

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>תא/מק/9144 - מדיניות הועדה המקומית לתכנון בר קיימא דיון באישור מדיניות (3)</b>	<b>10/05/2023 14 - 0008-23'</b>

▪ **מדיניות הועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב - יפו**

▪ **לתכנון בר קיימא**

▪ **מטרת הדיון:** אישור מסמך מדיניות מתכלל לתכנון בר קיימא.

▪ **מיקום:** תחום העיר ת"א-יפו

▪ **יחס למדיניות תקפה**

מדיניות זו תחליף את מדיניות תא/ 9144 - מדיניות ועדה מקומית תל אביב-יפו לבנייה בת-קיימה (בניה ירוקה) משנת 2022

מדיניות זו תחליף את מדיניות תא/מק/9072 תקנון חניה בתחום העיר, סעיף 4 חניה לרכב דו גלגלי.

▪ **יזם:** הועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל אביב יפו.

המדיניות גובשה ביחידת אדריכל העיר בשיתוף ובתיאום היחידה לתכנון אסטרטגי, אגף תכנון העיר, אגף שפ"ע, אגף רישוי ופיקוח על הבניה, הרשות לאיכות הסביבה וקיימות, יחידת התיעול, רשות התנועה והתחבורה, אגף מבני ציבור במינהל בינוי ותשתיות, מנהל חינוך וצוות יועצים.

▪ **הגדרות**

**תכנון בר קיימא** – תפישה 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.

**תקנות בנייה ירוקה** – תקנות התכנון והבנייה (תכן הבנייה) (בנייה בת-קיימה), התש"ף – 2020. התקנות קובעות חובת בנייה בת קיימה כמשמעותה בת"י 5281 וכמפורט בו, ובהתאם לייעודים ולהיקפי הבנייה. בייעודים מסוימים קובעות התקנות אפשרות לעמידה לחליפין בתקן LEED.

**תקן בנייה בת קיימה (בנייה ירוקה)** – תקן ישראל ת"י 5281 לבנייה בת קיימה (בנייה ירוקה). התקן מגדיר דרגות שונות של בנייה ירוקה: 55 נקודות -1 כוכב ירוק; 65 נקודות -2 כוכבים; 75 נקודות -3 כוכבים; 83 נקודות -4 כוכבים; 90 נקודות ומעלה -5 כוכבים. ת"י 5281 מציג דרישות מחייבות משני תקנים נוספים: ת"י 5282 – דירוג אנרגטי של מבנים; ות"י 1045 – בידוד תרמי של מבנים.

**דירוג בניינים לפי צריכת אנרגיה: ת"י 5282 חלק 1** - דירוג בניינים לפי צריכת אנרגיה: בנייני מגורים. תקן זה דן בשיטות לדירוג יחידות דיור ובנייני מגורים לפי צריכת האנרגיה הנדרשת לאקלום דירה. **ת"י 5282 חלק 2** - דירוג בניינים לפי צריכת אנרגיה: בנייני משרדים. תקן זה דן בשיטות לדירוג משרדים וחלקי בניינים שיעודם משרדים לפי צריכת האנרגיה הנדרשת לאקלום הבניין ולהארתו.

מס' החלטה	התוכן
10/05/2023 14 - 0008-23ב'	תא/מק/9144 - מדיניות הועדה המקומית לתכנון בר קיימא דיון באישור מדיניות (3)

- גג מועיל – גג המשמש לתועלת ציבורית (אקלימית, סביבתית, חברתית ו/או חינוכית). גג מועיל ישלב אחת או יותר מהטכנולוגיות, כמפורט<sup>1</sup>:
- **גג ירוק (אינטנסיבי):** גג שטוח עליו מותקנת מערכת צמחייה הנשתלת על מצע גידול בעומק 20-45 ס"מ. מערכת נדרשת לתחזוקה שוטפת ולהשקיה. גג ירוק פעיל הינו גג ירוק אינטנסיבי נגיש לפעילות חינוכית, פנאי, או ספורט.
  - **גג ירוק קל (אקסטנסיבי):** גג עליו מותקנת מערכת צמחייה שאינה זקוקה להשקיה כלל או שזקוקה להשקיה מזערית, הנשתלת על מצע גידול רדוד עד 20 ס"מ. גגות קלים מתאימים למצב משק המים בישראל.
  - **גג כחול:** גג עליו מונחת תשתית לעיכוב, השהייה והזרמת מי גשמים, במטרה להפחית עומסים על מערכת התיעול העירונית ובכך לצמצם את הסיכוי להצפות. גג שתוכנן לכך יוכל להשהות כ-25 ליטר מים למ"ר ויתרום לוויסות מי הנגר ברחבי העיר. מערכות גג כחול מתחלקות לשני סוגים: מערכת פסיבית, להשהיית מי הגשמים וויסות זרימתם למערך התיעול העירוני, ומערכת אקטיבית, המאפשרת שליטה על קצב הזרמת מי הנגר.
  - **גג סולארי:** גג עליו מוצבת מערכת פוטו-וולטאית, PV, ליצור חשמל מקרינת השמש.
  - **גג יצרני:** גג שייעודו גידול תוצרת חקלאית באמצעות מערכות שאינן אינטגרטיביות בגג כגון מערכות הידרופוניות, אירופוניות או אקוופוניות.
  - **גג פעיל:** גג המשמש לפעילות ציבורית ו/או פרטית ו/או חינוכית ועומד בכל דרישות הקונסטרוקציה, הבטיחות והנחיות כיבוי אש כנדרש עבור מרפסת נגישה.

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

**חניות אופניים לטווח קצר** – מתקן חניה במרחב הפרטי הפתוח, הממוקם מחוץ לתחום רצועת הגינון ושטחי החילחול וקרוב למערכת נתיבי האופניים העירונית. המתקן יאפשר נעילה מהירה של שלדת האופניים. מיועד בעיקר לאורחים, לקוחות ומבקרים, אך גם לדיירי המבנה הקבועים העושים שימוש תדיר באופניים.

**חניות אופניים לטווח ארוך** – מרחב נעול ומוגן, ממוקם בתוך הבניין, בקומת הקרקע או במרתף בקרבה למעלית. מיועד רק לדיירי הבניין או עובדיו, נגיש ברכיבה רציפה ממערכת נתיבי האופניים העירונית.

**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

<sup>1</sup> למידע נוסף ניתן לעיין בדף המידע העירוני - [קישור - דף מידע גגות מועילים - עיריית תל אביב-יפו](#)

מס' החלטה	התוכן
10/05/2023 14 - - '23-0008	תא/מק/9144 - מדיניות הועדה המקומית לתכנון בר קיימא דיון באישור מדיניות (3)

המובאות בשלב הרישוי לתכנון בר קיימא. הממונה ימציא וירכז אישורים של יועצים מקצועיים נוספים ככל שידרשו.

**מרחב מחייה לעצים** – נפח האדמה בתת הקרקע בו מתפתחים שורשי העצים לטובת פעילות ביולוגית תקינה של מערכת העץ. קיים יחס ישר בין נוף העץ וכמות העלווה לבין מערכת השורשים בתת הקרקע, לכן, נפח הקרקע הנדרש מחושב לכל עץ באופן פרטני.

