

## **תמצית מדיניות עירונית לתכנון בר קיימה (בנייה ירוקה) תא/9144**

### **פרק ג - היתרי בנייה**

**תכנון בר קיימה** הוא שם כולל לתפישה תכנונית לפיה כל מהלך פיתוח עליו להתבצע ברגישות לצרכי האוכלוסייה הן בהווה והן בדורות הבאים, ותוך שימוש אחראי ומושכל במשאבים סביבתיים. תפישה זו מתחשבת בתנאי האקלים, בסביבה במרקם העירוני על כל מרכיביו, במטרה ליצור מרחב בנוי איכותי, בריא ושוויוני לכל תושבי העיר.

עיריית תל אביב-יפו הייתה הראשונה בארץ לפרסם "תכנית פעולה להערכות לשינויי אקלים" (2020). בתכנית נקבעו שתי משימות ראשיות: קירור העיר וניהול המים. אחד הכלים המרכזיים להשגת יעדים אלו הוא בינוי מותאם אקלים ויישום קפדני של דרישות בנייה ירוקה בתוכניות ובהיתרי בנייה. תקנות התכנון והבנייה (תכן הבנייה) (בנייה בת-קיימה), שנחתמו באותה השנה, אפשרו למוסד תכנון לקבוע ולפרסם דרישות נוספות (בהיקף ובתחומים הנכללים בתקן הבנייה הירוקה) בין היתר בדרך של מדיניות עירונית.

הוועדה המקומית תל אביב-יפו אישרה את המדיניות העירונית לתכנון בר קיימה (תא/9144) בשנת (מהדורה 1, 10.5.2022, 2022, ועדכנה אותה בשנת 2023 (מהדורה 2, 16.3.2023). המדיניות כוללת דרישות והנחיות תכנוניות לעמידה בתקנות ובתקנים, וכן דרישות עירוניות נוספות.

**מסמך זה הינו תמצית המדיניות של פרק ג' העוסק בדרישות והנחיות שאותן יש להטמיע במסגרת בקשה להיתר בנייה.** אין במסמך זה כדי לשנות את המדיניות.

### **תוכן עניינים**

2.....	תחולה
2.....	יחס למסמכים אחרים
2.....	הגדרות
4.....	<b>1. תכנון בניין חדש</b>
4.....	1.1 בנייה ירוקה ודירוג אנרגטי
5.....	1.2 חניה לאופניים
6.....	1.3 עמדות טעינת כלי רכב חשמליים
6.....	<b>2. תוספת לבניין קיים</b>
6.....	2.1 בנייה ירוקה ודירוג אנרגטי
6.....	2.2 חניה לאופניים
7.....	<b>3. עצים ובתי גידול</b>
7.....	<b>4. תנאים להליך הרישוי</b>

## תחולה

המדיניות חלה על כל שטח העיר תל אביב-יפו.

המדיניות **לא חלה** על בקשה להיתר:

- א. למגרש בו אושרה תוכניות עיצוב ופיתוח (מכוח תוכנית)
- ב. למגרש בו קיים מבנה לשימור

## יחס למסמכים אחרים

תא/9144 מהדורה 2:

- א. מחליפה את מהדורה 1 שאושרה בשנת 2022.
- ב. מחליפה את סעיף 4 חניה לרכב דו גלגלי במדיניות תא/מק/9072 תקנון חניה בתחום העיר.
- ג. כפופה להוראות ההנחיות מרחביות כלל עירוניות ומדיניות עיצוב: פרק פיתוח מגרש והסדרי חניה וכן פרק תכנון ועיצוב הבניין. בכל מקרה של סתירה הן גוברות עליה.
- ד. מחליפה את ההנחיות המרחביות בנושא עצים (2016) – להלן פרק "שמירה, העתקה, כריתה ונטיעה של עצים".

