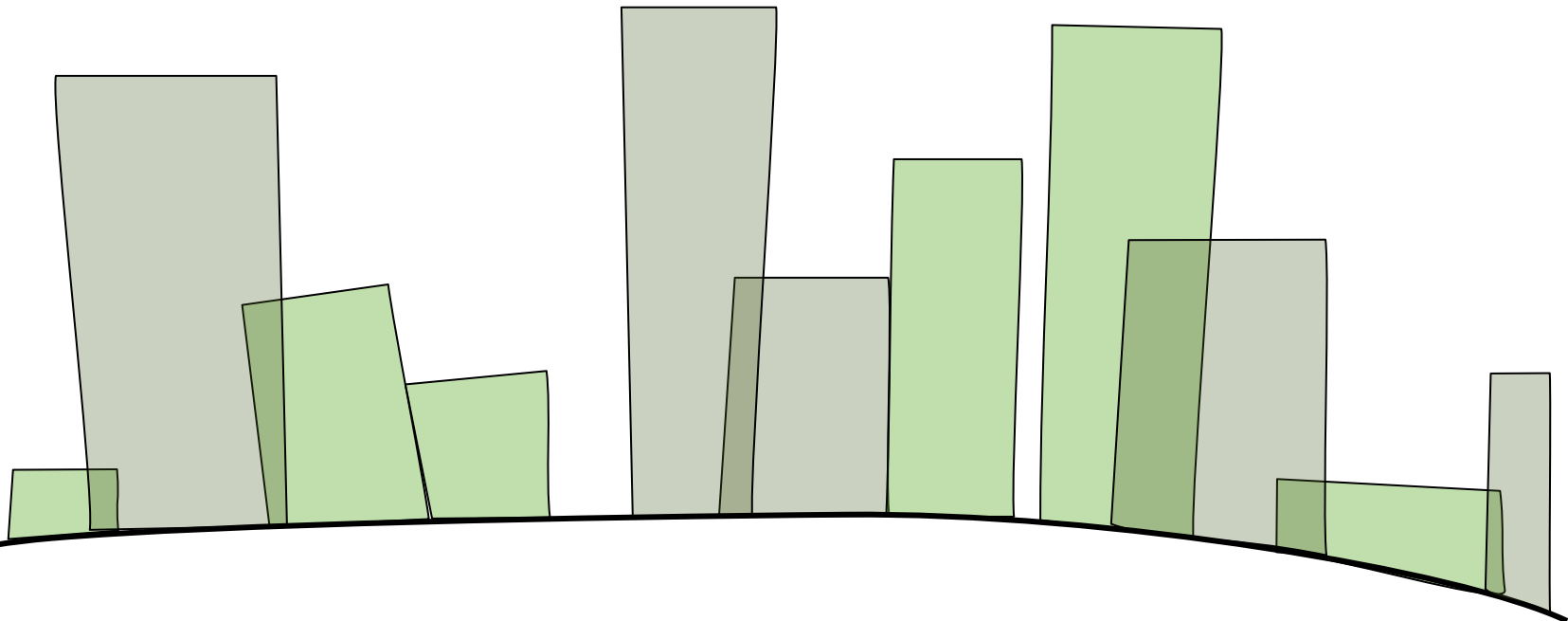




יישום החלטת פורום ה-15 לאימוץ התקן הישראלי לבנייה ירוקה

מפגש הדרכה בעיריית אשדוד
יוני 2015



יישום ההחלטה ב- 3 צעדים:

1 אישור ההחלטה בוועדה המקומית לתכנון ובנייה

2 הטמעת ההחלטה בתקנוני תוכניות חדשות

3 הטמעת ההחלטה במערכת הרישוי העירונית

אישור בוועדה המקומית לתכנון ובנייה

מתווה מומלץ:

- הפנייה להחלטת ראשי הערים לאימוץ התקן הישראלי לבנייה ירוקה, כפי שמופיעה באתר האינטרנט של פורום ה-15 או להחלטת הוועדה המקומית לתכנון ובנייה.
- סנכרון עם דרישות סביבתיות קיימות.
- חלות ההחלטה - בתוכניות חדשות ובהיתרי בנייה

פירוט ההמלצה

בישיבת ועדת המעקב והבקרה מיום 17.12.14 הוחלט על עדכון החלטת פורום ה-15 בדבר המתווה המדורג לאימוץ התקן הישראלי לבנייה ירוקה. ניתן לצפות בהחלטת ראשי הערים המקורית, כפי שהתקבלה ביום 23.6.13 (על שני נספחים) באתר פורום ה-15 (www.forum15.org.il).