#### ■ רקע

- 1. בשנת 2008** חתמה עיריית תל אביב יפו על אמנת האקלים להפחתת גזי חממה יחד עם עיריות פורום ה-15. בסקר שביצעה עיריית תל אביב יפו משנת 2010 התברר כי 67% מפלטות גזי חממה מקורן במבנים. על מנת לעמוד ביעדי האמנה נדרש לאמץ תקני בנייה ירוקה בבנייה חדשה ובשיפוץ מבנים.
- 2. בדצמבר 2012** אישרה הועדה המקומית את ת"י 5281 כמסמך דרישות מחייב להיתרי בנייה והורחבה חלות ההנחיות על מבני מגורים, תעסוקה, חינוך, מלונאות ומסחר. החלטה זו הייתה תקדימית ברמה הארצית. עיריית תל אביב-יפו היתה החלוץ שהולך לפני המחנה והחלטתה הציבה יעד מקצועי לערים ולפורום ה-15.
- 3. ביולי 2013** אימצו ערי פורום ה-15, בהובלת עיריית תל אביב יפו, מדיניות משותפת של אימוץ תקן בנייה בת קיימא (ת"י 5281) כדרישה מחייבת בהיתרי בניה. ההחלטה כללה מתווה מדורג (לשנים 2014, 2015, 2016) לחיוב התקן לפי סוגי מבנים וקבעה מתווה אחיד להטמעת המדיניות במערכות התכנון והרישוי העירוניות.
- 4. בינואר 2018** מבין ערי ישראל, התקבלה תל אביב-יפו כחברה בארגון C40<sup>2</sup>, והתחייבה לנקוט בצעדים של ממש לצמצום פליטות פחמן בתחומה, בדגש על תחומי תכנון ובנייה, תחבורה וטיפול בפסולת. באותה שנה, העירייה הובילה וחתמה על תכנית ברית ערים לאיכות חיים וסביבה של פורום ה-15. במסגרת זו התחייבה העירייה ליישם שורת צעדים לצמצום פליטות, היערכות לשינויי האקלים לקידום קיימות ואיכות חיים עירוני.
- 5. בשנת 2020**, הייתה עיריית תל אביב-יפו הראשונה בארץ לפרסם תכנית פעולה להערכות לשינויי אקלים. 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 והיתרי בנייה. בספטמבר של אותה שנה, שר הפנים חתם על תקנות ארציות מחייבות לבנייה ירוקה. התקנות מחייבות בנייה חדשה לעמוד ברף המינימלי של תקן (כוכב אחד) ומועד תחילתן מדורג לשתי פעימות לפי ייעודים שונים והיקפי הבנייה. התקנות מאפשרות למוסד תכנון לקבוע ולפרסם דרישות נוספות (בהיקף ובתחומים הנכללים בתקן הבנייה הירוקה) בין אם בדרך של מדיניות עירונית או כהוראה בתכנית.
- 6. בינואר 2022** החליטו ערי פורום ה-15, בראשות ראש העיר רון חולדאי לעדכן את מדיניות הבנייה הירוקה של פורום ה-15 ולשדרג חלק מהדרישות מעל לקבוע בתקנות הארציות.

<sup>2</sup> לקריאה נוספת על ארגון C40 - <https://www.c40.org>

מס' החלטה	התוכן
10/05/2023	תא/מק/9144 - מדיניות הועדה המקומית לתכנון בר קיימא
14 - 0008-23ב'	דיון באישור מדיניות (3)

7. במרץ 2022 עודכנו ההנחיות למסמך מדיניות בנושא בנייה בת קיימא (תא/9144) באישור הועדה המקומית תל אביב-יפו ופורסמו באתר העירייה<sup>3</sup>.

▪ **מצב קיים**

- המדיניות העירונית לבנייה בת קיימא תא/9144, היא חלק בלתי נפרד מאמצעי הפעולה שהוגדרו בתכנית הפעולה העירונית להערכות לשינויי אקלים. המדיניות מיועדת להיתרי בנייה ומכילה הנחיות לעמידה בתקן בנייה בת קיימא בתוספת דרישות עירוניות פרטניות.
- מטרת מדיניות זו להסדיר את הליך התכנון המלא בתהליכים של עריכת תכנית מפורטת (תב"ע), תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי והליך הרישוי והביצוע, לכן מחליפה את מדיניות תא/9144.

▪ **מצב מוצע**

- הגדרת דו"חות ונספחים נדרשים לכל שלבי התכנון והבנייה: תכנית מפורטת, תכנית עיצוב ותהליך הרישוי.
- הגדרת נספחים הקובעים דרישות עירוניות לתחומי תכנון בר קיימא. הנספחים מתעדכנים מעת לעת בסמכות מהנדס עיר.
- נוסחים מובנים להוראות תוכניות מפורטות (תב"ע), הוראות לעריכת תכנית עיצוב לרבות תקנותיה, והנחיות להליך הרישוי בתחום בנייה בת קיימא.

<sup>3</sup> תא/9144 – קישור

**דרישות עירוניות לתכנון ובינוי בר קיימא**

להלן הדרישות העירוניות לתכנון בר קיימא לפיהן יש לתכנן ולבנות בעיר תל אביב-יפו.

**1. תקינה לבנייה ירוקה ולדירוג אנרגטי**

תקנות התכנון והבנייה (תכן הבנייה) (בניה בת קיימא), התש"ף-2020, קובעות כי כלל הבנייה בארץ תעמוד בדרישות התקן הישראלי לבנייה ירוקה (ת"י 5281) ברמה של כוכב אחד לפחות. מתוך כך, על כל הבנייה לעמוד בדירוג אנרגטי מינימאלי הנדרש בהתאם לתקן 5282 המהווה תנאי סף לדרישות בנייה ירוקה. מדיניות פורום ה-15 המעודכנת קובעת דרישות של שני כוכבים למבני מגורים, משרדים ותיירות גדולים. עם זאת, מהנימוקים שפורטו ברקע למסמך, הדרישה של עיריית תל אביב-יפו, הינן לפי הטבלה להלן:

דירוג אנרגטי <sup>(2)</sup>		דירוג		דירוג לבנייה בת-קיימא בבנייה חדשה בתל אביב-יפו		
		ממוצע לבניין	יח"ד / אכסון מלונאי	כוכבים	ניקוד מינימאלי	סוג השימוש
B	C	75	3	בניין מ-2 קומות ו-6 יח"ד או מ-13 מ', הנמוך מבניהם	מגורים	
B	C	75	3	בניין רב קומות – עד 15 קומות (כולל התחדשות עירונית)		
A	<sup>(4)</sup> B	83	4	בניין רב קומות – מעל 15 קומות (ו/או מתחם נמוך בעל 100 יח"ד ומעלה)		
B	ל"ר	75	3	1,000 עד 10,000	משרדים	
A	ל"ר	<sup>(7)</sup> 75	3	מעל 10,000	מסחר	
<sup>(5)</sup> ה.א.	ל"ר	75	3	מעל 1,000		
B	C	75	3	1,200 עד 10,000	אכסון תיירותי	
A	<sup>(4)</sup> B	83	4	מעל 10,000		
<sup>(5)</sup> ה.א.	ל"ר	75	3	מעל 1,000	בניין התקהלות ציבורית <sup>(3)</sup>	
<sup>(5)</sup> ה.א.	ל"ר	75	3	חלות מלאה	מוסד חינוך להשכלה גבוהה	
B	ל"ר	70	2	מעל 1,000 <sup>(8)</sup>	בית ספר, גן ילדים**	
<sup>(4)</sup> B	ל"ר	75	3	חלות מלאה	בית חולים	
B	ל"ר	75	3	מעל 1,000 מ"ר	מרפאה	

<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.

<sup>(2)</sup> דירוג אנרגטי מינימאלי בהתאם לתקן 5282

<sup>(3)</sup> שלא על ידי הרשות המקומית (קניון, בית קולנוע וכדומה)

<sup>(4)</sup> ניתן להחריג עד 5% ממס' יח"ד באישור מהנדס העיר, כך שיעמוד בדירוג אנרגטי C לכל הפחות.

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

<sup>(6)</sup> לפי תקן 5281 לשיפוצים, ללא תנאי סף.

<sup>(7)</sup> 75 נקודות ו/או עמידה בתקן LEED Platinum

<sup>(8)</sup> מבנים מתחת ל-1,000 מ' יעמדו בדרישות אדריכל העיר.

\* בבניינים מעל 15 קומות

\*\* עמידה במדיניות עירונית לבנייה מאופסת אנרגיה במבני ציבור

דירוג אנרגטי <sup>(3)</sup>		דירוג לבנייה בת-קיימה בתוספת בנייה ו/או שיפוץ <sup>(1)</sup> בתל אביב-יפו				
		סך השטח החדש	יח"ד / אכסון מלונאי בשטח החדש	סוג השימוש	תוספת הבנייה	בנייה בת קיימא <sup>(2)</sup>
B	C	ניקוד מינימאלי	כוכבים	הפיקת בניין לבניין גבוה ו/או תוספת של עד 3 קומות, כולל תוספת של 4 קומות ומעלה	40	1 <sup>(4)</sup>
B	C	50	2 <sup>(4)</sup>	חלות מלאה	--	--
סך השטח החדש יהיה בדירוג B						

<sup>(1)</sup> לתוספת בנייה של שתי קומות לפחות ו/או כל תוספת שהופכת את הבניין לגבוה כהגדרתו בתקנות ולשיפוץ המחויב בהיתר בנייה.  
<sup>(2)</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  
<sup>(3)</sup> עבור השטחים החדשים נדרש דירוג אנרגטי מינימאלי בהתאם לתקן 5282. על כל השטחים הקיימים לעמוד בת"י 1045 לבידוד תרמי.  
<sup>(4)</sup> בהתאם לת"י 5281 – מסלול שיפוץ נרחב.

