

# הועדה המקומית לתכנון ולבניה מצפה אפק

בן ציון גלים 9 א.ת. סגולה פתח תקווה מיקוד 49277

טלפון 03-9302051 פקס 03-9048569

סעיף 1	דיון כללי: 2019004	תיק בניין: 20190092
פרוטוקול לשיבת ועדה מקומית לתכנון ולבניה מספר 2019012 תאריך: 25/12/2019		

פתיחה: סטטוס: פתוח

08/12/2019

תאריך פתיחה:

בעלי עניין

## מהות

קביעת מדיניות הועדה בנושא בניה ירוקה בתחום ישובי הועדה

## חוות דעת

### חוות דעת:

**התקן הישראלי לבנייה בת קיימא (בנייה ירוקה) (ת"י 5281) הנו התקן המגדיר מהי בנייה ירוקה בישראל.**

א. התקן מציע קטגוריות לבחינה ומדדים להגדרת מבנה ירוק. התקן מחולק לפרקים נפרדים על פי סוגי המבנים השונים, כאשר לכל סוג מבנה הוראות ייחודיות המתייחסות לכלל ההיבטים הסביבתיים ומחולק לתשעה תחומים: אנרגיה, קרקע, מים, חומרים, בריאות ורווחה, פסולת, תחבורה, ניהול אתר הבנייה, חדשנות.

במבנים הנבנים על פי התקן משולבים אלמנטים כגון גגות ירוקים, פאנלים סולאריים, מקומות חנייה לאופניים, מנגנונים להפרדת פסולת, תאורה חסכונית, הצללות, בידוד, איכות אקוסטית, חומרים ידידותיים לסביבה, ניהול מי נגר ועוד.

התקן מתייחס לשימושים במבנים שונים: מגורים, משרדים, מבני חינוך, מבני תיירות, מבנים במערכות הבריאות, מבני מסחר, מבני התקהלות ציבורית.

התקן מחולק לחמש רמות, בהתאם למספר הנקודות הנצבר, הניתנות בגין האלמנטים ה"ירוקים" שהוכנסו בעת תכנון ובניית המבנה.

חלק מהאלמנטים מהווים דרישות סף והיתר ניתנים לצבירה במצבים שונים. עמידה בתקן נעשית בדרך של צבירת נקודות, אולם יש חובה לעמוד בתנאי הסף של כל אחד מהפרקים ולצבור גם בהם נקודות.

ניקוד של 55 - 64 מזכה ב- 1 כוכב

נקוד של 65 - 74 מזכה ב- 2 כוכבים

נקוד של 75 - 82 מזכה ב- 3 כוכבים

נקוד של 83 - 89 מזכה ב- 4 כוכבים

מעל נקוד של 90+ מזכה ב- 5 כוכבים

צבירת ניקוד מ- 55-74 נקודות מזכה בתו "בניין ירוק".

צבירת ניקוד מ- 75 נקודות ומעלה מזכה בתו "בנין ירוק מצטיין", סה"כ נקודות לצבירה 100.

התקן עומד לבחינה מחודשת בכל שנתיים כדי לשמור על עדכניותו ולשם הטמעת עדכונים מהשטח ולאחרונה עודכן בשנת 2018.

ב. התקן הושק בשנת 2005 (בעבור מגורים ומשרדים בבנייה חדשה בלבד).

ביולי 2011 הושק תקן בגרסה מחודשת. בפעם הראשונה התווסף תקן בעבור מבנים לשיפוץ.

לאחר עדכון נוסף הושקה ב-2016 גרסה משודרגת ומעודכנת של התקן.

בשנת 2018 פורסם גיליון תיקון לחלק מהפרקים

התקן עומד לבחינה מחודשת בכל שנתיים כדי לשמור על עדכניותו ולשם הטמעת עדכונים מהשטח.

בשנת 2014 התקבלה החלטת ועדת שרים מס' 47/דר לעניני דיור (קבינט הדיור) אשר קיבה תוקף החלטת ממשלה ביום

3.7.14 ומספרה 1806 בנושא קידום בניה ירוקה בישראל הרואה חשיבות בהטמעת בניה ירוקה.

