قرار إداري رقم (154) لسنة 2020
بشأن
لائحة "السعفات – نظام دبي للمباني الخضراء"

مدير عام البلدية

بعد الاطلاع على الصلاحيات المخوّلة لنا قانوناً بموجب أمر تأسيس مجلس بلدية دبي لسنة 1961،

وعلى الأمر المحلي رقم (3) لسنة 1999 بشأن تنظيم أعمال البناء في إمارة دبي وتعديلاته،

وعلى قرار المجلس التنفيذي رقم (32) لسنة 2018 باعتماد الهيكل التنظيمي لبلدية دبي،

وعلى القرار الإداري رقم (125) لسنة 2001 باعتماد لائحة شروط ومواصفات البناء وتعديلاته،

وعلى القرار الإداري رقم (344) لسنة 2011 باعتماد لائحة شروط ومواصفات المباني الخضراء في إمارة دبي،

وعلى القرار الإداري رقم (259) لسنة 2017 باعتماد نظام تقييم المباني الخضراء (السعفات)،

قررنا ما يلي:

التعريفات
المادة (1)

تكون للكلمات والعبارات التالية، حيثما وردت في هذا القرار، المعاني المبيّنة إزاء كل منها، ما لم يدل سياق النص على غير ذلك:

الإمارة	:	إمارة دبي.
البلدية	:	بلدية دبي.
المدير العام	:	مدير عام البلدية.
اللائحة	:	لائحة "السعفات – نظام دبي للمباني الخضراء"، المعتمدة بموجب هذا القرار.
الإدارة	:	إدارة تراخيص البناء التابعة لقطاع الهندسة والتخطيط في البلدية.

المبنى : ويشمل الفيلا الخاصة، والفيلا الاستثمارية، والمسكن العربي، والمبنى السكني، والمبنى التجاري، والمبنى العام، والمبنى الصناعي، والمبنى متعدد الاستخدام، وأي مبنى آخر مشمول باللائحة.

الفيلا الخاصة : بناء منفصل أو شبه منفصل، مخصص بجميع طوابقه لسكن أسرة واحدة فقط، لها مدخل أرضي ومواقف سيارات مستقلة، بالإضافة إلى فضاءات خارجية مستقلة.

الفيلا الاستثمارية : مجمع من الفلل الخاصة المنفصلة أو المتصلة أو شبه المتصلة مع بعضها البعض، التي يمكن أن تكون فيها الفضاءات الخارجية والخدمات الترفيهية مشتركة، ولا يتم تجزئة ملكيتها إلا إذا توفرت الارتدادات القانونية بينها.

المبنى الصناعي : مبنى يستخدم بطريقة مباشرة في مجالات التصنيع أو التجهيز أو المشاريع الإنتاجية التقنية أو التخزين، ويشمل ذلك الورش والمصانع والمخازن.

السعفة : شعار يتم منحه لمالك المبنى، بموجب شهادة صادرة عن الإدارة، وذلك بعد استيفائه لمعايير وشروط ومتطلبات منحها، بحسب ما إذا كانت سعفة فضية أو ذهبية أو بلاتينية.

اعتماد اللائحة

المادة (2)

أ- تُعتمد بموجب هذا القرار لائحة "**السعفات – نظام دبي للمباني الخضراء**"، المُلحقة، بما تتضمنه من معايير وشروط ومتطلبات إلزامية واختيارية.

ب- على كافة الجهات العامة والخاصة في الإمارة الالتزام بتطبيق المعايير والشروط والمتطلبات الواردة في اللائحة عند ترخيص وتصميم واعتماد وتنفيذ المباني في الإمارة.

