکرد کمیته فنی زیرمجموعه مصوبه

۲- کمیته فنی، اجرایی و ارزیابی ساختمان سبز و دبیرخانه

درخواست‌های دریافت گواهی یا نشان ساختمان سبز و پایدار و نشان «سرو» در کمیته فنی، اجرایی و ارزیابی ساختمان سبز، ذیل کمیسیون راهبری و برنامه‌ریزی توسعه ساختمان سبز و معماری پایدار، مستقر در اداره کل معماری و ساختمان شهرداری تهران که وظیفه بررسی و ارزیابی مدارک ساختمان‌های متقاضی دریافت گواهی ساختمان سبز در فرایند انواع صدور پروانه، گواهی و نظارت بر آن را بر عهده دارد و در متن این لایحه به اختصار «کمیته فنی» معرفی می‌گردد، بررسی خواهند شد.

الف) اعضای کمیته فنی:

- ۱) مدیر کل معماری و ساختمان شهرداری تهران (رئیس کمیته)
- ۲) مدیر کل محیط زیست و توسعه پایدار شهرداری تهران
- ۳ و ۴) دو نفر از حرفه مندان واجد تخصص و اساتید دانشگاهی در حوزه معماری پایدار و ساختمان سبز با تایید رئیس کمیته راهبری موضوع این مصوبه
- ۵) یک نفر کارشناس متخصص اداره کل معماری و ساختمان با تخصص معماری (دبیر کمیته)
- ۶) یک نفر کارشناس متخصص اداره کل محیط‌زیست و توسعه پایدار
- ۷ و ۸) نماینده‌های کمیسیون شهرسازی و معماری و کمیسیون محیط‌زیست شورای اسلامی شهر تهران (عضو ناظر)

تبصره ۱: مدیر کل معماری و ساختمان می‌تواند به تناسب موضوعات جلسه از نمایندگان دیگر سازمان‌های مرتبط با موضوع یاد شده نیز جهت شرکت در جلسات، دعوت به عمل آورد.

تبصره ۲ احکام اعضای ثابت کمیته فنی توسط معاون شهرسازی و معماری شهرداری تهران صادر می‌گردد.

ب) شرح وظایف کمیته فنی:

- ۱) ارزیابی و تایید امتیازهای بررسی شده توسط دبیرخانه به ساختمان‌های متقاضی دریافت گواهی ساختمان سبز و پایدار و نشان مربوطه بر اساس معیارها و استانداردهای مندرج در ماده سوم این دستورالعمل
- ۲) صدور گواهی ساختمان سبز و پایدار و اعطای نشان (با اعتبار دو ساله)
- ۳) نظارت و راهبری به منظور بازدید و پایش گواهی و نشان سرو سبز پس از پایان مهلت ۲ سالانه آن
- ۴) انجام تدابیر عملیاتی جهت اجرایی شدن الزامات مباحث مرتبط با مقررات ملی ساختمان خصوصاً مبحث شانزدهم مقررات ملی ساختمان (تاسیسات بهداشتی)

۵) انجام تدابیر عملیاتی برای حل مغایرت‌های احتمالی در هنگام اجرای مصوبه موصوف در زمان رعایت الزامات، ضوابط، دستورالعمل‌های موجود در حوزه شهرسازی و معماری درخصوص ساختمان‌های مشمول این مصوبه

۳- دبیرخانه:

دبیرخانه کمیته راهبری و کمیته فنی در اداره کل معماری و ساختمان معاونت شهرسازی و معماری شهرداری تهران مستقر می‌باشد و وظایف زیر را برعهده دارد:

۱) تهیه فرمت و چارچوب گزارش و مدارک ارزیابی ساختمان‌های متقاضی دریافت گواهی ساختمان سبز و معماری پایدار (شامل چک لیست و ...)