**תקן בניה ירוקה אומץ ע"י פורום ערי ה- 15 בתאריך 23.6.13 לענין הטמעת הנחיות לבניה ירוקה בהליכי תכנון ורישוי.**

עיקריה של ההחלטה:

- אימוץ הדרגתי של התקן במבני מגורים, מבני משרדים, מבני אחסון תיירותי, בתי חולים, בנייני מסחר ומבני התקהלות ציבורית.
- קביעת מנגנוני פטור לסוגי מבנים מסוימים.

# הועדה המקומית לתכנון ולבניה מצפה אפק

בן ציון גלים 9 א.ת. סגולה פתח תקווה מיקוד 49277

טלפון 03-9302051 פקס 03-9048569

המשך דיון כללי: 2019004

- יצירת המלצות פרטניות לבתי ספר וגני ילדים בשל עלויות הבנייה הגבוהות והתאמות נדרשות בתקן.
  - הסדרת ערוץ פעולה רשמי עם מנהלת התו הירוק לצורך הסרת חסמים, ניטור ובקרה וטיפול בקשיים במהלך יישום ההחלטה.
- בגוף ההחלטה נקבע, כי כלל ההמלצה תיבחן מעת לעת על ידי ועדת מעקב ובקרה שהוקמה לצורך הנושא. ועדה זו מתכנסת אחת לחצי שנה ובוחנת את ההמלצה לאור התפתחויות התקן והלמידה מן השטח ומכלל בעלי העניין. היעד אותו אמצו הערים הנו התחייבות להפחתה של לפחות 20% מפליטות גזי החממה בתחומן עד שנת 2020. כמו כן הוחלט על הטמעה של סעיפים בתכניות בנין עיר כאמור להלן:

## "להטמיע את הסעיפים הבאים בהוראות לתכניות תכנון ובניה עירוניות:

### א. סעיף להטמעה בתכנית מתאר חדשה כלל עירונית:

בכל תכנית מפורטת תקבענה הוראות מחייבות לבניה ירוקה לאותה התכנית, בהתאם להנחיות העיריה התקפות לאותה עת, כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ולבניה. הטמעת עקרונות הבניה הירוקה בתכניות המפורטות תבוצע על פי הנחיות ומדיניות העיריה בנושא זה לצורך אישור תכניות בינוי עיר, תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי והוצאת היתרי בניה.

### ב. סעיף להטמעה בתקנון תכנית מתאר או תכנית מפורטת:

בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה, כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד מעטפת, תאורה טבעית, אוורור וכד'), מחזור פסולת, שימור וחיסכון במשאבי מים וקרקע וכיוצא בזה, על פי ההנחיות התקפות לאותה עת, כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ולבניה. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה ואישורם על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העיריה התקפות לאותה העת.

### ג. הנחיות להטמעת בניה ירוקה בתקנון תכניות פיתוח ועיצוב אדריכלי

בתקנון תוכניות פיתוח ועיצוב אדריכלי ישולב סעיף המחייב, כתנאי להוצאת היתר בניה, עמידה בהנחיות מהנדס העיר או הועדה המקומית בנושאי בניה ירוקה, הקשורים לעיצוב המבנים ופיתוח השטח, כגון: אופן העמדת המבנה, הצללות, בידוד מעטפת המבנים, ניהול מים, פינוי וטיפול בפסולת, אקוסטיקה, תאורה, ניהול אנרגיה, וכיוצ"ב. מסמכי ההגשה יכללו שרטוטים, חישובים, הדמיות וסימולציות בנושאים אלו, על פי דרישות מהנדס העיר ו/או הועדה המקומית."

רצ"ב קישור לחוברת: **בניה בת קיימא - המדריך הטכני**. הוכן ע"י המשרד להגנת הסביבה

[https://www.gov.il/he/departments/publications/reports/technical\\_guide\\_for\\_green\\_building](https://www.gov.il/he/departments/publications/reports/technical_guide_for_green_building)

## המלצות

**לאמץ את התקן הישראלי לבניה ירוקה (ת"י 5281) כמדיניות תכנונית מחייבת בישובי הועדה.**

יש להטמיע את הסעיפים הרלוונטים בהוראות לתכניות תכנון ובניה עירוניות בהתאם להחלטת פורום ה-15 מיום 23.6.13 ובהתאם לעדכונים שיוכנסו מעת לעת.

