

תא/9144 - מדיניות לתכנון בר קיימא פרק ג - היתרי בניה

מהדורה 3

תוכן עניינים

הגדרות	2
1. בנייה חדשה	3
1.1 בנייה ירוקה ודירוג אנרגטי	3
1.2 חניה לאופניים	4
1.3 עמדות טעינה לכלי רכב חשמליים	4
2. תוספת לבניין קיים	5
2.1 בנייה ירוקה ודירוג אנרגטי	5
2.2 חניה לאופניים	5
3. עצים ובתי גידול	5
4. תנאים להליך הרישוי	5
4.1 תנאים לפתיחת בקשה להיתר	5
4.2 תנאים לקבלת תעודת גמר	5

תחולה

- המדיניות חלה על בקשה להיתר בנייה כל שטח העיר תל אביב-יפו, למעט:
- מגרש בו אושרה תוכנית בינוי ופיתוח ("תוכנית עיצוב") מכוח תוכנית מפורטת, בה נקבעו הוראות פרטניות ביחס לנושא/ים בהם עוסקת מדיניות זו.
 - מבנה לשימור. הוראות פרטניות יתואמו עם מחלקת השימור במסגרת התיאום המוקדם.

יחס למסמכים אחרים

- מהדורה זו:
- מבטלת את "פרק ג' – היתרי בנייה" שאושרה בשנת 2023, לרבות את חלק "דרישות עירוניות לתכנון בר קיימא".
 - מחליפה את תא/9010 "מדיניות חניה לאופניים", שתבטל.
 - מבטלת את סעיף 4 חניה לרכב דו גלגלי במדיניות תא/מק/9072 תקנון חניה בתחום העיר.
 - מחליפה את פרק "שמירה, העתקה, כריתה ונטיעה של עצים" של ההנחיות המרחביות (2016), שיבוטל.
 - כפופה להנחיות המרחביות הכלל עירוניות התקפות: פרק פיתוח מגרש והסדרי חניה וכן פרק תכנון ועיצוב הבניין. בכל מקרה של סתירה יגברו ההוראות בפרקים אלו (לרבות סעיפים במעמד מדיניות).

הגדרות

נפח הקרקע בו מתפתחים שורשי העצים לטובת פעילות ביולוגית תקינה של מערכת העץ.

בית גידול

פעולה אחת או שילוב של כמה מהפעולות הבאות: עקירת העץ; גרימה למוות של העץ בכל דרך שהיא לרבות ריסוס, הרעלה, חיגור, שריפה, חיתוך שורשי העץ; חיתוך הגזע המרכזי ללא הותרת בדים; גידום.

כריתה

בעל תואר שני בתחום אדריכלות, הנדסה, תכנון ערים או מדעים מדויקים ו/או בעל הכשרה של מלווה בנייה ירוקה, ובעל ניסיון בליווי תהליך תכנון והתעדה בפועל של לפחות חמישה פרויקטים בשטח של 1,000 מ"ר לכל הפחות כל אחד. הממונה יישא באחריות לביצוע דרישות מדיניות זו, ירכז אישורים של יועצים מקצועיים נוספים, ככל שידרשו, ויחתום על הצהרת המתכנן הנדרשת כתנאי לתעודת גמר.

ממונה אחראי לבנייה ירוקה ולמערכות

מיתקן המעוגן לרצפת המשטח, המאפשר חניית אופניים בעמידה ונעילת שלדת האופניים במנועול.

מתקן חניה לאופניים

עץ שגובהו שני מטרים לפחות מעל פני הקרקע, וקוטר גזעו, הנמדד בגובה 130 ס"מ מעל פני הקרקע, הוא 10 סנטימטרים לפחות, ולעניין עץ במגרש שייעודו בתכנית בת-תוקף הוא מגורים – קוטר גזעו הוא 20 ס"מ לפחות.

עץ בוגר

שטח המגרש בניכוי השטח הבנוי ושטח מקורה בקומת הקרקע.

שטח מגרש פנוי

תוספת בנייה של שתי קומות לפחות ו/או כל תוספת שהופכת את הבניין לבניין גבוה כהגדרתו בתקנות.

תוספת לבניין קיים

תקנה 1 לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג-1983, חלק ג': מספר מקומות חניה לאופניים – מספר מזערי.