نطاق التطبيق

المادة (3)

أ- تُطبق أحكام هذا القرار على ما يلي:

1. أي مبنى يُرخص ببنائه بعد تاريخ العمل بهذا القرار، وعلى أي إضافات أو تعديلات يُرخص بإجرائها عليه.
2. أي إضافات أو تعديلات يُرخص بإجرائها بعد تاريخ العمل بهذا القرار على أي مبنى مرخص قبل العمل بأحكامه.
3. أي أجزاء من المبنى، حتى وإن لم تشملها الإضافات أو التعديلات التي يطلب الترخيص بإجرائها عليه بعد تاريخ العمل بهذا القرار، إذا كان هذا المبنى قد تمّ ترخيصه وفقاً لأحكام القرار الإداري رقم (344) لسنة 2011 المُشار إليه، وكان من شأن هذه الإضافات أو التعديلات التقليل من كفاءة استهلاك الطاقة لهذه الأجزاء أو التأثير سلباً على صحة وسلامة المبنى.

ب- على الرغم مما ورد في الفقرة (أ) من هذه المادة، يجوز لمالكي المباني المرخصة وفقاً لأحكام القرار الإداري رقم (344) لسنة 2011 المُشار إليه، الطلب من الإدارة إصدار شهادة بالسعفة المناسبة لها، وعلى الإدارة بعد تقييم تلك المباني إصدار الشهادة المطلوبة، وفقاً للمعايير والشروط والمتطلبات الواردة في اللائحة.

ج- يستثنى من تطبيق أحكام هذا القرار المباني المؤقتة المقرر إزالتها خلال سنتين من تاريخ إنشائها كحد أقصى.

أهداف القرار

المادة (4)

يهدف هذا القرار إلى تحقيق ما يلي:

1. تحسين مستوى المباني في الإمارة وزيادة كفاءتها، في ترشيد استهلاك الطاقة والمياه والمواد في المباني القائمة أو المزمع تشييدها، وتحسين صحة وسلامة المباني والقاطنين فيها.
2. دعم الخطط الاستراتيجية للإمارة، ذات العلاقة بأنظمة البناء، لضمان جودة المباني والبيئة، بما يحقق سعادة ورفاهية مستخدميها وشاغليها وصولاً إلى مدينة سعيدة ومستدامة.
3. تعزيز كفاءة البنية التحتية في الإمارة لتلبية احتياجات التطور المستقبلية.
4. خفض التأثيرات السلبية للمباني على صحة الإنسان والبيئة خلال دورة حياة المباني، بدءاً من اختيار أفضل المواقع للبناء، مروراً بتصميم المبنى وإنشائه وتشغيله وصيانته الدورية، وانتهاءً بإزالته وإعادة تدويره.

تصنيف السعفات

المادة (5)

أ- تُصنّف السعفات المشمولة بأحكام هذا القرار، على النحو التالي:

1. السعفة الفضية، وتعتبر معاييرها وشروطها ومتطلباتها إلزامية على كافة المباني في الإمارة.
2. السعفة الذهبية، وتعتبر معاييرها وشروطها ومتطلباتها اختيارية على كافة المباني في الإمارة.
3. السعفة البلاتينية، وتعتبر معاييرها وشروطها ومتطلباتها اختيارية على كافة المباني في الإمارة.

ب- على الرغم مما ورد في البند (1) من الفقرة (أ) من هذه المادة، تكون بعض معايير وشروط ومتطلبات السعفة الفضية اختيارية، بالنسبة للفلل الخاصة والفلل الاستثمارية والمباني الصناعية، وذلك على النحو المبيّن في اللائحة، ما لم يتم التقدّم بطلب الترقية للسعفة الأعلى منها، فعندئذ يجب توفير كافة المعايير والشروط والمتطلبات للسعفة المطلوب الترقية إليها، بالإضافة إلى جميع المعايير والشروط والمتطلبات للسعفات الأدنى منها، بما فيها المعايير والشروط والمتطلبات الاختيارية في السعفة الفضية.

إصدار شهادة السعفات

المادة (6)

تُصدر الإدارة للمبنى شهادة بالسعفة التي تنطبق عليه، وذلك بعد التحقق من توفر المعايير والشروط والمتطلبات المحددة باللائحة.