## הגדרות

### **בית גידול**

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

### **חניית אופניים לטווח קצר**

מיועדת בעיקר לאורחים, לקוחות ומבקרים, אך גם לדיירי המבנה הקבועים העושים שימוש תדיר באופניים.

### **חנית אופניים לטווח ארוך**

מיועדת לדיירי הבניין או עובדיו.

### **כריתה**

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;

### **ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות**

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. גורם זה יורשה לחתום על טופס הצהרת מתכנן כתנאי לתעודת גמר ויישא באחריות לביצוע הדרישות המובאות בשלב הרישוי לתכנון בר קיימא. הממונה ימציא וירכז אישורים של יועצים מקצועיים נוספים ככל שידרשו.

### **מתקן חניה לאופניים**

מתקן המעוגן לרצפה או לקיר, המאפשר חניית אופניים וכלים ממונעים זעירים ממונעים בעמידה ונעילתם במנועול. היטל הקרקע של מתקן חניה קרקעי ל-2 זוגות אופניים יהיה 80/200 ס"מ.

### **עץ בוגר**

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

שטח המגרש כולו בניכוי השטחים הבנויים והמקורים 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**

תכנית שקיבלה תוקף לפני מועד אישור מהדורה זו.

**תכנית מאושרת**

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

**תקן החניה הארצי**

## 1. תכנון בניין חדש

### 1.1 בנייה ירוקה ודירוג אנרגטי

1.1.1 בניין חדש יתוכנן כך שיעמוד לכל הפחות בדירוג ובדרישות המפורטות בטבלה:

דירוג אנרגטי מזערי ליח"ד	דירוג אנרגטי ממוצע לבניין לפי ת"י 5282	דירוג לפי ת"י 5281 <sup>(1)</sup>		
		ניקוד מזערי	כוכבים	סוג בניין / שטח (מ"ר)
C	B	75	3	מ-2 קומות ו-6 יח"ד או מ 13 מ', הנמוך מבניהם
C	B	75	3	בניין רב קומות – עד 15 קומות (כולל התחדשות עירונית)
<sup>(3)</sup> B	A	83	4	בניין רב קומות – מעל 15 קומות
ל"ר	B	75	3	1,000 עד 10,000
ל"ר	A	<sup>(4)</sup> 75	3	מעל 10,000
ל"ר	ל"ר	75	3	מעל 1,000
C	B	75	3	10,000 עד 1,200
<sup>(3)</sup> B	A	83	4	מעל 10,000
ל"ר	ל"ר	75	3	מעל 1,000
ל"ר	ל"ר	75	3	מהמ"ר הראשון
ל"ר	B	70	2	מעל 1,000
ל"ר	<sup>(4)</sup> B	75	3	מהמ"ר הראשון
ל"ר	B	75	3	מעל 1,000 מ"ר

<sup>(1)</sup> 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 דירוג מקביל בתקן ASHREA 90.1

<sup>(2)</sup> שלא על ידי הרשות המקומית (קניון, בית קולנוע וכדומה).  
<sup>(3)</sup> ניתן להחריג עד 5% ממס' יח"ד כך שיעמדו בדירוג אנרגטי C לכל הפחות.  
<sup>(4)</sup> 75(4) נקודות ו/או עמידה בתקן LEED Platinum.

1.1.2 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:

אנרגיה נצרכת	אנרגיה מסופקת
צריכה מרבית שוות ערך ל-630 קילו וואט שעה	1,897,500 קילו קלוריות או 2,206 קוט"ש לשנה לכל דירת מגורים

## 1.2 חניה לאופניים

1.2.1 בבקשה להיתר מתוקף תכנית שקיבלה תוקף לפני 10.5.2023, יתוכננו מקומות חניה לאופניים כמפורט להלן:

- א. בניין מגורים שאיננו רב קומות - 1 מקומות חניה לכל יח"ד.
- ב. בניין מגורים רב קומות - 1.5 מקומות חניה לכל יח"ד.
- ג. בניין משרדים מחוץ לאזור ייעוד תעסוקה מטרופוליני כהגדרתו בתוכנית המתאר התקפה - 1 מקומות חניה לכל 125 מ"ר.