תקן החניה הארצי

מעקב מהדורות

מהדורה 1, 10.5.2022
מהדורה 2, 16.3.2023
מהדורה 3, 4.3.2026

1. בנייה חדשה

1.1 בנייה ירוקה ודירוג אנרגטי

א. בניין חדש יתוכנן כך שיעמוד לכל הפחות בדירוג ובדרישות המפורטות בטבלה, למעט אם נקבע אחרת בתכנית:

דירוג אנרגטי מזערי ליח"ד	דירוג אנרגטי ממוצע לבניין לפי ת"י 5282	דירוג לפי ת"י 5281 ⁽¹⁾			
		ניקוד מזערי	כוכבים	שימוש	
C	B	75	3	מ-2 קומות ו-6 יח"ד או מ-13 מ', הנמוך מבניהם	מגורים
C	B	75	3	בניין רב קומות עד 15 קומות	
B ⁽²⁾	A	83	4	בניין רב קומות מעל 15 קומות	
ל"ר	B	75	3	1,000 עד 10,000	משרדים
ל"ר	A	75 ⁽³⁾	3	מעל 10,000	
ל"ר	ה.א. ⁽⁵⁾	75	3	מעל 1,000	מסחר, התקהלות ציבורית ⁽⁴⁾
		83	4	מסחר מעל 10,000	
C	B	75	3	1,200 עד 10,000	אכסון תיירותי
B ⁽³⁾	A	83	4	מעל 10,000	
ל"ר	B	75	3	מהמ"ר הראשון	מוסד להשכלה גבוהה
ל"ר	B	70	2	מעל 1,000	בית ספר, גן ילדים
ל"ר	B	75	3	מעל 7,000	
ל"ר	B ⁽³⁾	75	3	מהמ"ר הראשון	בית חולים
ל"ר	B	75	3	מעל 1,000	מרפאה

⁽¹⁾ תיאום ערכים ודירוג בין התקן האמריקאי LEED לבין ת"י 5281: פלטינום Platinum = 4 או 5 כוכבים, זהב Gold = 3 כוכבים, כסף Silver = 2 כוכבים, ובכל מקרה נדרשת עמידה בת"י 5282 על פי הטבלה או בדירוג מקביל בתקן ASHREA 90.1.

⁽²⁾ ניתן להחריג עד 5% ממס' יח"ד כך שיעמדו בדירוג אנרגטי C לכל הפחות.

⁽³⁾ נקודות ו/או עמידה בתקן LEED Platinum.

⁽⁴⁾ שלא על ידי הרשות המקומית (קניון, בית קולנוע וכדומה).

⁽⁵⁾ התייעלות אנרגטית. ת"י 5282 ל"ר. ערך התייעלות אנרגטית יהיה באישור מהנדס העיר.

ב. בנוסף לאמור בתקנה 24 ס"ק 1 לתקנות התכנון והבנייה (תכן הבנייה) (תברואה), תש"ף-2019), מערכת לאספקת מים חמים לכל דירות המגורים בבניין תתוכנן כך שתעמוד בדרישות הבאות:

צריכת חשמל מרבית (יח"ד, לשנה)	ייצור אנרגיה (יח"ד, לשנה)
680 קילו וואט-שעה	1,897,500 קילו קלוריות או 2,206 קילו וואט-שעה

1.2 חניה לאופניים

מספר מקומות חניה לאופניים (להלן - "התקן העירוני")

א. בבקשה להיתר מתוקף תכנית שקיבלה תוקף עד 10.5.2023, מספר מקומות החניה הנדרש לאופניים יהיה כמפורט להלן, למעט אם נקבע אחרת בתכנית:

שימוש קרקע	מס' מקומות חניה לאופניים
בניין מגורים שאיננו רב קומות, מעל 2 יח"ד	1 לכל יח"ד
בניין מגורים רב קומות	1.5 לכל יח"ד
בניין משרדים שאינו בייעוד אזור תעסוקה מטרופוליני בתוכנית המתאר התקפה	1 לכל 125 מ"ר
אחר	על פי תקן החניה הארצי

ב. בבקשה להיתר מתוקף תכנית שקיבלה תוקף אחרי 10.5.2023, מספר מקומות החניה הנדרש לאופניים יהיה כמפורט להלן, למעט אם נקבע אחרת בתכנית:

שימוש קרקע	מס' מקומות חניה לאופניים
בניין למגורים	2 לכל יח"ד
מעונות סטודנטים	1 לכל 3 מיטות
בית מלון, אכסניה או בית דיור מוגן	1 לכל 10 מיטות
משרדים ותעסוקה	1 לכל 75 מ"ר
מסחר	1 לכל 100 מ"ר
מוסדות חינוך: השכלה גבוהה ובי"ס על יסודי	1 לכל 5 תלמידים
בי"ס יסודי וגן ילדים	1 לכל 10 תלמידים
מרכז קהילתי, בית תרבות, מתנ"ס, ספרייה או מוזיאון	1 לכל 100 מ"ר
אולם כנסים ואירועים, תיאטרון, בית קולנוע	1 לכל 10 מושבים
מרכז ספורט	1 לכל 200 מ"ר
אצטדיון	1 לכל 100 מושבים
מרפאות ובתי חולים	1 לכל 150 מ"ר
מוסדות ציבור אחרים	1 לכל 200 מ"ר

ג. נספח התנועה לבקשה להיתר בניה יכלול טבלת מאזן חנייה לאופניים ותיאור גרפי כולל מידות של מיקום חניות האופניים בכל המפלסים הרלוונטיים.

