

החלטת מליאת הוועדה המקומית לבניה ירוקה – 21.1.2014

רקע

בחודש יולי 2011 התקבלה על ידי ראשי העיריות החתומות על אמנת האקלים של פורום ה-15 החלטה בדבר "אימוץ כלים מידיים להטמעת בנייה ירוקה בהליכי התכנון והבנייה העירוניים. מטרת ההחלטה הייתה לספק מסגרת סטטוטורית אחידה שתבטיח את האפשרות להפנים עקרונות של בנייה ירוקה בהיררכיית התכנון העירוני שעיקרה **אימוץ התקן הישראלי לבנייה בת-קיימא (בנייה ירוקה) (ת"י 5281) כמדיניות עירונית.**

ב- 21.1.2014 אימצה מליאת הוועדה המקומית כפר סבא את המלצות פורום ה-15 כדלהלן:

1. לאמץ את התקן הישראלי לבנייה ירוקה (ת"י 5281) כמדיניות עירונית מחייבת, באופן הדרגתי, בהתאם לסוגי המבנים השונים, החל משנת 2014, בהתאם למדרג המפורט בהחלטת ראשי הערים של פורום ה-15 מחודש 23.6.13, כפי שהיא מופיעה באתר האינטרנט של פורום ה-15 בקישור הבא ובכפוף לעדכונים שיוכנסו בה מעת לעת בהתאם לשינויים והתאמות שיבוצעו בתקן:

http://www.forum15.org.il/art_images/files/180/mayors%20decision%202023.6.13.pdf

2. לאמץ את ההצעה המפורטת להלן בהתאם לשינויים המוצעים.

3. להטמיע את סעיפי ההחלטה הנ"ל בתקנוני תכנון בניין עיר חדשות ובדרישות למתן היתרי בנייה.

חלות ההחלטה

לעניין היתרי בניה:

על מנת לאפשר לעורכי בקשות להתאים את הבקשות לנדרש ע"פ החלטה זו ייקבע שההחלטה תחול על היתרי בניה שיקלטו במחלקת רישוי החל מה- 1.6.2014.
 עד ה- 1.6.2014 תמשיך לחול הדרישה לעמידה באוגדן.

לעניין תכנון בניין עיר:

החלטה זו תחול על כל תכנית בניין עיר שטרם קיבלה תוקף החל מיום אישור החלטה זו. יש להטמיע את הסעיף המפורט בהוראות התכנית בפרק תנאים להיתרי בניה:

"היתר בניה מכוח תכנית זו יכלול התייחסות להיבטים של בניה ירוקה כגון שימור אנרגיה (הצללה, בידוד, תאורה, איורור וכו'), מחזור פסולת, שימור וחסכון במשאבי מים וקרקע וכיוצא בזה ע"פ ההנחיות התקפות באותה עת כפי שאושרו בוועדה המקומית. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה ואישורם ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו בהתאם להנחיות ומדיניות הוועדה המקומית התקפות לאותה עת."



הגדרות

1. תקן ישראלי 5281 – בנייה בת קיימא (בנייה ירוקה): תקן הקובע דרישות המגדירות מהי בנייה ירוקה בישראל. חל על מבנים חדשים ולשיפוץ. נכון ל-2012 התקן כולל חלקים נפרדים לשימושים הבאים- מגורים, משרדים, מוסדות חינוך, אכסון תיירותי, מוסדות בריאות, מסחר, התקהלות ציבורית. כל חלק כולל פרקים בנושאים הבאים – אנרגיה, קרקע, מים, בריאות ורווחה, פסולת, תחבורה, ניהול אתר בנייה, חדשנות.
2. כוכבים: העמידה בתקן 5281 מדורגת לפי רמות איכות, על פי מספר הנקודות שצבר המבנה, מוכב אחד (55 נקודות מיני) ל-5 כוכבים (90 נקודות מיני).
3. התעדה: בדיקת רמת ההתאמה של תכנון וביצוע מבנה לדרישות התקן על ידי גוף חיצוני הכוללת 2 שלבים עיקריים – תכנון (היתר בנייה) וביצוע (טופס 4).
4. תו ירוק: תעודה המעידה כי ועדה מקצועית בחנה את ההתעדה וכי היא עומדת בדרישות האיכות של מנהלת התו הירוק.
5. גרעין ומעטפת: בניית מבנה (בד"כ משרדים, אך גם מסחר או תעשייה) כך שבסיום הבנייה אין חלוקה פנימית ליחידות משנה, ולכן גם אין יישום מלא של מערכות תפעוליות כגון חשמל ותאורה, תקשורת, מים. כמו כן אין יישום של גמרים פנימיים כגון ריצוף, תקרות, מחיצות פנימיות וכדומה.

