



# אימוץ התקן בעיריית רעננה



אורן תבור, מתכנן סביבה  
היחידה האזורית לאיכות הסביבה בשרון



# חלופות שנשקלו להטמעת בנייה ירוקה ברעננה

תכנון:

- הטמעת החלטה במסגרת תכניות הבנייה החדשות  
בעיר - ✓

רישוי:

- קידום תכנית עירונית לחיוב ת"י 5281 – x
- חיוב ת"י 5281 במסגרת דרישות מהנדס העיר  
להיתר בנייה באמצעות החלטת הועדה לתו"ב - ✓



# החלטת מליאת הוועדה לתו"ב

מס' דף: 18

מתאריך: 29/12/09

וועדה מקומית (מליאה) מספר 2009004

סעיף מס' 6

=====

אימוץ תקן לבניה ירוקה ברעננה, תקן מס' 5281.

מהלך דיון:

מר אחיקם ביתן מציין כי בניה עפ"י תקן בניה ירוקה מייקרת את ערך הדירות ב- 3% - 5%.

יו"ר וועדת המשנה. מר איתו נונבורג מזכיר להחרי הוועדה כי מליאת הוועדה אפשרה רטרף חרויח

החלטה מס' 6:

=====

לאחר קיום דיון וקבלת הסברים מאדריכל העיר בנושא תקן בניה ירוקה - מס' 5281 מחליטה מליאת הוועדה המקומית פה אחד לאמץ תקן זה בכל בניה חדשה ברחבי העיר כתנאי מחייב בכל היתר בניה שיאושר. הפיקוח על מימוש הבניה הירוקה והתאמתה לתקן יעשה על פי לזוי ואישור מכון התקנים כנדרש בהוראות התקן 5281.



# צעדים ראשונים בדרך להטמעת ת"י 5281

- סנכרון לו"ז תהליך קבלת היתר בנייה בוועדה לתו"ב עם לו"ז הסמכת מבנה לת"י 5281
- תיאום ציפיות עם הגוף/ים המתעיד – רמת שירות, עלויות ועוד
- בדיקת ייתכנות עמידה בת"י 5281 מול דרישות הוועדה ותכניות סטטוטוריות.
- חיוב צבירת נקודות בנושאים מסוימים בהתאם למדיניות הוועדה לתו"ב.



# דוגמא לתנאי בהחלטת וועדה לתו"ב

## המלצות המחלקה:

- תנאי להיתר בניה הריסת מבנים או סככות במגרשים גו בלים ובדרכי הגישה למגרש
- תיקון חישוב שטחים וטבלה, לרבות ביטול חללים אטומים בעליית הגג
- השלמת מידות בתכניות ובחתיכים
- תיאום חומרי גמר וצבע בחזיתות עם אדריכל העיר
- סימון משאבות תגבור לחץ מים בגוף הבקשה או קבלת פטור מחובה זו מתאגיד מי רעננה
- סימון תא שירותים כימיים
- אישור מכון התקנים לבניה ירוקה שלב א-ב כתנאי להוצאת היתר בניה
- התאמת פרטי הבנין להנחיות הבינוי בתיאום עם אדריכל העיר
- תיאום התכנית עם היועץ למערכת פניאומטית לפינוי אשפה
- התחייבות בעלי הקרקע לחתימה על המסמכים הנדרשים לנושא הקמת המתקנים והמערכת לפינוי האשפה
- הפנאומטית, תחזוקתה, דרכי גישה למערכת וזאת כתנאי למתן ההיתר
- הטמעת פרטי הפיתוח בגוף הבקשה להיתר בתיאום עם סגנית מהנדס העיר

## החלטה:

- לאשר 2 בתים משותפים על מגרש אחד סה"כ 26 יח"ד, בתנאים הבאים:
- תנאי להיתר בניה הריסת מבנים או סככות במגרשים גובלים ובדרכי הגישה למגרש
- תיקון חישוב שטחים וטבלה, לרבות ביטול חללים אטומים בעליית הגג
- השלמת מידות בתכניות ובחתיכים
- תיאום חומרי גמר וצבע בחזיתות עם אדריכל העיר
- סימון משאבות תגבור לחץ מים בגוף הבקשה או קבלת פטור מחובה זו מתאגיד מי רעננה
- סימון תא שירותים כימיים
- אישור מכון התקנים לבניה ירוקה שלב א-ב כתנאי להוצאת היתר בניה
- התאמת פרטי הבנין להנחיות הבינוי בתיאום עם אדריכל העיר
- תיאום התכנית עם היועץ למערכת פניאומטית לפינוי אשפה

מס דף 3

<b>סעיף: 1</b>	מספר בקשה: 20121184	תיק בנין: 4892
פרוטוקול ועדה מקומית לשליטה) אישור מספר: 2013003 בתאריך: 02/05/2013		

<b>מבקש:</b>	הגשה 20/12/2012
• מרת אסף, דנה מרי, מיה שמואל ברקאי 31 תל-אביב	
<b>בעל הנכס:</b>	
• מרת אסף, דנה מרי, מיה	
<b>עורך:</b>	
• שמעון יגאל	
סוג בקשה: בקשה להיתר	
<b>כמות הבנין:</b> משה וילנסקי 3 רעננה	
שטח מגרש חסי: 2465.00 מ"ר	שטח בניה מותר: 2863.00 מ"ר
<b>גוש וחלקה:</b> גוש: 7661 חלקה: 30 מגרש: 2023 יעד: אזור מגורים 3	אחוזי בניה מותרים: 116.15%
תמ"ת: 2015, 2/292/1	
<b>שמוש עיקרי:</b> תאור הבקשה	
בית משותף	בניה חדשה