### 1.1. הוראות מיוחדות למבני ציבור

- 1.1.1. הניקוד הנצבר בפרק בריאות ורווחה בת"י 5281 לא יפחת מ-10 נק'.
- 1.1.2. ייושם גג ירוק כאשר שטח הגג הפנוי ממערכות גדול מ-250 מ"ר.
- 1.1.3. עמידה ביעד בניה מאופסת אנרגיה בהתאם לטבלה להלן הכוללת את יעד האיזון המינימאלי לתכנון מבני ציבור בתל אביב יפו בשנים 2023-2027:

יעד איזון אנרגיה מינימאלי במבני ציבור בתל אביב-יפו (%) <sup>(1)</sup>			
סוג השימוש	סוג בניין / שטח בנייה (מ"ר)	2023	2025
מרכז קהילה	בניין עד שלוש קומות	50	60
	בניין מעל שלוש קומות	20	30
משרדים	1,000 עד 10,000	10	15
	מעל 10,000	1	2
בניין התקהלות ציבורית <sup>(2)</sup>	מעל 1,000	25	25
	חלות מלאה	75	80
גן ילדים	עד שלוש קומות	65	70
	מעל שלוש קומות	60	75
עירוב שימושים	חלות מלאה	10	15

\*\*בבנייה חדשה המדיניות מתייחסת למתחם כולו ובתוספות אגף מתייחסת לתוספת בלבד.  
<sup>(1)</sup> עמידה ביעד איזון אנרגיה תבוצע בעדיפות ראשונה על ידי יישום מערכות לייצור אנרגיה בתחום המגרש ובמידת הצורך מחוץ לתחום המגרש, באישור מהנדס העיר. עמידה ביעד זה תתחשב בפורטנציאל הייצור אל מול הצריכה הצפויה.  
<sup>(2)</sup> יעד נמוך, לאור מחסור בנתונים. היעד יתעדכן לאחר איסוף נתונים במשך שנה.

פירוט והמלצות לגבי תכנון מבני ציבור מאופסים באנרגיה בתל אביב יפו מובא כנספח מס 1 למדיניות.

### 1.2. חניות אופניים וכלים ממונעים זעירים:

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/9144 - מדיניות הועדה המקומית לתכנון בר קיימא דיון באישור מדיניות (3)	10/05/2023 14 - - '23-0008

התקן הארצי קובע מספר מקומות חניה מזערי לאופניים<sup>4</sup> ומיקומן במגרש. עם זאת, עיריית תל אביב-יפו מחייבת מספר חניות אופניים מזערי ומיקומן במגרש על פי הטבלה להלן:

<sup>4</sup> [https://www.nevo.co.il/law\\_html/law00/74651.htm](https://www.nevo.co.il/law_html/law00/74651.htm) - חלק ג' – מספר מקומות חניה לאופניים – מספר מזערי

דרישת עיריית תל אביב-יפו		תקן ארצי		שימוש קרקע
מיקום מקומות החניה לאופניים <sup>3</sup>	מס' מקומות חניה לאופניים	מיקום מקומות החניה לאופניים	מס' מקומות חניה לאופניים	
ניתן למקם עד 50% ממקומות החניה לאופניים כחניות טווח קצר	2 מקומות לכל יחיד	ניתן למקם עד 50% ממקומות החניה לאופניים מחוץ לבניין	1 לכל יחיד	בניין למגורים הכולל יותר משתי יחידות דיור שלהן כניסה משותפת או חדר מדרגות משותף
ניתן למקם עד 50% ממקומות החניה לאופניים כחניות טווח קצר	1 לכל 3 מיטות	ניתן למקם עד 25% ממקומות החניה לאופניים מחוץ לבניין	1 לכל 5 סטודנטים	מעונות סטודנטים
ניתן למקם עד 20% ממקומות החניה לאופניים כחניות טווח קצר	1 לכל 75 מ"ר <sup>2</sup>	ניתן למקם עד 20% ממקומות החניה לאופניים מחוץ לבניין	1 לכל 250 מ"ר	משרדים ותעשייה עתירת ידע
ניתן למקם את כל מקומות החניה לאופניים המיועדות למסחר כחניות טווח קצר. שאר החניות ימוקמו כחניות טווח ארוך.	1 לכל 150 מ"ר מסחר	ניתן למקם עד 50% ממקומות החניה לאופניים מחוץ לבניין	1 לכל 300 מ"ר	מסחר ותעשייה קלה
ניתן למקם את כל מקומות החניה כחניות טווח קצר.	בי"ס על יסודי – 1 לכל 5 תלמידים <sup>4,5</sup>	ניתן למקם את מקומות החניה לאופניים מחוץ לבניין	1 לכל 10 תלמידים	מוסדות חינוך
ניתן לכלול חניות שימוקמו במרחק הליכה של עד 100 מ' משער הכניסה הראשי	תוספת כיתות – 1 לכל 10 תלמידים			
מומלץ למקם את כל מקומות החניה כחניות טווח קצר.	1 לכל 100 מ"ר בית תרבות, מרכז קהילתי, ספרייה	ניתן למקם את מקומות החניה לאופניים מחוץ לבניין	1 לכל 100 מ"ר	מרכז קהילתי, בית תרבות, מתנ"ס, ספרייה ומוזאון
מומלץ למקם את כל מקומות החניה המיועדות למרפאות כחניות טווח קצר. מקומות החניה המיועדים לבית חולים ימוקמו כחניות טווח ארוך.	1 לכל 150 מ"ר <sup>1</sup>	ניתן למקם את מקומות החניה לאופניים מחוץ לבניין	1 לכל 300 מ"ר	שירותי בריאות (מרפאות, בתי חולים)
מומלץ למקם את כל מקומות החניה כחניות טווח קצר.	1 לכל 200 מ"ר 1 לכל 10 מושבים באולמות ותיאטראות 1 לכל 100 מושבי אצטדיון	ניתן למקם את מקומות החניה לאופניים מחוץ לבניין	1 לכל 500 מ"ר	מוסדות ציבור אחרים
ניתן למקם את כל מקומות החניה לאופניים כחניות טווח קצר	1 לכל 10 מיטות			אכסון מלונאי (בתי מלון, אכסניות) ודיור מוגן לאוכלוסייה מבוגרת

<sup>1</sup>למעט בתי חולים ובתי אבות, בהם יש לפעול לפי התקן הארצי.

<sup>2</sup>לפי מדיניות הועדה המקומית תא/מק/9072 אושר תקן 1 לכל 250 מ"ר מחוץ לאזור תעסוקה מטרופוליני<sup>3</sup> חריגה מערך זה באישור מהנדס העיר בלבד

<sup>4</sup>במקרים של סתירה בין דרישות אלה לבין דישות משרד הבריאות ו/או משרד החינוך לשמירה על שטחים פתוחים לתלמיד, תעודכן הדרישה באישור מהנדס העיר. עדיפות תינתן להקמת חניות אופניים מחוץ לתחום המגרש ובמרחק של עד 100 מ' מהשער הראשי.

<sup>5</sup>בי"ס יסודי וגני ילדים יפעלו לפי התקן הארצי – 1 לכל 10 תלמידים

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/מק/9144 - מדיניות הועדה המקומית לתכנון בר קיימא דיון באישור מדיניות (3)	10/05/2023 14 - 0008-23'

1.2.1. **עמדות טעינה:** ב- 30% מחניות האופניים לטווח ארוך יותקנו שקעים חשמליים לטעינת אופניים וכלים זעירים.

## 2. ניהול אנרגיה

עמדות טעינת כלי רכב חשמליים:

- 2.1. בחניות שאינן מוצמדות, המיועדות לשטחים שאינם למגורים תוקם תשתית לטעינת רכב חשמלי (עמדות טעינה) ב-15% מעמדות החניה בחניון לכל הפחות.
- 2.2. **בכל החניות המיועדות למגורים** תוקם תשתית הכנה להתקנת עמדות 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, ראה תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג-1983, מרץ 2023<sup>5</sup>. נוסף על כך, ב-15% מהחניות יש להקים עמדות לטעינת רכב חשמלי (עמדות טעינה).
- 2.3. **בכל חניון** בו 10 עמדות טעינה או יותר, תשולב מערכת לניהול טעינה.