תנאים להוצאת היתרי בניה:

1. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה "אישור שלב א" ע"י מכון התעדה.
2. תנאי להוצאת טופס 4 יהיה המצאת "אישור שלב ב" ממכון התעדה ואישור הגשת המבנה למנהלת התו הירוק.
3. תנאי להוצאת תעודת גמר יהיה קבלת אישור מנהלת התו הירוק לצורך קבלת אישור אכלוס.

ייתכנו מקרים בהם לא יהיה ניתן לעמוד בדרישה לעמידה בתקן מהסיבות הבאות:

- בעיות מקצועיות בתקן
- אי הלימה עם דרישות נוספות של העירייה
- אי יכולת לעמידה בתנאי סף בשל בעיות טופוגרפיה, העמדת הבניין, מפנים וכו'.

לפיכך במקום אישור שלב א' לתקן – יתבקש אישור מכון התעדה המפרט את הסיבה שמונעת את האפשרות לעמידה בתקן (בדרישות סף) ופירוט של האלמנטים הניתנים לביצוע. במקום אישור שלב ב' – יתבקש אישור על עמידה בדרישות שפורטו בשלב א'.

הנחיות לתכנון ע"פ התקן הישראלי והחלטת מליאת הוועדה המקומית:

במקרים של מבנים עם "עירוב שימושים" השימוש העיקרי בעל השטח הגדול יותר הוא שיקבע את תחולת ההוראות.

	מספר כוכבים לפי שנת יישום			שימוש קרקע	
	2016	2015	2014		
פטור מעמידה בתקן הישראלי לבניה ירוקה, למעט מבנים המחויבים לבניה ע"פ אוגדן בניה ירוקה בהתאם להוראות תכנית כס/60.	-	-	-	צמוד קרקע	מגורים (2 חלק)
עמידה באוגדן עד ה- 1.6.2014. עמידה בתקן החל מה- 1.6.2014	*	*	*	עד 4 קומות	
	*	*	*	בניין גבוה 5-8 קומות	
	*	*	*	רבי קומות 9-14 קומות	
	**	*	*	רבי קומות 15-30 קומות	
	**	*	*	+30 קומות	
	*	*	*	דיר מוגן/ מעונות סטודנטים	

בנוסף להוראות התקן יאומצו הסעיפים הבאים כמחייבים:

1. הקמת חדר עגלות ואופניים – מאחר והעיר מעוניינת לקדם את השימוש באופניים חובה להקים בכל בית משותף חדר עגלות ואופניים לטובת כלל דיירי המבנה בשטח של יפחת מ- 0.5 מ"ר לכל יחידת דיור. מחסן דירתי לא יהווה תחליף לחדר זה.
2. התקנת חדר אשפה בהתאם להנחיות היחידה לאיכות הסביבה – מאחר ובעיר קיים מנגנון כמעט מלא להפרדת פסולת במקור כל חדר אשפה יכלול את כל המתקנים הנדרשים ע"י היחידה לאיכות הסביבה.
3. במגדלים רבי קומות תחויב הקמת שוט אשפה.
4. חובת התקנת זיגוג כפול בבנייני מגורים כבידוד אקוסטי.

לא תחול דרישת עמידה בתקן הישראלי לבניה ירוקה למבנים העוברים חיזוק ע"פ תמ"א 38.
מבנים שיהרסו וייבנו בבניה חדשה לפי תמ"א 38 ידרשו לעמוד בהחלטה לגבי בניינים חדשים שלעיל.