<b>מנות הבקשה:</b>
2 בתים משותפים על מגרש אחד סה"כ 26 יחיד - המשך דיון מיום 23/04/13

<b>פירוט הבקשה:</b>
<b>מבקשים:</b>

<b>במפלס - 1:</b>
מרחף חניה בשטח 1276.53 מ"ר
חדר אשפה 42.12 מ"ר
מבואות וחדר מדרגות 123.68 מ"ר
מתקנים ומערכות סבויים 22.90 מ"ר
מחסנים דירתיים בשטח של 245.44 מ"ר

<b>במפלס קומת קרקע:</b>
3 דירות מגורים בשטח של 354.46 מ"ר סה"כ
שטחי שירות כולל ממיידים 182.23 מ"ר סה"כ

<b>בקומה א, ב, ג, ד, ככל קומה:</b>
5 דירות מגורים בשטח של 515.88 מ"ר
שטחי שירות כולל ממיידים 148.17 מ"ר סה"כ

<b>בקומה ה' (קומת פסטאוז):</b>
3 דירות פסטאוז בשטח של 444.33 מ"ר סה"כ
שטחי שירות כולל ממיידים 151.21 מ"ר סה"כ

# דוגמא לדרישה בטופס 4

מס' / אישורים	בית פרטי	בית משותף	מבנה תעשייה/ מסחרי
1. תצהיר האחראי לביצוע השלד	X	X	X
2. דיווחים של האחראי לביקורת: <b>מייד עם סיום ביצוע כל שלב:</b> א. סימון קווי בנין בצירוף הצהרת מודד מוסמך ב. גמר יסודות הבנין וגמר רצפת מקלט/ממי"ד ג. גמר שלד הבנין ד. גמר בניה	X	X	X
3. שתי מפות ותצהיר מודד לגמר בניה + CD			
4. תשריט לצרכי רישום	X	X	X
5. <b>אישורים מומעדה מוסמכת:</b> לתקינות הבטונים – ז"ח מסכם	X	X	X
לתקינות מערכות הגז / או צובר	X	X	X
לתקינות טיח במרחב המוגן	X	X	X
לאטימות המרחב המוגן	X	X	X
להדבקות אריחי אבן על קירות חוץ	X	X	X
קבלת אישור מכון התקנים לעמידה בתנאי התכן לבניה ירוקה	X	X	X
6. אישור היחיד האזורית לאיכות הסביבה על עמידה בתנאי אוגדן סביבתי לבניה ירוקה		X	
7. המצאת אישור מאתר הטמנה מודשה על כמות הפסולת + שוברים / קבלות.	X	X	X
8. אישור מהנדס המחוז בביקוד העורף לתקינות המרחבים המוגנים	X	ל-6 יח"ד ומעלה	X
9. אישור בוק לטופס 4	X	X	X
10. תצהירים לחתקנת אבזורים חוסכי מים	X	X	X
11. אישור שרותי כבאות לטופס 4	X	X	X
12. אישור מתכנן הפיתוח	X	X	X
13. אישור יועץ סביבתי	X	X	X
14. אישור יועץ נגישות	X	X	X
15. אישור יועץ בטיחות בדגש על מעקות, גדרות וגיבה חלונות	X	X	X



# תיקון החלטת הוועדה לתו"ב

הועדה המקומית לתכנון ובניה - בניה

מתאריך : 23/02/2012

מליאת ועדת בניין מספר 2012001

## נושא לדיון:

שינוי בהחלטת מליאת הועדה מקומית מיום : 29/12/2009 בנושא  
אימוץ תקן בניה ירוקה (ת"י 5281) ברעננה.

## מהלך דיון:

י"ר ועדת משנה ואדריכל העיר מציגים את הנושא ואת הנימוקים העומדים ביסוד הצורך לשינוי  
החלטת המליאה.

מתנהל דיון בין חברי הועדה, וחברי הצוות המקצועי עונים לשאלות חברי הועדה.

## החלטה:

1. לאחר דיון וקבלת הסברים מהצוות המקצועי מחליטה הועדה פה אחד, בהמשך להחלטת מליאת  
הועדה המקומית בישיבתה ביום 29/12/2009, כי תקן בניה ירוקה (ת"י 5281) ימשיך לחול כמחייב  
לגבי כל הבניה בתחום רעננה למעט בתים פרטיים צמודי קרקע.  
לגבי בניה פרטית של צמודי קרקע תחול חובת בניה בהתאם לאוגדן בניה ירוקה של היחידה  
האזורית לאיכות הסביבה ובאישורה.  
החלטה זו תחול גם על מבנים צמודי קרקע שכבר קיבלו אישור שלב א' של מכון התקנים ו/או  
שהוחל בבנייתם.

2. כמו כן מחליטה הועדה כי מבני גני ילדים שיוקמו במהלך שנת 2012, יהיו פטורים מעמידה  
בתקן 5281 וזאת כהוראת שעה עד ליום 31.12.2012

החלטת הוועדה  
לתו"ב לגבי  
החרגת צמודי  
הקרקע



# הצעדים הבאים:

- תכנון: יישום תכנון בנייה ירוקה עם מתן תוקף לתכנית המתאר העירונית (נמצאת לפני הפקדה) בנוסף ל- ת"י 5281, וגם בעזרת תקן לשכונה ירוקה
- רישוי: התעדה נדרשת למבני תעשייה ומבני גלעין ומעטפת (core&shell)

תודה רבה.