## 3. ניהול מי נגר:

- 3.1. **שטחים פתוחים:** 15% משטח המגרש יוותר כשהוא נקי מכל בנייה תת קרקעית ו/או על קרקעית פנוי מכל חיפוי אטום (ובכלל זה פנוי מכל סוג ריצוף לרבות ריצוף "מחלחל")<sup>6</sup>. שטח זה ישמש לחלחול מי נגר, לגינון, לנטיעת עצים וכאמצעי למיתון תופעת אי החום העירוני. שטח זה לא יפוצל לשטחים הקטנים מ-100 מ"ר ויוצמד לגבול המגרש הגובל בשטח ציבורי או שטח אחר הפנוי מתכסית תת קרקעית במגרשים הגובלים.
- 3.2. **חזית חמישית:** יתוכנן גג מועיל מסוג גג מגונן ("ירוק") ו/או גג מעכב נגר ("כחול")<sup>7</sup> בשטח שלא יפחת מ-50% משטח הגג ברוטו (קרי, תכסית הגג כולו), או בהתאם למסקנות נספח ניהול הנגר של התכנית, הגדול מבין השניים<sup>8</sup>. שטח הגגות לחישוב יכלול שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, חימום מים תרמו סולארי, ייצור חשמל במערכות פוטו וולטאיות, דקים וכו'. מפרט הביצוע יהיה בהתאם לנספח 7 - מפרט טכני לחזית חמישית.

<sup>5</sup> [https://www.nevo.co.il/law\\_html/law00/74651.htm](https://www.nevo.co.il/law_html/law00/74651.htm). ראה גם קובץ תקנות 10326 - רשומות - Gov.il

<sup>6</sup> בסמכות מהנדס העיר לאשר עמידה בפחות מ-15% שטחים פתוחים לצרכי חילחול, אך בשום מקרה לא מתחת ל-10% וזאת לצורך עמידה במדיניות העירונית לשמירה על שטחים פתוחים. דרישה זו תקפה לרבות מקרים של קרקע מוזהמת, מתחת ל-100 מ' מקו החוף, קרקע שאינה מחלחלת ומגבלות נגישות.

<sup>7</sup> במבני ציבור יותקן גג מועיל כהגדרתו במסמך זה בשטח שלא יפחת מ-50% משטח הגג ברוטו.

<sup>8</sup> חריגה מגודל 50% גג כחול ו/או ירוק באישור מהנדס העיר ובלבד שניתנו פתרונות מספקים לניהול נגר בתחום המגרש.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/מק/9144 - מדיניות הוועדה המקומית לתכנון בר קיימא דיון באישור מדיניות (3)	10/05/2023 14 - - '23-0008

**פרק א': מדיניות תכנון בר קיימא – תכנית מפורטת (תב"ע)**

מטרתה העיקרית של מלאכת התכנון היא לספק לאוכלוסייה סביבה בטוחה וראויה למחייה, לשגשוג ולצרכי העתיד. עניינו של תכנון בר קיימא הוא בהשתלבות מושכלת ומבוקרת של הפיתוח האנושי בסביבה ובמערכת האקולוגית, במטרה למזער את הפגיעה בה, במקביל למיצוי יתרונות כלכליים, חברתיים וסביבתיים.

תכנית ההערכות לשינויי אקלים של עיריית תל אביב-יפו מחייבת בינוי בר קיימא העומד בסטנדרטים גבוהים ועדכניים. לשם כך נדרש לתכנן באופן שאפתני הכולל כבר בשלבי התכנון המוקדמים התייחסות לאלמנטים של תקינה לבנייה ירוקה, ניהול אנרגיה, עצים, ניהול נגר ומיקרו-אקלים. לצורך כך, עיריית תל אביב-יפו דורשת דו"חות ונספחים לשלב הגשת תכנית, שיסייעו לוועדה המקומית לתכנון ובנייה לקבל החלטות באופן מושכל שיתרום לעמידה ביעדים עירוניים, וכן להתאים את הדרישות למצב הקיים בשטח.

**א.1 הנחיות תכנון בר קיימא לתכנון מוקדם**

תכנון מוקדם - סדרת בדיקות ראשוניות עקרוניות בתחומים שונים, המתבצעות במסגרת יוזמה לתכנית מפורטת.

1. **במסגרת בדיקות ההתכנות**, עבור כל תכנית, עורך התכנית יבצע נספחים המתארים את **המצב הקיים במגרש**. הנספחים מהווים חלק בלתי נפרד מהליך התכנון.

1.1. **עצים:** מיפוי עצים וצמחייה<sup>9</sup>, שיגדיר מקבצי עצים ואת ערכיותם, שיסומנו על גבי תכנית מדידה. המיפוי יהווה כלי עזר לקביעת השטחים לשימור, ואזורים לבינוי.

1.2. **הידרולוגיה:** דו"ח הכולל מיקום באגן הניקוז, טופוגרפיה, כושר חילחול, סוג הקרקע והתייחסות לקרקע מזהמת.

2. **בשלבי התכנון הראשונים** יושם דגש על אלמנטים של ניהול אנרגיה, מי נגר, שטחים פתוחים, עצים, מיקרו אקלים ותנועה בת קיימא. כאשר נושאים אלה נלקחים בחשבון כבר בשלב התכנון המוקדם, ניתן לשזור פתרונות בני קיימא לאתגרים תכנוניים באופן איכותי וזול מאלו שיוטמעו בשלב מאוחר בתכנון. לכן, על עורך התכנית לצרף את הדו"חות והנספחים בהתאם למובא בטבלה, להלן:

רשימת דוחות ונספחים לשלב תכנית מפורטת בתל אביב-יפו				
דו"ח מיקרו אקלים	דו"ח ניהול אנרגיה	נספח ניהול מי נגר	סוג בניין / גובה / שטח בנייה	סוג השימוש
המלצותיו התכנוניות יוטמעו בתקנון התכנית	מסקנותיו מחייבות ויוטמעו בתקנון התכנית	מחייב. ייכלל בנספחי התכנית		
לא נדרש	לא נדרש	נדרש	בניין מ-2 קומות ו-6 יח"ד או מ 13 מ', הנמוך מבניהם	מגורים

<sup>9</sup> מיפוי העצים יבוצע על ידי אגרונום או אדריכל נוף מוסמך בהתאם להנחיות אדריכל העיר ויכיל פירוט עצים גדולים סמוכים למגרש עד 6 מ"ר. המיפוי יכלול סיור בשטח עם פקיד היערות העירוני.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>תא/מק/9144 - מדיניות הועדה המקומית לתכנון בר קיימא</b>	<b>10/05/2023</b>
<b>דיון באישור מדיניות (3)</b>	<b>14 - - '23-0008</b>

לא נדרש	לא נדרש	בניין רב קומות – עד 15 קומות (כולל התחדשות עירונית)		
נדרש	לא נדרש, למעט במתחם מעל 300 יח"ד	בניין רב קומות – 15 ומעלה קומות (ו/או מתחם נמוך בעל 120 יח"ד ומעלה)		
נדרש למבנים החל מ- 15 קומות / 45 מ' - הנמוך מבנייהם	נדרש	נדרש	חלות מלאה	משרדים
לא נדרש	נדרש	נדרש	מעל 1,000 מ"ר	מסחר
נדרש למבנים החל מ- 15 קומות / 45 מ' - הנמוך מבנייהם	נדרש	נדרש	חלות מלאה	אכסון תיירותי
לא נדרש	עמידה בדרישות עירוניות לבנייה מאופסת אנרגיה במבני ציבור	נדרש	מעל 1,000 מ"ר	בניין התקהלות ציבורית <sup>(1)</sup>
לא נדרש		נדרש	חלות מלאה	מוסד חינוך להשכלה גבוהה
לא נדרש		נדרש	מעל 1,000 מ"ר	בית ספר, גן ילדים
נדרש למבנים החל מ- 15 קומות / 45 מ' - הנמוך מבנייהם	נדרש	נדרש	חלות מלאה	בית חולים
נדרש למבנים החל מ- 15 קומות / 45 מ' - הנמוך מבנייהם	נדרש	נדרש	מעל 1,000 מ"ר	מרפאה

**הערה:** הדו"חות אינם נדרשים בתכניות הקטנות מ-2 קומות ו-6 יח"ד או עד 13 מ', הנמוך מבניהם, ואינם נדרשים בתכניות ניווד משימור או בתכניות להסבת השימוש של בניין קיים, או תוספת שימושים.