۲) تدوین ساختار اجرایی و نحوه دریافت مدارک، بررسی آن‌ها و بازدید با کمک مناطق ۲۲ گانه، جهت اجرایی شدن در فرایند صدور انواع پروانه، نظارت در زمان اجرا، گواهی ساختمانی و بهره برداری

۳) طراحی سامانه و ایجاد بانک اطلاعاتی به منظور نظارت دقیق، ارزیابی، صحت سنجی و ایجاد سازو کار شفافیت، با هماهنگی دستگاه‌های ذیربط

۴) انجام مطالعات تطبیقی در ارتباط با کشورهای پیشرو در حوزه ساختمان سبز و معماری پایدار

۵) فرهنگ سازی و جلب مشارکت متخصصین و حرفه‌مندان جامعه در جهت ترویج ساختمان سبز در شهر تهران

۶) تهیه "دستورالعمل تشویقی و ترویجی معماری ساختمان سبز" با رعایت ضوابط ملاک عمل و رعایت حقوق شهروندان ظرف مدت شش ماه از تاریخ لازم‌الاجرا شدن این مصوبه

۷) تأمین ظرفیت‌های ترویجی، اطلاع‌رسانی با کمک سازمان‌های اطلاع‌رسان همچون (صداوسیما، سازمان فرهنگی و هنری شهرداری تهران، زیباسازی و ...)

۸) آموزش جهت ارتقاء آگاهی شهروندان در راستای رعایت ضوابط و مقررات توسعه ساختمان سبز در شهر تهران (از جمله برگزاری جشنواره ساختمان سبز و معماری پایدار در راستای ترویج ساختمان سبز در شهر تهران)

ماده چهارم (۴): اقدامات تشویقی و ترویجی

شهرداری تهران موظف است سیاست‌های تشویقی را به شرح ذیل اقدام و اجرا نماید:

۱۱) منطبق با بندهای ۱ و ۲ ماده دوم (عوارض صدور پروانه ساختمانی در کاربری‌های مختلف) «مصوبه عوارض ساختمانی، ارزش افزوده ناشی از اجرای طرح‌های توسعه شهری و بهای خدمات حوزه شهرسازی شهرداری تهران و ارزش معاملاتی موضوع تبصره یک ماده صد قانون شهرداری» و اصلاحات بعدی آن؛ باتوجه به امتیاز دریافتی در سیستم ارزیابی نشان سرو زرین، سیمین و سبزین به ترتیب معادل ۰/۷، ۰/۸ و ۰/۹ درصد عوارض محاسبه شده ملاک عمل واقع خواهد شد.

تبصره ۱: گواهی ساختمان سبز و معماری پایدار در دو مرحله ی پیش گواهی در فرآیند صدور پروانه (و به عنوان جزء لاینفک پروانه ساختمانی) و گواهی اصلی در مرحله صدور گواهی پایان کار ساختمانی خواهد بود، لذا در صورت

عدم رعایت و اجرای دقیق شاخصه‌های مندرج در این مصوبه، تسهیلات تشویقی موضوع بند یک ماده چهارم این مصوبه، از حیز انتفاع ساقط خواهد شد و تسهیلات ارائه شده در مرحله صدور پروانه ساختمانی □□ می‌بایست توسط شهرداری مطابق با نرخ عوارض در زمان صدور گواهی ساختمانی و به قیمت روز محاسبه و از مالک دریافت گردد.

تبصره ۲: شهرداری تهران موظف است سازوکار تضمین اجرای تسهیلات ارائه شده در این مصوبه را طی دستورالعملی به شهرداری‌های مناطق ۲۲ گانه ابلاغ نماید.

تبصره ۳: مازاد عوارض ساختمان‌های واقع در بافت فرسوده با توجه به نوع گواهی دریافتی، مطابق با روش مندرج □□ در دستورالعمل اجرایی مصوبه موضوع بند ۱ تقسیط خواهد شد.