1.2.2 בבקשה להיתר מתוקף תכנית שקיבלה תוקף אחרי 10.5.2023, יתוכננו מקומות חניה לאופניים כמפורט להלן:

- א. בניין מגורים - 2 מקומות חניה לכל יח"ד.
- ב. מעונות סטודנטים – 1 מקומות חניה לכל 3 מיטות. ניתן לתכנן עד 50% ממקומות החניה לאופניים כחניות טווח קצר.
- ג. בתי מלון, אכסניות ודיור מוגן לאוכלוסייה מבוגרת - 1 מקומות חניה לכל 10 מיטות.
- ד. משרדים ותעשייה עתירת ידע – 1 מקומות חניה לכל 75 מ"ר. ניתן למקם עד 20% ממקומות החניה לאופניים כחניות טווח קצר.
- ה. מסחר - 1 מקומות חניה לכל 100 מ"ר.
- ו. מוסדות חינוך –
  - 1) ביי"ס על יסודי - 1 מקומות חניה לכל 5 תלמידים;
  - 2) ביי"ס יסודי - 1 מקומות חניה לכל 10 תלמידים;
  - 3) גני ילדים – 1 מקומות חניה לכל 10 תלמידים;
  - 4) מרכז קהילתי, בית תרבות, מתנ"ס, ספרייה ומוזאון – 1 מקומות חניה לכל 100 מ"ר.
  - 5) מרכז ספורט – 1 מקומות חניה לכל 200 מ"ר.
  - 6) אולמות תרבות תיאטראות וקולנוע – 1 מקומות חניה לכל 10 מושבים.
  - 7) אצטדיון – 1 מקומות חניה לכל 100 מושבים.
- ז. מרפאות - 1 מקומות חניה לכל 150 מ"ר.
- ח. בתי חולים ובתי אבות - לפי תקן ארצי. מקומות החניה המיועדים לבית חולים ימוקמו כחניות טווח ארוך.
- ט. מוסדות ציבור אחרים - 1 מקומות חניה לכל 200 מ"ר.

1.2.3 בבנייני מסחר, בתי מלון, אכסניות ודירור מוגן לאוכלוסייה מבוגרת, מוסדות חינוך, מרפאות, בתי אבות, מוסדות ציבור אחרים - ניתן לתכנן כל מקומות החניה לאופניים כחניות טווח קצר.

### 1.3 עמדות טעינת כלי רכב חשמליים

- 1.3.1 בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי. התשתית תוקם באופן שניתן יהיה לחבר עמדות הטענה לתשתית בהדרגה, ללא שינוי בתשתיות החשמל של הבניין וללא צורך בכבילה וחיווט חיצוניים ע"ג קירות החניון או התקרה.
- 1.3.2 כמו כן, תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי (או כל מקור אנרגיה חלופי אחר שיאושר על ידי משרד התחבורה) ל-15% לפחות מסך כל מקומות החניה. מקומות החניה יהיו הקרובים ביותר לכניסה לבניין (למעט מקומות לנכים) ויהיו מסומנים או משולטים.

## 2. תוספת לבניין קיים

### 2.1 בנייה ירוקה ודירוג אנרגטי

- 2.1.1 בניין חדש יתוכנן כך שיעמוד לכל הפחות בדירוג ובדרישות המפורטות בטבלה. הדרישות מתייחסות רק לתוספת השטח המבוקשת בבקשה להיתר.
- 2.1.2 שטחים קיימים בהיתר יעמדו בת"י 1045 לבידוד תרמי.