1. **ניהול אנרגיה:** יערך דו"ח ניהול אנרגיה בהתאם לנספח 4 - הנחיות לעריכת דו"ח ניהול אנרגיה המצורף למדיניות זו. הדו"ח יאושר ע"י המחלקה לתכנון בר קיימא ואנרגיה. מסקנות הדו"ח מחייבות ויוטמעו בתקנון התכנית לעניין:
  - 1.1. התייעלות אנרגטית.
  - 1.2. היקף מינימאלי לייצור אנרגיה ממקורות מתחדשים.
  - 1.3. אגירת אנרגיה.
  - 1.4. מערכת ניהול אנרגיה.
2. **ניהול מי נגר:** יערך נספח ניהול מי נגר (דו"ח הידרולוגי) בהתאם לדרישות בנספח 3 למסמך זה המבוססות על נספח ב'4 לתמ"א 1. מסקנות הנספח מחייבות ויוטמעו בתקנון התכנית בעניין:
  - 2.1. כמות המים הנדרשים לניהול בתחום המגרש.
  - 2.2. שמירה על שטחים פתוחים מבנייה על או תת קרקעית או מכל חיפוי אטום.
  - 2.3. אחוז פרישת גג כחול ו/או גג ירוק בגגות המבנים והחניונים בתחום המגרש.
3. **דו"ח מיקרו-אקלים (הצללות ורוחות):** יוכן דו"ח שמטרתו הצגת אמצעים לצמצום רוחות טורדניות, מניעת פגיעה ברוחות אוורור מיטיבות ופגיעה בזכויות שמש, בהתאם לתקן בנייה ירוקה 5281. הדו"ח יערך בהתאם לנספח 5 - הנחיות לעריכת דו"ח מיקרו-אקלים, המצורף למדיניות זו. מסקנות הנספח מחייבות לעניין המלצות במקרים של חריגה מהקריטריונים, וישולבו בתקנון.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>תא/מק/9144 - מדיניות הועדה המקומית לתכנון בר קיימא דיון באישור מדיניות (3)</b>	<b>10/05/2023 14 - 0008-23ב'</b>

4. **סקר עצים:** בשלב התכנון הראשוני יערך סקר עצים לפי הכללים של משרד החקלאות<sup>10</sup>, שיהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית. סקר העצים יכלול את סימון העצים לשימור, לכריתה ולהעתקה.

▪ **2.א הנחיות למתכנן לשלב עריכת התכנית**

**1. עצים ובתי גידול:**

לעצים חשיבות רבה על העיר ותושביה. העץ הוא "מטהר אויר" טבעי הסופח פחמן, עשן, רעש ואבק, ופולט חמצן לסביבה. בנוסף, העצים מורידים את החום בעיר ומייצרים מרחב עירוני ירוק, מוצל, נעים ומזמין לשהייה. העץ משמש כ"חיק הטבע" בעיר ומשפר את הרווחה הנפשית. לצד הצמיחה והבינוי, העירייה שואפת להתחדשות עירונית מאוזנת וליצירת מרחב עירוני מגוון, מזמין ומקיים. לכן, ישנה חשיבות מכרעת לתכנון העצים כבר בשלב תכנית מפורטת.

על המתכנן לפעול בתשומת לב לעצים קיימים במטרה למקסם שימור ולמזער כריתה והעתקה, לפעול להבטחת בתי גידול עבור עצים עם עתיד ולדאוג לנטיעות שיעמדו ביעדי הצל העירוניים כך:

1.1 שימור עצים:

מתן פתרונות לשמירה על עצים בוגרים קיימים ושילובם בתכנון הנופי יעשה באישור פקיד היערות העירוני. יתר ההנחיות לטיפול בעצים שהוגדרו לשימור יהיו על פי מסמך "הנחיות לעבודה בקרבת עצים"<sup>11</sup> של פקיד היערות הארצי.

- לא תותר בנייה תת קרקעית תחת עצים לשימור.
- שורשי העצים פרושים בין המגרשים, לכן, באחריות המתכננים לאשר מול פקיד היערות העירוני כי התכנון ממזער פגיעה בעצים בערכיות גבוהה במגרשים גובלים.
- יש להימנע מכריתת עצים במרווח הקדמי לטובת מערכת טכנית לשימוש המגרש הפרטי. מערכות טכניות יכללו רמפה, חדר טרפו, צובר גז, רחבות כיבוי אש, או כל מערכת טכנית ו/או תפעולית המשמשת את המגרש הפרטי.

1.2 צל ונטיעת עצים חדשים:

- יסומנו אזורים המיועדים לנטיעת עצים גדולים **בתחום המגרש** וכן **בתחום הציבורי**. כמות העצים תוגדר בשלב תכנית העיצוב ולא תפחת ממפתח של עץ אחד ל-50 מ"ר פנוי מבנייה<sup>12</sup>. בתכניות להן אין תכנית עיצוב, האזורים יסומנו על גבי נספח הבינוי שיכלול סימון של בתי גידול, עצים לשימור ואזורי נטיעה. באזורים בהם מצויים עצים לשימור, לא תתאפשר בנייה תת קרקעית.

<sup>10</sup> הכנת הסקר לפי הנחיות מרחביות שמירה, העתקה, כריתה ונטיעה של עצים, תל אביב-יפו.

<sup>11</sup> <https://www.gov.il/he/departments/policies/moag-pro-014>

<sup>12</sup> במידה ואין מיקום במגרש יועבר פיצוי נופי בערך חליפי

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/מק/9144 - מדיניות הועדה המקומית לתכנון בר קיימא דיון באישור מדיניות (3)	10/05/2023 14 - - '23-0008

- תכנון בית הגידול יבטיח שטחי קרקע בנפחים שיאפשרו יישום בתי הגידול בהתאם לנספח 8
- הנחיות לפרטי נטיעה ומרחב מחייה לעצי רחוב.

## 2. ניהול אנרגיה

- לאור הגידול בצריכת החשמל והתחזיות הצפויות לקושי באספקה רציפה שלו, תכנון משק האנרגיה הוא קריטי לשמירה על אמינות אספקת החשמל. לצורך כך, על המתכנן לוודא את קיום התשתיות הנדרשות בתכנית להלן:
- תשתיות לאנרגיה מתחדשת:
- בהתאם לדו"ח ניהול האנרגיה, יתוכנן מרכז ניהול אנרגיה ובו אמצעים לניהול עומסים ליעודים והשימושים השונים, לאורך היממה, בהתאם לעונות השנה.
  - תשתיות טעינה לרכבים חשמליים כמפורט בפרק הדרישות העירוניות בפתיח למדיניות זו.

## 3. בניה ירוקה, דרוג אנרגטי ותקן אופנים

התכנית תעמוד בדרישות העירוניות המופיעות בפתיח למדיניות זו. על המתכנן לבצע התאמות נדרשות בתכנון על מנת לאפשר שילוב מיטבי של תקן האופניים.

### ■ נוסחים שיופיעו בפרק 6 של הוראות התכנית

**יודגש:** הנוסחים המופיעים בסוגריים בטקסט נטוי מיועדים למחיקה.

- 1. הנחיות לתכנית עיצוב ופיתוח:** תכנית הפיתוח והעיצוב תכלול עדכון של סקר העצים, דו"ח ניהול אנרגיה, דו"ח ניהול מי נגר ודו"ח מיקרו-אקלים (הצללות ורוחות) שיפרטו שינויים בעקבות התכנון או המצב בשטח לעת עריכת תכנית העיצוב.
- 2. תקינה לבנייה ירוקה וליעילות אנרגטית:** על המבנים בתחום התכנית לעמוד בדרישות ובהנחיות לבנייה ירוקה ויעילות אנרגטית ברמה התואמת את המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא התקפה לעת פתיחת בקשה להיתר בנייה.
- 3. ניהול אנרגיה:**  
היקף מינימאלי לייצור אנרגיה ממקורות מתחדשים בתכנית הינו: \_\_\_\_\_ (ימולא בהתאם לממצאי דו"ח ניהול אנרגיה). היקף זה יעודכן בהתאם לדו"ח ניהול אנרגיה שיערך שנית בשלב תכנית עיצוב. (במידה והתכנית מחייבת תכנית עיצוב)  
התכנות לאגירת אנרגיה בתכנית: \_\_\_\_\_ (ימולא בהתאם לממצאי דו"ח ניהול אנרגיה)  
התייעלות אנרגטית: \_\_\_\_\_ (ימולא בהתאם לממצאי דו"ח ניהול אנרגיה)
- 4. ניהול מי נגר ושטחים פתוחים:** הפרויקט יעמוד ביעדי שטחים פתוחים בהתאם למדיניות לתכנון בר קיימא העירונית וביעדי ניהול נגר ובכלל זה התקנת גג כחול ו/או ירוק בחזית החמישית בהיקף התואם את תוצאות דו"ח ניהול מי נגר והמדיניות העירונית לתכנון בר קיימא התקפה לעת הוצאת ההיתר.
- 5. חניות אופניים וכלים זעירים:** מספר חניות אופניים מזערי, מיקומן במגרש והגישה אליהן תהיה לפי מדיניות תכנון בר קיימא התקפה לעת הוצאת ההיתר.
- 6. תכנון והתקנת מלתחות:** (יירשם בתכנית המוסיפה מעל 3,000 מ"ר לשימושי תעסוקה הנוסח הבא):  
תתוכנן ותוקם מלתחה הכוללת מקלחת אחת לכל 3,000 מ"ר שטח עיקרי או לכל 20 עמדות אופניים, הקטן מהשניים. בבניינים ששטחם העיקרי קטן מ- 3,000 מ"ר או כשיש פחות מ-20 מקומות אופניים,