מנגנוני פטור	דרישה לשיפוצים	מספר כוכבים לפי שנת יישום			שימוש קרקע*
		2016	2015	2014	
פטור גורף לצמד קרקע	מומלץ לפרסם חוברת הנחיות לשיפוצים בקרב תושבים לעידוד יישום וולונטרי של שיפוצים ירוקים**	-	-	-	צמד קרקע
		★	★	-	עד 4 קומות
		★	★	-	בנין גבוה 5-8 קומות
		★	★	-	רבי קומות 9-14 קומות
		★★	★	★	רבי קומות 15-30 קומות +30 קומות
		★★	★	★	דיר מוגן/ מעונות סוסודנטיים
		★	★	★	

* במקרים של מבנים עם "עירוב שימושים", השימוש העיקרי בעל השטח המדול יותר הוא שיקבע את תחולת ההוראות. פורום ה-15 ימשיך להפיק בקרב העיריות דוגמאות למפרטי שיפוצים ככל שיתגבשו על ידי גופים שונים.

אישור בוועדה המקומית לתכנון ובנייה

מס' החלטה	התוכן
05/12/2012	- קובץ הנחיות לבניה ירוקה
12-0031 - 3	עדכון פרק בניה ירוקה (מהדורה 2) - קובץ הנחיות להיתרי בניה

מטרת הדין:

עדכון פרק בניה ירוקה בקובץ ההנחיות להתרי בניה על ידי אימוץ ת"י 5281 המעודכן (עדכון נוב' 2011).

בישיבתה מספר 12-0031 ב' מיום 05/12/2012 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הועדה מחליטה:

לאמץ את חוות דעת הצוות המקצועי ותקן הבנייה הירוקה המוצע. התקן יחול גם על בניינים במסגרת תמ"א 38 בבנייה חדשה, ובנוסף, במבני ציבור תהיה הכנה לגגות ירוקים ואנרגיה סולארית. יועץ הבנייה הירוקה יהיה אדריכל או מהנדס. הועדה תשוב ותדון בעוד 12 חודשים בעדכון התקן. הועדה ממליצה להנהלת העירייה להוסיף תקנים לטובת קיימות ובנייה ירוקה.

משתתפים: דורון ספיר, פאר ויסנר, שמוליק מזרחי, שמואל גפן ומאיר מוזס.

בנובמבר 2011 פורסמה רוויזיה לת"י 5281. נעשתה בדיקה השוואתית בין דרישות התקן החדש לדרישות העירייה (פרק בניה ירוקה ופרקים נוספים בקובץ ההנחיות להתרי בניה) שהעלתה כי חלק משמעותי מדרישות ת"י 5281 החדש כבר קיימות כסטנדרט עירוני. ת"י 5281 לבניה בת קיימה מחולק ל-9 נושאים: אנרגיה, קרקע, מים, חומרים, פסולת, בריאות הדייר במבנה, ניהול, חדשנות. לכל דרישה ניקוד מסויים (ראה נספח דרישות בהמשך). בניין ירוק הינו מבנה שבתכנון ובביצוע צובר 55 נקודות (בדומה לתקנים בינ"ל אחרים). בתקן קיימות דרגות שונות כדלהלן: 55 נקודות = 1 כוכב ירוק, 65 נקודות = 2 כוכבים, 75 נקודות = 3 כוכבים, 85 נקודות = 4 כוכבים, 95 נקודות ומעלה = 5 כוכבים. אימוץ ת"י 5281 כהנחיות מחייבות להתרי בניה הינו חלק ממהלך של ערי פורום ה-15 החתומות על האמנה להפחתת גזי חממה.

2 הטמעה בתקנוני תוכניות חדשות

עיריית תל אביב-יפו

בקשות להיתר בנייה מתוקף תוכנית זו תכלולנה הנחיות בנושאים של בנייה בת קיימא לרבות: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור, וכד'), מיחזור פסולת, שימור וחסכון מים וקרקע, חומרי בנייה וכיוצא בזה ע"פ הנחיות מהנדס העיר.

תנאי למתן היתר בנייה מתוקף תוכנית זו יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושא בנייה בת קיימא ע"פ הנחיות הועדה המקומית ואישורם ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה העת.