דירוג אנרגטי מזערי ליח"ד	דירוג אנרגטי ממוצע לבניין לפי ת"י 5282	דירוג לפי ת"י 5281 <sup>(1)</sup>		
		ניקוד מזערי	כוכבים	סוג בניין / שטח (מ"ר)
C	B	40	1	עד 4 קומות
C	B	50	2	מעל 4 קומות
ל"ר	B	0	0	מהמ"ר הראשון

### 2.2 חניה לאופניים

מספר מקומות חניה לאופניים יהיה על פי תקן החניה הארצי, ויחושב על השטחים הקיימים והשטחים המוצעים.

### 3. עצים ובתי גידול

- 3.1 כמות העצים הבוגרים במגרש, בין אם עצים לשמירה או עצים שיינטעו במגרש, תהיה לפי מפתח של עץ בוגר עבור כל 50 מ"ר של שטח מגרש פנוי.
- 3.2 המרחק בין העצים במגרש, עצים לשמירה או עצים שיינטעו במגרש, יהיה בין 6.0 מטרים ל-8.0 מטרים בהתאם לסוג העץ.
- 3.3 סוג העצים יהיה לפי רשימת העצים העירונית המתעדכנת מעת לעת. **קישור**
- 3.4 חובה למקם ולשמר עצים בוגרים בתחום המרווח הקדמי.
- 3.5 יש להימנע מכריתה או מעקירה של עצים בוגרים. בכל מקרה שבו נדרשת כריתה, עקירה או העתקה, על המתכנן להוכיח כי לא ניתן לממש את מלוא זכויות הבנייה ללא פעולה זו.
- 3.6 בית גידול לעצים שיינטעו מעל מרתף יהיה בנוי ויתוכנן כחלק בלתי נפרד מגג המרתף, כדלקמן:
  - א. בית הגידול יהיה רציף ככל הניתן, מאוורר וללא מחיצות כדי להגדיל את מרחב המחיה של שורשי העץ כך שיתפתחו גם מחוץ לגבולות המגרש.
  - ב. הקצה העליון של בית הגידול יהיה במישור מפלס הקרקע לאחר הפיתוח.
  - ג. עומק בית גידול לא יפחת מ-1.2 מ' נטו שימדדו בין פני הקרקע המתוכננת לבין פני האיטום שמעל תקרת המרתף. במקרה של בנייה תת-קרקעית בתכנית הגבוהה מ-85% משטח המגרש, עומק בית גידול לא יפחת מ-1.5 מ' נטו שימדדו בין פני הקרקע המתוכננת לבין פני האיטום שמעל תקרת המרתף.
  - ד. נפח בית הגידול לא יפחת מ-8 מ"ק לעץ.
  - ה. פתח הנטיעה לא יפחת מ-2 מ"ר.
  - ו. בית הגידול יחובר למערכת השקיה ולמערכת הניקוז של הבניין.
- 3.7 בבקשה הכוללת העתקת עץ בתחום המגרש, יש לסמן בתכנית בקשה להיתר (גרמושקה) את המיקום המוצע אליו יועתק העץ לאישור הגורם המקצועי. אם הבקשה כוללת העתקת עצים לשטח ציבורי יש לקבל את אישור פקיד היערות העירוני.

### 4. תנאים להליך הרישוי

- תנאי סף לפתיחת בקשה להיתר:
- מינוי **ממונה אחראי** על נושא בנייה ירוקה ומערכות, כהגדרתו במסמך זה, שילווה את הפרויקט מתחילתו ועד סופו לרבות הצהרה כנדרש כתנאי לקבלת תעודת גמר.
  - אישור שלב מקדמי לעמידה בדרישות ת"י 5281 מטעם מעבדה מוסמכת להתעדה לפי ת"י 5281.
- תנאי לקבלת תעודת גמר:
- אישור עמידה בדרישות שלב ב' לפי ת"י 5281 ות"י 5282 מטעם מעבדה מוסמכת להתעדה לפי ת"י 5281, או גורם רשמי המסמך לתקן LEED v4.
  - הצהרת ממונה אחראי לעמידה בדרישות המדיניות העירונית בנושאים שאינם כלולים בת"י.