- סעיף להטמעה בתכנית מתאר חדשה כלל עירונית
- סעיף להטמעה בתקנון תכנית מתאר או תכנית מפורטת
- הנחיות להטמעת בניה ירוקה בתקנון תכניות פיתוח ועיצוב אדריכלי

בשלב זה יש להטמיע בהליכי הרישוי של הועדה את ההנחיות לעניין תקן בניה ירוקה, מינימום ניקוד לבניין ירוק, לשימושים הבאים ובבניה חדשה בלבד:

מבני מגורים בבניה רוויה, משרדים ותעסוקה, מוסדות חינוך, ערוב שימושים.

הועדה תבחן אחת לשנה את מדיניותה בנושא בהתאם לעדכונים שיוכנסו מעת לעת, שינויים והתאמות.

# הועדה המקומית לתכנון ולבניה מצפה אפק

בן ציון גלים 9 א.ת. סגולה פתח תקווה מיקוד 49277

טלפון 03-9302051 פקס 03-9048569

המשך דיון כללי: 2019004

## החלטות

**לאמץ את התקן הישראלי לבניה ירוקה (ת"י 5281) כמדיניות תכנונית מחייבת בישובי הועדה.**

יש להטמיע את הסעיפים הרלוונטים בהוראות לתכנון ובניה עירוניות בהתאם להחלטת פורום ה-15 מיום 23.6.13 ובהתאם לעדכונים שיכנסו מעת לעת.

### **א. סעיף להטמעה בתכנית מתאר חדשה כלל עירונית:**

בכל תכנית מפורטת תקבענה הוראות מחייבות לבניה ירוקה לאותה התכנית, בהתאם להנחיות העיריה התקפות לאותה עת, כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ולבניה. הטמעת עקרונות הבניה הירוקה בתכניות המפורטות תבוצע על פי הנחיות ומדיניות העיריה בנושא זה לצורך אישור תכניות בינוי עיר, תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי והוצאת היתרי בניה.

### **ב. סעיף להטמעה בתקנון תכנית מתאר או תכנית מפורטת:**

בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה, כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד מעטפת, תאורה טבעית, אוורור וכד'), מחזור פסולת, שימור וחיסכון במשאבי מים וקרקע וכיוצא בזה, על פי ההנחיות התקפות לאותה עת, כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ולבניה. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה ואישורם על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העיריה התקפות לאותה העת.

### **ג. הנחיות להטמעת בניה ירוקה בתקנון תכניות פיתוח ועיצוב אדריכלי**

בתקנון ותוכניות פיתוח ועיצוב אדריכלי ישולב סעיף המחייב, כתנאי להוצאת היתר בניה, עמידה בהנחיות מהנדס העיר או הועדה המקומית בנושאי בניה ירוקה, הקשורים לעיצוב המבנים ופיתוח השטח, כגון: אופן העמדת המבנה, הצללות, בידוד מעטפת המבנים, ניהול מים, פינוי וטיפול בפסולת, אקוסטיקה, תאורה, ניהול אנרגיה, וכיוצ"ב. מסמכי ההגשה יכללו שרטוטים, חישובים, הדמיות וסימולציות בנושאים אלו, על פי דרישות מהנדס העיר ו/או הועדה המקומית."

בשלב זה יש להטמיע בהליכי הרישוי של הועדה את ההנחיות לעניין תקן בניה ירוקה, מינימום ניקוד לבניין ירוק, לשימושים הבאים ובבניה חדשה בלבד:

מבני מגורים בבניה רוויה, משרדים ותעסוקה, מוסדות חינוך, ערוב שימושים.

הועדה תבחן אחת לשנה את מדיניותה בנושא בהתאם לעדכונים שיכנסו מעת לעת, שינויים והתאמות.

פרץ משה  
יו"ר הועדה המקומית

אדרי רויטל קסטרו  
מהנדסת ועדה מקומית