الإعفاء من بعض المعايير والشروط والمتطلبات

المادة (7)

يكون للمدير العام أو من يفوّضه بناءً على طلب يقدمه مالك المبنى، إعفاء المبنى من بعض معايير وشروط ومتطلبات شهادة السعفة المحددة باللائحة التي يندرج مبناه ضمنها أو استبدالها بمتطلبات أخرى، وذلك بالنسبة للمباني التالية:

1. المباني ذات الطبيعة الخاصة التي يصعب تطبيق بعض معايير وشروط ومتطلبات اللائحة عليها، أو التي قد يؤثر تطبيقها بشكل سلبي على المبنى.
2. المباني التراثية المُحددة من إدارة التراث العمراني والآثار التابعة لقطاع الخدمات المساندة، والتي يصعب تطبيق بعض معايير وشروط ومتطلبات اللائحة عليها.
3. المباني المهيأة لاستخدام تقنيات حديثة، وتسهم في إنتاج أو تخفيض استهلاك الطاقة أو المياه، أو تحقيق فائدة أعلى مما هو متوقع تحقيقه وفقاً لمعايير وشروط ومتطلبات اللائحة.

ترقية شهادة السعفة

المادة (8)

يجوز لمالك المبنى التقدم للإدارة بطلب ترقية شهادة السعفة الصادرة للمبنى الخاص به في حال تحقق متطلبات استحقاق السعفة التي تلي السعفة الصادرة له، وتتم هذه الترقية وفقاً للإجراءات المعتمدة لدى البلدية في هذا الشأن.

صلاحية شهادة السعفة

المادة (9)

أ- تحدد صلاحية مدة شهادة السعفة، وفقاً لما يلي:

1. شهادة السعفة الفضية: تكون مدة صلاحيتها غير محددة المدة بالنسبة للفلل الخاصة والمباني الصناعية، و(15) خمس عشرة سنة من تاريخ صدورها لكافة أنواع المباني الأخرى بما فيها الفلل الاستثمارية.
2. شهادة السعفة الذهبية والسعفة البلاتينية: تكون مدة صلاحيتها (5) خمس سنوات تبدأ من تاريخ صدورهما لكافة المباني.

ب- يتم تجديد مدة صلاحية شهادة السعفة بعد انتهاء مدتها، لذات المدد المحددة لها في الفقرة (أ) من هذه المادة، في حال تحققت فيها ذات المعايير والشروط والمتطلبات اللازمة لإصدارها.

المعايير والشروط والمتطلبات الأخرى

المادة (10)

لا تخل أحكام اللائحة بتطبيق أي معايير أو شروط أو متطلبات أخرى معمول بها لدى أي من الجهات الحكومية في الإمارة على المباني والأعمال المشمولة بأحكام هذا القرار، وفي حال حصول أي تعارض بين تلك المعايير والشروط والمتطلبات مع المعايير والشروط والمتطلبات المنصوص عليها في اللائحة، فإنه يتم الأخذ بالمعايير والشروط والمتطلبات التي تحقق كفاءة وترشيد أعلى في استهلاك الطاقة والمياه، وتحسين صحة وسلامة المباني والقاطنين فيها.

إصدار التعليمات التنفيذية

المادة (11)

يصدر مدير الإدارة التعليمات اللازمة لتنفيذ أحكام هذا القرار، بما في ذلك:

1. إبراز إيجابيات ومزايا اللائحة ودورها في الحفاظ على البيئة، وتحفيز المُلاك والاستشاريين والمقاولين على تطبيق ما اشتملت عليه من معايير وشروط ومتطلبات في مشاريع البناء.
2. آلية تقييم المباني لغايات منحها شهادة السعفة المناسبة.
3. الأدلة الإرشادية اللازمة لتنفيذ أحكام هذا القرار.

الإلغاءات

المادة (12)

يُلغى القرار الإداري رقم (344) لسنة 2011 والقرار الإداري رقم (259) لسنة 2017 المُشار إليهما، كما يُلغى أي نص في أي قرار إداري آخر إلى المدى الذي يتعارض فيه وأحكام هذا القرار.

النشر والسريان

المادة (13)

يُنشر هذا القرار في الجريدة الرسمية، ويُعمل به بعد (60) ستين يوماً من تاريخ نشره.

داوود عبدالرحمن الهاجري

المدير العام

صدر في دبي بتاريخ 9 أغسطس 2020 م

الموافـــــــــق 19 ذو الحجة 1441 هـ