	מספר כוכבים לפי שנת יישום			שימוש קרקע	
	2016	2015	2014		
עד לתיקון התקן - מבנים מסוג גרעין ומעטפת (Core & Shell) יגישו באמצעות מלווה בנייה ירוקה את סעיפי התקן הרלוונטיים לבדיקת היחידה האזורית לאיכות הסביבה בהתאם להנחיות מהנדס העיר. לפחות 50% משטח הגג יתוכנן כגג ירוק. תכנון הגג יכול לכלול גינון, מתקנים פוטו וולטאיים וכו' ע"פ הנחיות מהנדס העיר.	*	*	*	מבני עירייה	משרדים (חלק 3)
	*	*	*	משרדים פרטיים מעל 5,000 מ"ר ברוטו	
	**	**	*	משרדים פרטיים מעל 20,000 מ"ר ברוטו	

	מספר כוכבים לפי שנת יישום			שימוש קרקע	
	2016	2015	2014		
מומלץ שכל עירייה, בהתאם ליכולתה, תקבע את אחוז בתי הספר וגני הילדים העירוניים אשר יבנו בכל שנה בעיר על פי התקן, ולא פחות מבי"ס אחד בשנה הראשונה.	*	*	*	גני ילדים	
	*	*	*	בתי-ספר	
עד לתיקון התקן - מבנים מסוג גרעין ומעטפת (Core & Shell) יגישו באמצעות מלווה בנייה ירוקה את סעיפי התקן הרלוונטיים למשרדים לבדיקת היחידה האזורית לאיכות הסביבה בהתאם להנחיות מהנדס העיר. לפחות 50% משטח הגג יתוכנן כגג ירוק. תכנון הגג יכול לכלול גינון, מתקנים פוטו וולטאיים וכו' ע"פ הנחיות מהנדס העיר.	*	*	*	השכלה גבוהה (המבנה - לא כולל הקמפוס)	מוסדות חינוך (חלק 4)

	מספר כוכבים לפי שנת יישום			שימוש קרקע	
	2016	2015	2014		
	-	-	-	צימרים	מבני אכסון תיירותי (חלק 5)
	*	*	*	אכסניות מעל 1,000 מ"ר	
	*	*	*	בתי מלון מעל 1,000 מ"ר	
	**	*	*	בתי מלון מעל 6,000 מ"ר	מוסדות בריאות (חלק 6)
	*	*	*	בתי חולים	
	-	-	-	מרפאות1	

¹ למעט מרפאות שאינן כוללות מכשור רפואי. במקרים אלו ראו דרישות למשרדים לעיל.



	מספר כוכבים לפי שנת יישום			שימוש קרקע	
	2016	2015	2014		
	**	*	-	מעל 2,500 מ"ר	בנייני מסחר (חלק 7)
עד לתיקון התקן - מבנים מסוג גרעין ומעטפת (Core & Shell) יגישו באמצעות מלווה בנייה ירוקה את סעיפי התקן הרלוונטיים למשרדים/מסחר לבדיקת היחידה האזורית לאיכות הסביבה בהתאם להנחיות מהנדס העיר. לפחות 50% משטח הגג יתוכנן כגג ירוק. תכנון הגג יכול לכלול גינון, מתקנים פוטו וולטאיים וכו' ע"פ הנחיות מהנדס העיר.	**	*	-	מעל 10,000 מ"ר	
פטור למבנים מתחת 500 מ"ר. מומלץ להחיל את ההמלצה תחילה על מתנ"סים ומבני התקהלות עירוניים.	*	*	*	מרכזים קהילתיים (מתנ"סים, מרכזי פיס, וכו').	
	*	*	*	אחר (מוזיאונים, מתקני פנאי כגון אולמות קולנוע, מרכזי ספורט, תיאטראות ואולמות מופעים)	בנייני התקהלות ציבורית (חלק 8)
פטור למבנים מתחת 500 מ"ר.	*	*	*	בתי תפילה	

	שימוש קרקע	
סוגי מבנים אלו יידונו לכשיקבלו ביטוי בתקן הישראלי לבנייה ירוקה	תעשייה קלה	מבני תעשייה -9 (חלק 9- בהכנה)
סוגי מבנים אלו יידונו לכשיקבלו ביטוי בתקן הישראלי לבנייה ירוקה	תעשייה כבדה	
עד לתיקון התקן - מבנים מסוג גרעין ומעטפת (Core & Shell) יגישו באמצעות מלווה בנייה ירוקה את סעיפי התקן הרלוונטיים למסחר/משרדים לבדיקת היחידה האזורית לאיכות הסביבה בהתאם להנחיות מהנדס העיר. לפחות 50% משטח הגג יתוכנן כגג ירוק. תכנון הגג יכול לכלול גינון, מתקנים פוטו וולטאיים וכו' ע"פ הנחיות מהנדס העיר. מבנים שאינם גרעין ומעטפת ייבנו בהתאם להנחיות לבניית משרדים.	תעשייה עתירת-ידע	