עיריית הרצליה

"תנאי לקבלת היתר בניה – אישור מכון התקנים, או כל גוף אחר שיוסמך לכך בחוק, להתאמת התכנון לתקן 5281 או לכל תקן רשמי אחר שיחליף אותו"

3

הטמעה במערכת הרישוי

התייחסות להחלטה על חיוב ת"י 5281 בתיק המידע

3א

פתיחת תיק לצורך קבלת היתר בנייה

הכנסת הדרישה לקבלת "אישור שלב א" (אישור על תכנון) ממכון התעדה למערכת הממוחשבת, כתנאי / דרישה למתן היתר בנייה

3ב

קבלת היתר בנייה

הגדרת מחלקה אחראית לבדיקת הימצאות "אישור שלב ב" ממכון התעדה ואישור הגשת המבנה למנהלת התו הירוק

3ג

טופס 4

קבלת אישור מנהלת התו הירוק לצורך קבלת אישור אכלוס

*

אישור אכלוס

התייחסות להחלטה על חיוב ת"י 5281 בתיק המידע

עיריית תל
אביב - יפו

- (1) בדיקת עמידת היתר הבניה בדרישות בניה ירוקה יהיה בהתאם לדרישות ת"י 5281 העדכני.
- (2) יש לקבל אישור ראשוני ממכון התעדה, אשר יהווה תנאי לדיון בועדה (שולחן רישוי).
- (3) תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור שלב א' ממכון התעדה
- (4) תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור שלב ב' ממכון התעדה
- (5) חלות ההנחיות - סוגי המבנים המפורטים להלן יחוייבו לעמוד בדרישות המינימליות (55 נקודות) בת"י 5281 :
 - מבני מגורים רבי קומות: מבנים מעל 29 מ' (ש"ע 9 קומות ומעלה) ומבנים מעל 120 יח"ד
 - מבני ציבור : היתרי בניה מעל 100 מ"ר
 - שאר ייעודי הקרקע : היתר בניה מעל 500 מ"ר .
 - בנייני משרדים מעל 20 קומות : יחוייבו בעמידה בת"י 5281 מינ' 65 נקודות (שני כוכבים)
 - בנייני מגורים מעל 30 קומות : יחוייבו בעמידה בת"י 5281 מינ' 65 נקודות (שני כוכבים)
 - תמ"א 38 במקרה של הריסה ובניה חדשה.

דרישה לקבלת "אישור שלב א'" ממכון התעדה כתנאי למתן היתר בנייה

סעיף 1: מספר בקשה: 20120617 תיק בניין: 8368
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 504 בתאריך: 16/01/2013

מבקש:

בעל הנכס:

עורך:

בודק אזרי:

אנג'ל שסטר

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין:

שטח מגרש נטו: 2390.00 מ"ר

שטח מגרש לזכויות: 2390.00 שטח בניה מותר: 4290.00 מ"ר

מ"ר מ"ר

גוש וחלקה: גוש: [] חלקה: [] מגרש: [] ; חלקה: [] מגרש: [] יעוד: מגורים ד'

תכנית: 1/1920, א/253, תמ"א/35, תמ"א/36, מק/2000/מוע

שימוש עיקרי: תאור בקשה

בית מגורים משותף בניה חדשה

מתי הבקשה:

1. בית מגורים משותף בן 9 קומות סה"כ 33 יח"ד מעל קומת מרתף הכוללת חניות + מחסנים + חדרים טכניים + ממ"דים + מרפסות גג + גזוזטראות + פיתוח שטח וגדרות
 2. תכנית בינוי ופיתוח לכל שטח המגרש (ע"פ סעיף 6.8 לתב"צ)
- שטחים לבקשה:

.....]

- 15/07/2013 - בניה בהתאם לתקן ירוק 5281 החדש באישור מכון התקנים
- 18/07/2013 - הגשת 4 תוכניות הגשה מתוקנות וחתומות בהתאם להחלטת הוועדה הני"ל
- 09/06/2013 - אישור מחי כבישים לרבות מיקום כניסה לרכב
- 06/06/2013 - אישור לביצוע הנחיות מחלקת כבישים
- 06/06/2013 - מילוי כל פרטי טבלת השטחים לצורך חישוב אגרות
- 21/07/2013 - במידה ושולמו היטלי השבחה בעת מימוש (קניה/מכירה/בניה) יש להביא קבלות המעידות על כך, על מנת למנוע כפל חיוב.
- 21/07/2013