מס' החלטה	התוכן
10/05/2023 0008-23ב' - 14	תא/מק/9144 - מדיניות הוועדה המקומית לתכנון בר קיימא דיון באישור מדיניות (3)

תסופק לכל הפחות יחידת מלתחה אחת הכוללת שני תאי מקלחות מופרדים. המלתחות יהיו נגישות לכל משתמשי הבניין וימוקמו בקרבת חניות האופניים.

הערה: שטח מקלחות הינו שטח עיקרי.

7. **עצים:** תכנית זו נכתבה בראי הערכות והתמודדות עם שינויי האקלים. מטרתה למקסם שימור ולמזער כריתה והעתקה של עצים, לפעול להבטחת בתי גידול עבור עצים עם עתיד ולדאוג לנטיעות שיעמדו ביעדי הצל העירוניים.

#### שימור עצים:

- א. על פי סקר עצים הכלול בנספחי תכנית זו, קיימים \_\_\_\_\_ (ימולא ע"י עורך התכנית) עצים לשימור בתחום התכנית. מסקנות סקר העצים מחייבות. לעת תכנית העיצוב יעודכן הסקר בכפוף לאישור משרד אדריכל העיר ופקיד היערות העירוני.
- ב. בכל בקשה להיתר בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח על פי נוהל פקיד היערות הארצי, על ידי הנדסאי/אדריכל נוף/אגרונום מומחה באישור פקיד היערות העירוני.

#### עצים להעתקה:

- א. בעת הגשת הבקשה להיתר בנייה, תצורף לבקשה תכנית בקנ"מ 1:1250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ בתחום המגרש ו/או פירוט לגבי מיקום הנטיעה והסבר בנוגע לשיטת ההעתקה, כל זאת בהנחיית ותיאום מול מהנדס העיר ואגף שפ"ע.
- ב. עצים להעתקה יועתקו בפיקוח צמוד של הנדסאי/אדריכל נוף/אגרונום המאושר לביצוע העבודה על ידי משרד החקלאות.

#### עצים לכריתה:

- א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח, יש לצרף לבקשה להיתר - דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה ותחשיב פיצוי נופי.
- ב. מבקש ההיתר יספק פיצוי נופי על ידי שתילת עצים בוגרים בתום עבודות הבנייה, לפי הנחיות אגף שפ"ע בעירייה. באישור פקיד היערות העירוני ניתן להסב את הפיצוי הנופי להשקעה בתשתית נטיעה במגרש ו/או במרחב הציבורי הגובל במגרש.

**נטיעת עצים חדשים:** נטיעת העצים בתחום התכנית תהיה לפי מפתח של עץ אחד לפחות לכל 50 מ"ר פנוי מבניה.

בתכנית מפורטת הכוללת תכנית עיצוב יירשם: הנחיות בדבר סוג העצים לנטיעה יכללו בשלב תכנית העיצוב מול אדריכל העיר ואגף שפ"ע.

בתכנית מפורטת ללא תכנית עיצוב יירשם: בשלב ההיתר יש לבחור את סוג העצים בהתאם לפרק שמירה, העתקה, כריתה ונטיעה של עצים בהנחיות המרחביות של עיריית תל אביב יפו.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>תא/מק/9144 - מדיניות הועדה המקומית לתכנון בר קיימא דיון באישור מדיניות (3)</b>	<b>10/05/2023 14 - - '23-0008</b>

**בתי גידול לעצים:** בתי הגידול יתוכננו בהתאם ל"מסמך הנחיות לפרטי נטיעה ומרחב מחייה לעצי רחוב בתל אביב", אוגוסט 2018 או עדכון שלו ו/או לסעיף 5 בהנחיות המרחביות פרק עצים – ראה הנחיות מרחביות באתר רישוי ופיקוח על הבנייה<sup>13</sup> של עיריית תל אביב-יפו.

#### **תנאים בהיתר שיופיעו בהוראות התכנית:**

**תשתיות לאגירת אנרגיה:** תכנון חתום ע"י יועץ חשמל של תשתית לאגירת אנרגיה בהיקף התואם את ממצאי דו"ח ניהול האנרגיה.

**עצים להעתקה:** תכנית בקני"מ 1:1250 הכוללת סימון המיקום אליו יועתק העץ בתחום המגרש ו/או פירוט לגבי מיקום הנטיעה והסבר בנוגע לשיטת ההעתקה, כל זאת בהנחיית ותיאום מול מהנדס העיר ואגף שפ"ע.

#### **עצים לכריתה:**

- א. דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה ותחשיב פיצוי נופי.
- ב. התחייבות לפיצוי נופי על ידי שתילת עצים בוגרים בתום עבודות הבנייה, לפי הנחיות אגף שפ"ע בעירייה.

<sup>13</sup> <https://www.tel-aviv.gov.il/Residents/Construction/Pages/planningguidelines.aspx>

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>תא/מק/9144 - מדיניות הועדה המקומית לתכנון בר קיימא דיון באישור מדיניות (3)</b>	<b>10/05/2023 14 - 0008-23ב' - 14</b>

**פרק ב': תכניות פיתוח ועיצוב אדריכלי**

תכניות פיתוח ועיצוב אדריכלי הן תכניות הנערכות מתוקף תכניות מפורטות (תב"ע) מאושרות, ותפקידן בין היתר לפרט את התפיסה העיצובית של הבינוי והפיתוח במתחם. במסגרת תכניות אלה מפורטים המבנים המוצעים, עיצובם ואופן העמדתם במגרש, מוצגת התפיסה הנופית והקשר בין הבניין לסביבתו הקרובה. התכניות נועדו להבטיח קישור נאות של הפרוייקט למערכת הדרכים והמעברים הסמוכה (לרכב, להולכי רגל ולרוכבי אופניים) והשתלבות של הפרוייקט בסביבתו. תכניות עיצוב ופיתוח כוללות התייחסות לעיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי, מערכות אנרגיה, מאפייני בנייה ירוקה, נגישות ושילוט.

**1. ב. – הנחיות תכנון בר קיימא לעריכת תכנית עיצוב**

בשלב התכנון המוקדם בתכנית העיצוב, על המתכנן לשלב בדיקות שיאפשרו מבט הוליסטי על המגרש.