תכנון מקומות חניה לאופניים בתוך הבניין

ראו הנחיות מרחביות כלל עירוניות ומדיניות עיצוב פרק פיתוח המגרש והסדרי חניה סעיפים 12.04 עד 12.07

1.3 עמדות טעינה לכלי רכב חשמליים

א. לכל מקום חניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי, שתחובר למערכת החשמל הציבורית של הבניין המשותף. התשתית תוקם באופן שניתן יהיה בעתיד לחבר את עמדות הטעינה בהדרגה, ללא שינוי בתשתיות החשמל של הבניין או כבילה על הקירות.

ב. בבניין בו מתוכננים 20 מקומות חניה לרכב או יותר, תותקן מערכת לניהול עמדות הטעינה לוויסות עומסי הטעינה על רשת החשמל.

2. תוספת לבניין קיים

2.1 בנייה ירוקה ודירוג אנרגטי

א. קומות חדשות המבוקשות בבקשה להיתר יתוכננו כך שיעמדו לכל הפחות בדירוג ובדרישות המפורטות בטבלה, למעט אם נקבע אחרת בתכנית:

דירוג אנרגטי מזערי ליח"ד	דירוג אנרגטי ממוצע לבניין לפי ת"י 5282	דירוג לפי ת"י 5281 ⁽¹⁾		
		ניקוד מזערי	כוכבים	שימוש התוספת המבוקשת (קומות/שטח)
C	B	55	1	קומה אחת ⁽²⁾ עד 4 קומות
		65	2	5 קומות או יותר
ל"ר	B	55	1	קומה אחת ⁽²⁾ עד 4 קומות
		65	2	5 קומות או יותר

(1) תיאום ערכים ודירוג בין התקן האמריקאי LEED לבין ת"י 5281 : פלטינום Platinum = 4 או 5 כוכבים, זהב Gold = 3 כוכבים, כסף Silver = 2 כוכבים, ובכל מקרה נדרשת עמידה בת"י 5282 על פי הטבלה או בדירוג מקביל בתקן ASHREA 90.1.

(2) הדרשה לא חלה על בקשה להיתר בה מבוקשת תוספת של קומה חלקית אחת בלבד.

ב. שטח בנוי קיים בהיתר יתוכנן כך שיעמד לכל הפחות בת"י 1045 לבידוד תרמי.

2.2 חניה לאופניים

מספר מקומות החניה הנדרש לאופניים יחושב על פי תקן החניה הארצי.

תכנון מקומות חניה לאופניים בתוך הבניין

ראו הנחיות מרחביות כלל עירוניות ומדיניות עיצוב, פרק פיתוח המגרש והסדרי חניה, סעיפים 12.04 עד 12.07

3. עצים ובתי גידול

ראו הנחיות מרחביות כלל עירוניות ומדיניות עיצוב פרק פיתוח המגרש והסדרי חניה, סעיף 303.06

4. תנאים להליך הרישוי

4.1 תנאים לפתיחת בקשה להיתר

- א. מינוי ממונה אחראי לבנייה ירוקה ולמערכות, כהגדרתו במסמך זה.
- ב. אישור שלב מקדמי לעמידה בדרישות דירוג ת"י 5281 כנדרש במדיניות זו, מטעם מעבדה מוסמכת להתעדה לפי ת"י 5281 או מסמך Pre-certification מטעם גורם רשמי הרשאי להסמך לתקן LEED העדכני.

4.2 תנאים לקבלת תעודת גמר

- א. אישור שלב ב' לעמידה בדרישות דירוג לפי ת"י 5281 ות"י 5282 כנדרש במדיניות זו, מטעם מעבדה מוסמכת להתעדה לפי ת"י 5281, או מסמך מקביל מטעם גורם רשמי הרשאי להסמך לתקן LEED העדכני.
- ב. הצהרת ממונה אחראי לבנייה ירוקה ולמערכות לעמידה בדרישות מדיניות זו, בנושאים שאינם כלולים בת"י.