לאחר מילוי כל התנאים יונפק היתר בניה ל -

1. בית מגורים משותף בן 9 קומות סה"כ 33 יח"ד מעל קומת מרתף הכוללת חניות + מחסנים + חדרים טכניים + ממ"דים + מרפסות גג + גזוזטראות + פיתוח שטח וגדרות
2. תכנית בינוי ופיתוח לכל שטח המגרש (ע"פ סעיף 6.8 לתב"צ)

תנאים בהיתר:

- תשלום היטל השבחה מהווה חלק בלתי נפרד מהיתר זה.
- מינוי אחראי לביצוע שלד מהווה תנאי לתחילת הבניה.

הגדרת מחלקה אחראית לבדיקת הימצאות "אישור שלב ב" ממכון התעדה

3ג

מכון התקנים הישראלי

מתי

אגף איכות והסמכה

תאריך: _____

לכל מאן דבעי

הבניין הנבנה ע"י חברת _____ בגוש _____ חלקה _____

עבר את שלב ב' במסגרת האישורים כבניין ירוק לפי תקן ישראלי 5281 : בניינים שפגיעתם בסביבה פחותה – בניין ירוק

משמעות שלב ב' היא שהמבנה הסופי הוכיח כי הוא עמד בדרישות כל סעיפי הסף של התקן וכן צבר מינימום 55 נק' כמצוין לעייל

כמו כן, השלים הפרויקט את החומרים שנדרש להשלים במסגרת הניקוד המותנה שקיבל לאורך אבני הדרך של בדיקת המבנה.

בשלב זה עובר המבנה לאישור הועדה המקצועית לבניה ירוקה ולאישור ועדת ההיתרים .

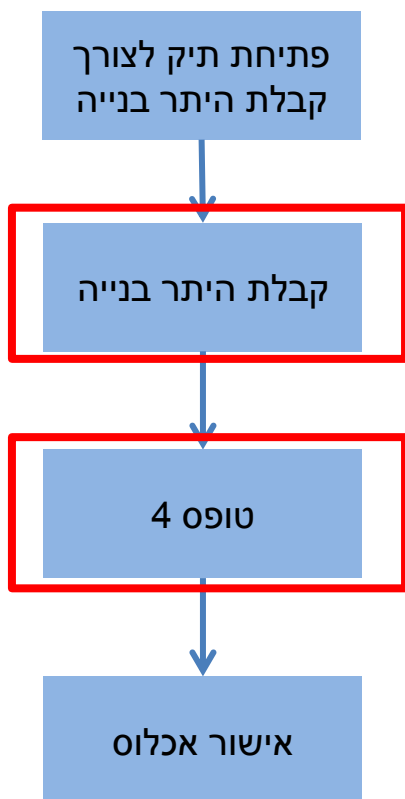
מסמך זה אין בו כדי לאשר את עמידתו של המבנה הסופי בדרישות התקן

15) חתימת איגוד נגידים לאיכות הסביבה
טל - 9420481 (יבנה)
16) חתימת בודקת תכניות

חריגים

ייתכנו מקרים בהם לא יהיה ניתן לעמוד בדרישה לעמידה בתקן, כמו למשל:

- בעיות מקצועיות בתקן
 - אי הלימה עם דרישות נוספות של העירייה
 - חוסר אפשרות לעמוד בתנאי סף (בשל בעיות טופוגרפיה, העמדת הבניין, מפנים וכו').
- במקום אישור שלב א'** - אישור מכון התעדה המפרט את הסיבה שמונעת את האפשרות לעמידה בתקן (בדרישות סף) + פירוט אלמנטים הניתנים לביצוע.
- במקום אישור שלב ב'** - אישור על עמידה בדרישות שפורטו בשלב א'.