**בטרים הכנת התכנית יערכו הדו"חות הבאים:**

1. **סקר עצים:** עבור תכניות שלא הוכן לה סקר עצים בשלב תכנית מפורטת, יוכן סקר עצים<sup>14</sup> בהתאם לנוהל פקיד היערות הארצי. אם צורף בתכנית המפורטת, יש לפרט שינויים בערכיות העצים בעקבות הזמן שחלף.
2. **נטיעת עצים במרחב הציבורי:** תכנית הנטיעה<sup>15</sup> תקבע את מספר העצים באופן שיעמוד במדיניות העירונית להצללה. בתכנית יקבעו עצים לנטיעה בתחומי הדרך, בשטחים הפתוחים ובכל שטח בעל אופי ציבורי. כמות העצים, בית הגידול והמרווח ביניהם יתוכננו כך שתכסית הצל תהיה מקסימלית, וזאת בהתאם למדיניות העירונית תא/9083.
3. **דו"ח מיקרו-אקלים (הצללות ורוחות):** עבור מבנים מעל גובה 45 מ' או 15 קומות (הנמוך מבניהם) יוגש דו"ח שמטרתו הצגת אמצעים לצמצום רוחות טורדניות, מניעת חסימה של רוחות אורור מטיבות ופגיעה בזכויות שמש. הדו"ח יערך בהתאם לנספח הנחיות לעריכת דו"ח מיקרו-אקלים (הצללות ורוחות) המובא במדיניות זו.
4. **דו"ח ניהול אנרגיה:** במקרה שלא נערך דו"ח ניהול אנרגיה בשלב התכנית המפורטת (תב"ע), יש לערוך דו"ח בהתאם להנחיות בנספח 4 לעריכת דו"ח ניהול אנרגיה. באם בוצע בשלב תכנית מפורטת ייצוג שינויים בהתאם לתכנון המפורט. התכנון יכלול פירוט של אמצעים להתייעלות בצריכת חשמל, לייצור אנרגיה ממקורות מתחדשים בכמות שלא תפחת מ 60% מהפוטנציאל כפי שיצא ממסקנות הדו"ח ואגירת אנרגיה במידה והדו"ח הראה צורך בה.
5. **דו"ח תרמי עקרוני:** יש לצרף דו"ח המתייחס לכל המבנים בתכנית: צירוף חתכי קירות עקרוניים, מפרט בידוד תרמי עקרוני וציון שטחי זיגוג העומדים בת"י 1045 ו 5282. במקרה של שינוי בין חתכי קיר אלא לתכנון מפורט, יציג היועץ התרמי עמידה בערכים המבוקשים.

<sup>14</sup> הכנת הסקר לפי הנחיות מרחביות [שמירה, העתקה, כריתתה ונטיעה של עצים](#), תל אביב-יפו.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/מק/9144 - מדיניות הועדה המקומית לתכנון בר קיימא דיון באישור מדיניות (3)	10/05/2023 14 - - '23-0008

**לאחר השלמת עריכת הדו"חות, התכנון יכלול את הדרישות הבאות:**

**1. עצים**

**1.1. הוראות לנטיעת עצים:**

1.1.1. בתחום המגרש: בתכנית העיצוב תוצג נטיעת עצים בכמות שלא תקטן מעץ בוגר אחד ל-50 מ"ר משטח המגרש<sup>16</sup>.

1.1.2. במרחב הציבורי: תכנית העיצוב תציג נטיעת עצים בין \_\_\_ לבין \_\_\_ עצים. החישוב יעשה לפי מסמך הנחיות לתכנון צל במרחב הציבורי תא/9083 כמפורט בטבלה להלן:

הדרישה לכמות צל	סוג המרחב להצללה
<b>המרחב הציבורי הפתוח</b>	
רצף צל בכיסוי מינימלי של 80% מתוואי הולכי הרגל ורוכבי האופניים במדרכה אחת לפחות (אחד מצדי הרחוב), שביל או מעבר <sup>1,2,3</sup>	א. רחובות, שבילים, מעברים לרבות נתיבי הליכה ורכיבה בכל סוגי המרחבים
לפחות 20% מכלל האזור המגונן	ב. שטחים מגוננים בפארקים וגינות
לפחות 40% מכלל האזור הפתוח המרוצף. חלופות עיצוביות ע"פ אדריכל העיר <sup>4</sup>	ג. אזורים פתוחים (מרוצפים) כיכרות, רחבות עירוניות
<b>מבני הציבור</b>	
לפחות 50% מכלל שטח החצר בחצרות בתי ספר למעט מגרשי הספורט <sup>5</sup>	ד. חצרות מבני חינוך וקהילה
לפחות 20% מכלל השטח הפתוח במרכזי ספורט	ה. מרכזי ספורט
<b>חניונים</b>	
לפחות 50% מכלל שטח החניון <sup>6</sup>	ו. חניונים על קרקעיים
<b>הוראה כוללת עבור כל אחד מסוגי המרחבים</b>	
רצף צל בכיסוי 80% משטח נקודת העניין או אזור השהייה	מוקדי עניין ושהייה שטחי ישיבה ספסלים, שולחנות וכד'
מתקני משחק <sup>7</sup> לילדים 100%	מתקני משחק וכושר

<sup>1</sup> צל עצים יימדד בהתאם לגודל העץ הצפוי לאחר 7 שנים מנטיעה בהתאם להנחיות המופיעות במדיניות העירונית לתכנון צל במרחב הציבורי תא/9083 בטבלה 6, בהתאם לסוג העץ הנבחר ובהתאם להנחיות נפחי בתי הגידול (פרק 3 בתא/9083).

<sup>2</sup> במקומות המאופיינים בתנועה רבה של הולכי רגל ו/או שהיית משתמשים רבים במרחב הציבורי יש לספק פתרון הצללה זמני לתקופת צימוח העץ.

<sup>3</sup> בהסתמך על מסמך נטיעות והגנה על עצים במרחב העירוני של הועדה המחוזית (דצמבר 2015), אך עם פירוט כמותי.

<sup>4</sup> 20% ע"פ ת"י 5281 לבנייה ירוקה, 40% ע"פ הנחיות הועדה המחוזית ת"א.

<sup>5</sup> בהתאם להנחיות המחייבות של משרד החינוך ומשרד הבריאות "הנחיות לתכנון מוסדות חינוך בתחומי בריאות הסביבה", 1997

<sup>6</sup> במסמך המחוז הומלץ על 30% בתוך 5-7 שנים

<sup>7</sup> מתקני משחק: בהתאם להנחיות עיריית תל אביב למבני חינוך 100% כיסוי צל

1.1.3. מפרט הנטיעות, לרבות מיני עצים, בתי גידול, נפחם ועומקם יוצגו בשלב תכנית עיצוב ופיתוח, בהתאם לדרישות להלן:

1.1.4. בתי הגידול של העצים יתוכננו בהתאם לנספח 8 - הנחיות לפרטי נטיעה ומרחב מחייה לעצי רחוב בתל אביב.

<sup>15</sup> **תכנית נטיעה** הינה חלק ממסמכי התכנית. עורך התכנית הינו אדריכל נוף. התכנית קובעת את מיקום נטיעת העצים, גודלם ומין העץ.

<sup>16</sup> אם השתכנע מהנדס הועדה שלא ניתן לבצע את הדרישה בתחום המגרש, יהיה רשאי לאשר נטיעת מכסת העצים מחוץ לתחום המגרש.

מס' החלטה	התוכן
10/05/2023 14 - 0008-23ב'	תא/מק/9144 - מדיניות הועדה המקומית לתכנון בר קיימא דיון באישור מדיניות (3)

1.1.5. לפחות 80% ממיני העצים יהיו מתוך רשימת העצים המאושרים ומפורסמים באתר עיריית תל אביב-יפו, רשימה המתעדכנת בכל עונה. 20% ממיני העצים יהיו לבחירת המתכנן ובלבד שלא ינטעו עצים האסורים לשימוש, המופיעים בפרק העצים – ראה הנחיות מרחביות באתר העירוני עמוד רישוי ופיקוח על הבנייה.

1.1.6. עצים ינטעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים מאריכי חיים. המפרט לפי גודל העץ כך ש: קטן, בינוני או גדול בעל נפח בית גידול של 7, 14 או 28 מ"ק בהתאמה.

1.1.7. קוטר גזע העצים שיינטעו בתחום התכנית לא יפחת מ-4 צול בגובה מטר מהקרקע.

1.1.8. גודל גוש השורשים של שתילי העצים יהיה בנפח 60 ליטר לפחות.

### 1.2. נטיעת עצים בריצופים קשים:

1.2.1. מילוי אדמה מעל תקרת המרתף העליון יהיה לפחות בעומק 1.5 מטר נטו ללא בטון ושיפועים, כדי לאפשר לכל עץ עומק בית גידול נאות.

1.2.2. העצים יגודלו במשתלה והיו בעלי ענף מרכזי מוביל מובנה.

1.2.3. בעץ מלווה רחוב גובה הזרוע הראשונה מהקרקע יהיה 4.5 מ' לפחות.

### 1.3. נטיעת עצים במדרכות:

1.3.1. בית הגידול לעצים במדרכה יהיה רציף ופנוי מכל תשתית תת קרקעית אורכית. תותר חציה של תשתיות באמצעים מוגנים מחדירת שורשים, המאפשרים תיקון ותחזוקה של התשתית בלי חפירה ופגיעה בשורשי העצים.

1.3.2. עומק בית הגידול הרציף ורוחבו לא יקטנו מ-1.5 מטר שימולא בקרקע מתאימה לשגשוג העצים.