ماده پنجم (۵): اعتبارات

شهرداری تهران ملزم است ضمن پیش بینی بار مالی ناشی از اجرای این لایحه، ردیف اعتباری لازم را در بودجه‌های سنواتی سالانه ارائه شده به شورای شهر، به منظور اجرای این مصوبه لحاظ نماید.

شهرداری تهران موظف است با همکاری دستگاه‌های دولتی به منظور کاهش هزینه اولیه نصب سلولها از طریق حمایت‌های مالی تفاهم نامه تهیه و اجرا نماید.

ماده ششم (۶): شهرداری تهران موظف است گردش کار و فرآیند اجرایی در زمان صدور انواع پروانه، نظارت در زمان اجرا، گواهی ساختمانی و بهره برداری را ظرف مدت حداکثر شش ماه تهیه و به تایید کمیته راهبری موضوع این مصوبه برساند.

ماده هفتم (۷):

مفاد ذیل به مصوبه الزام شهرداری تهران به توسعه انرژی‌های نو و تجدیدپذیر در شهر تهران مصوب ۱۳۹۴/۰۲/۲۹ الحاق می‌گردد:

- **شهرداری تهران مکلف است با همکاری دستگاه‌های دولتی** از جمله سازمان ملی بهره‌وری ایران، سازمان انرژی‌های تجدید پذیر و بهره‌وری انرژی ایران (ساتبا) و وزارت راه و شهرسازی نسبت به تهیه برنامه اقدام شهرداری تهران در سه حوزه حوزه ابنیه و ساختمان، حوزه حمل و نقل عمومی، فضاهای شهری، تأسیسات و تجهیزات شهری اقدام نموده و در صورت نیاز اصلاحیه مصوبه را به شورای اسلامی شهر تهران ارایه نماید.
- **وظایف شهرداری تهران و ستاد محیط‌زیست و توسعه پایدار** شهر تهران در مصوبه به اداره کل محیط‌زیست و توسعه پایدار محول می‌گردد.
- **شهرداری تهران موظف است نسبت به ایجاد داشبورد مدیریتی مصرف انرژی در ساختمان‌های شهرداری تهران و ساختمان‌های مشمول گواهی ساختمان سبز جهت رصد سالیانه اقدام نماید.**

- شهرداری تهران موظف است با همکاری و هماهنگی دستگاه‌های ذی‌ربط (از جمله وزارت نیرو، سازمان حفاظت محیط‌زیست، سازمان استاندارد و وزارت کشور) اقدامات زیر را انجام دهد :
 - تعیین ضوابط مکان‌یابی و استقرار (مانند فاصله از زیرساخت‌های شهری، حریم آثار تاریخی و پهنه‌بندی کاربری اراضی) در چارچوب قوانین ملی و دستورالعمل‌های وزارت نیرو.
 - همکاری با سازمان استاندارد برای الزام به رعایت معیارهای فنی و ایمنی تجهیزات خورشیدی در حریم شهر.
 - هماهنگی با وزارت نیرو برای اتصال مزارع خورشیدی به شبکه برق و تعیین پروتکل‌های فنی.
 - پیشنهاد تخفیف در عوارض شهرداری برای پروژه‌های خورشیدی و تسهیل فرایند صدور مجوزها
 - واگذاری زمین‌های تحت مالکیت شهرداری با شرایط ویژه (اجاره بلندمدت یا قیمت تشویقی) برای احداث مزارع خورشیدی
 - پیشنهاد معافیت‌های مالیاتی یا تسهیلات بانکی به دولت و مجلس از طریق وزارت اقتصاد یا سازمان برنامه‌وبودجه
 - هماهنگی با وزارت نیرو برای خرید تضمینی برق تولیدی از مزارع خورشیدی طبق تعرفه‌های مصوب.
 - اتصال به درگاه ملی صدور مجوزهای دولت و جلوگیری از موازی کاری
 - برگزاری جلسات مشترک با سرمایه‌گذاران، وزارت نیرو، وزارت راه و شهرسازی و سازمان محیط‌زیست برای شناسایی و رفع موانع اجرایی