תיקון 101

נספח הנחיות מרחביות
מתוך חוברת "דגשים מרכזיים בחוק התכנון והבנייה"
מינהל התכנון

הנחיות מרחביות

להלן רשימת נושאים שניתן לקבוע לבניהם הנחיות מרחביות רצוי מאד להתמקד תחילה בתנאים רלוונטיים לעבודות הפטרות מהיתר. אפשר לקבוע הנחיות מרחביות ותנאים שונים לחלקי יישוב שונים. (העבודות הפטרות מהיתר מסומנות בכוכבית, ראו גם נספח 5 - רשימת העבודות הפטרות מהיתר):

- א. חומרי גמר**
 1. קירות חיצוניים של מבנים
 2. גדרות קדמיות
 3. גדרות בין שכנים*
 4. קירות תמך*
 5. פרגולות*
 6. מסוערי אשפה*
 7. מבני חניה
 8. שערים*
- ב. גגות וכרכובים**
 1. אופי הגגות
 2. חומרי גמר
 3. צבעים
 4. עבה כרכוב אחיד
 5. אופי המרזבים וארגוי רוח
 6. כיוון הניקוז
 7. קולטנים למי גשם
 8. פנלים סולריים ודודי שמש*
 9. עבה שיא הגג
 10. הקמת ארובות
- ג. פיתוח שטח**
 1. מפלס הכניסה לחצר
 2. מפלס הכניסה לבניין
 3. ריצוף החצר*
 4. חצרות אנגליות
 5. צורתם של קירות תומכים ומידותיהם*
 6. נישות*
 7. רחבות לרכב כיבוי אש
- ד. חניה וגניון**
 1. יחסי מרוצף/מחלחל במגרש
 2. דרישות לשטחים מגוננים בחצרות קדמיות
 3. הנחיות לגבי צמחיה אלרגנית
 4. מיקום חניה במגרש
 5. מיקום הכניסה לחניה ואופייה
 6. מכפילי חניה
 7. שערי חניה ואופן פתיחתם*
 8. הנחיות לגבי עציצים תלויים במרפסות ועל גגות
 9. הנחיות לגבי נטיעת עצים ודגימתם
 10. הנחיות לגבי צמחיה מטפסת
- ה. בניה נלווית**
 1. מחסנים, מידותיהם ומיקומם*
 2. אנטנות, צלחות לוויין והצבתם*
 3. בריכות שחיה
 4. מתקני בישול
 5. מתקני משחקים
 6. פסלים ומיקומם
 7. מתקני תאורה ומצלמות
 8. אבטחה*
 9. שלטים וכרזות*
- ו. אזורי תעסוקה וחזירות מסחריות**
 1. תנאים סביבתיים לתפעול
 2. ניטור
 3. שינוע חומרים מסוכנים
 4. אחסנה ואחסנה פתוחה
 5. הנחיות תנועה וחניה לרכב כבד
 6. חומרי גמר, פיתוח, גיבון וחניה
 7. דרישות להצללה בחזירות מסחריות
 8. שילוט*
 9. עבה אחיד לכרכובים של חזית מסחרית
 10. זיקות הנאה וזיקות מעבר
- ז. תקופת הבניה**
 1. גידור בתקופת הבניה
 2. הגנה על עברי אורח
 3. אבק ורעש
 4. מבנים זמניים, מיקומם, תכליתם ועיצובם
 5. מיקום מכולות אשפה
 6. חיבורי חשמל ומים זמניים
 7. כיסוי הפיגומים
- ח. בניה ירוקה**
- ט. תמ"א 38**
- י. המפגש עם המרחב הציבורי**

• תיקון 101 לחוק התו"ב (בתחום הרישוי) צפוי להיכנס לתוקף בינואר 2016.

• הטמעת בנייה ירוקה – במסגרת הנחיות מרחביות.

• תהליך הרישוי – נשאר כפי בהתאם למתווה שהוצג.

• פורום ה-15 ימשיך לבחון את הנושא ולעדכן את העיריות בהתפתחויות

יישום ההחלטה ב- 3 צעדים:

1 אישור ההחלטה בוועדה המקומית לתכנון ובנייה
+ קביעת דרישות הבנייה הירוקה כהנחיות
מרחביות

2 הטמעת ההחלטה בתקנוני תוכניות חדשות

3 הטמעת ההחלטה במערכת הרישוי העירונית

בדקו את עצמכם...

יישום ההחלטה על אימוץ ת"י 5281

Check List

בוצע?

1 ועדה מקומית

אישור ההחלטה בוועדה המקומית לתכנון ובנייה

2 תכנון

הטמעת ההחלטה בתקנוני תוכניות חדשות

3 רישוי

התייחסות להחלטה על חיוב ת"י 5281 בתיק המידע

א

הכנסת הדרישה לקבלת "אישור שלב א" ממכון התעדה למערכת הממוחשבת כתנאי / דרישה למתן היתר בנייה

ב

ג

הגדרת מחלקה אחראית לבדיקת הימצאות "אישור שלב ב" ממכון התעדה