1.3.3. מרווח הנטיעות בין העצים בבית הגידול הרציף יבטיח אפשרות התלכדות צמרות ויצירת מרחב מוצל רציף.

1.4. שתילת צמחייה: תוצג צמחיה מתוכננת, אותה יש לשתול באדמה חופשית. ההצגה תכלול הכנת השקיה וניקוז.

1.5. צל ונטיעות במרחב הציבורי: כמות ומיקום הנטיעות בתחום התכנית יהיו באופן שיבטיח הצללה אפקטיבית ורציפה לפי מסמך הנחיות לתכנון צל במרחב הציבורי תא/9083.

## 2. שטחים פתוחים וניהול מי נגר

2.1. תכסית: 15% משטח המגרש יוותר כשהוא נקי מכל בנייה תת קרקעית או על קרקעית ופנוי מכל חיפוי אטום (לרבות ריצוף ו/או ריצוף "מחלחל"), להלן "השטח". שטח זה ישמש לחלחול מי נגר, לגינון ולנטיעת עצים. השטח יתוכנן באזור הנמוך במגרש ויונמך 10 ס"מ מסביבתו. שטח זה לא יפוצל לשטחים הקטנים מ-100 מ"ר ויוצמד לגבול המגרש הגובל בשטח ציבורי או שטח אחר הפנוי מתכסית תת קרקעית במגרשים הגובלים.

2.2. חזית חמישית: יתוכנן גג מועיל – גג מגונן ("ירוק") ו/או גג מעכב נגר ("כחול") בשטח שלא יפחת מ-50% מסך שטח הגגות (כולל שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, חימום מים תרמו

מס' החלטה	התוכן
10/05/2023 14 - 0008-23ב'	תא/מק/9144 - מדיניות הועדה המקומית לתכנון בר קיימא דיון באישור מדיניות (3)

סולארי, ייצור חשמל במערכות פוטו וולטאיות וכו'). המפרטים יהיו בעלי יכולת אחיזת מים של 25 מ"מ למ"ר לכל הפחות, ויעמדו בתקני FLL או תקנים מקבילים לגגות מעכבי נגר. מפרטי הביצוע לגג כחול / ירוק יאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר.

2.3. **ריצוף חוץ:** התכנון יכלול ריצוף בעל גוון בהיר להפחתת תופעת אי החום העירוני ולמניעת סנוור. יש לפרט אמצעים למניעת התופעה ע"י הצללה לאזורים הפתוחים ו/או שימוש בריצוף בעל מקדם החזרה (אלבדו) בערך שלא יפחת מ 0.25, ו/או ציון היחס בין תכסית השטחים הבנויים והמרוצפים לשטחים המגוננים.

### 3. חסכון במים

3.1. במבנה מגורים תתוכנן ותוצג בתכנית העיצוב מערכת לקליטת מי עיבוי מזגנים ממבני המגורים והעברתם להשקיית שטחי הגינון או השקיית מערכת גג ירוק, בהתאם לשיקול דעת הועדה ובהתאם למאפייני המבנה.

3.2. במבנה מלונאות, תעסוקה, מסחר ו/או מבנה הכולל עירוב מגורים עם אחד משימושים אלה תתוכנן ותוצג מערכת לקליטת מי מזגנים ומערכת לקליטת מי ניקוז הגינון בקרקע מנותקת מעל חניונים, והשבתם להשקיה ו/או העברתם להדחת אסלות או שימוש מותר אחר בבניין.

### 4. מתקני חניה לאופניים

4.1. יתוכננו ויוצגו חניות אופניים לטווח ארוך ולטווח קצר, בהתאמה, לפחות בהיקף הנדרש על פי מסמך מדיניות זה.

4.2. תכנון חניות האופניים יהיה על פי הנחיות "מדריך מקצועי ודברי הסבר בנושא חניות אופניים", מנהל התכנון, אוקטובר 2020<sup>17</sup> או עדכון שלו שיפורסם מעת לעת. בנוסף להנחיות המדריך, יחולו ההוראות הבאות:

4.2.1. הגישה למתקני החניה תהיה ברכיבה רציפה ומופרדת מתנועת כלי רכב והולכי רגל מרשת נתיבי האופניים הקיימת והמתוכננת במרחב הציבורי. בהעדר שביל אופניים קיים או מתוכנן ברחובות הגובלים במגרש, תוצג גישה ברכיבה מהמסעה על פי שיקול דעתו של מתכנן התנועה.

4.2.2. גישה לחניית אופניים לטווח ארוך הנמצאת בקומת המרתף תעשה ללא צורך להוליך את האופניים בתוך מבנה וללא צורך בפתיחה של יותר מדלת אחת. התכנון יעשה באחת משתי הדרכים הבאות או בכל פתרון אחר העונה על ההגדרה הנ"ל, באישור מהנדס העיר:

4.2.2.1. תשתית הרכיבה תתוכנן בשביל אופניים נפרד, ובשביל מסומן לאורך כל הדרך בתוך החניון עד מתקן החניה שימוקם במרתף העליון. שביל האופניים יהיה בשיפוע המאפשר רכיבה לכל רוכב, על פי שיקול דעתו של יועץ התנועה.

4.2.2.2. גישה ב"מעלית אלונקה"<sup>18</sup> שתמוקם באופן נגיש לחזית הקידמית ובסמוך לשביל האופניים.

מס' החלטה	התוכן
10/05/2023 14 - - 0008-23ב'	תא/מק/9144 - מדיניות הועדה המקומית לתכנון בר קיימא דיון באישור מדיניות (3)

- 4.2.3. בפרויקטים הכוללים יותר מבניין אחד פיזור חניות האופניים בקומות המרתף יהיה מחולק באופן שווה ככל הניתן בין כל אחד מהבניינים ו/או הכניסות ו/או האגפים.
- 4.2.4. על אף האמור בסעיף 3.2.1 במדריך, שטחי מחסנים פרטיים לא יכללו במניין חניות האופניים המזערי.
- 4.3. אופן היישום של חניות האופניים לטווח ארוך ולטווח קצר יוצג ע"ג נספח תנועה חתום על ידי יועץ התנועה ויועץ הנוף.

▪ **ב.2 – נספח תכנון בר קיימא לחוברת תכנית הפיתוח והעיצוב**

תכנית העיצוב תכלול פירוט של אופן הטמעת אלמנטים מתחום תכנון בר קיימא באופן סכמתי:

1. **מבוא:** העמדת מבנים
  - תכנית המבנים והפיתוח + שושנת רוחות וזוויות ההטיה לשמש.
  - אסטרטגיות ביו-אקלימיות פסיביות\*.
2. **רשימת הנושאים הכלולים בנספח תכנון בר קיימא**
  - 2.1. **בדיקות הצללה:**
    - קיצ: 21/7 – הדמיות שמש וצל של החזיתות הרלוונטיות ע"פ דרישות ת"י 5281.
    - סטריאוגרמת השמש.
    - חורף: 21/12 – הדמיות שמש וצל של החזיתות הרלוונטיות ע"פ דרישות ת"י 5281.
    - הדמיות שמש וצל של בניינים ושטחים ציבוריים סמוכים ע"פ הנדרש בת"י 5281.
    - מסקנות מבדיקת הצללות על חזיתות.
    - סכמת זכויות שמש בשטחי פיתוח בחורף ובקיץ ובכלל זה מסקנות ואסטרטגיות הצללה בקיץ.
  - 2.2. **חוות דעת סביבתית – ניתוח השפעת רוחות:**
    - פירוט עיקרי חוות הדעת הסביבתית לעניין השפעת הבניין שיוקם על משטר הרוחות מסביבו ופירוט האמצעים ו/או מסקנות שיש לנקוט למניעת מפגעים.
    - שושנת רוחות שנתית עם סימון רוחות שולטות.
    - הדמיה ממוחשבת המציגה את השפעת משטר הרוחות על האתר וסביבתו.
  - 2.3. **חוות דעת סביבתית – פוטנציאל אוורור – מבנה:**
    - תכניות ו/או הדמיות המציגות את אסטרטגיית האוורור וסימון השטחים העומדים בדרישות ת"י 5281.
    - שושנת רוחות שנתית עם סימון רוחות שולטות.
    - איורור חדרים: סכמה עקרונית של איורור חללי פנים המבנה, כיווני רוח ובהתאם מסקנות ליישום בעונות השונות. ציון מקור זיהום אוויר עד 100מ' מהפרויקט, אם קיים, וציון הפתרון.

מס' החלטה	התוכן
10/05/2023 14 - 0008-23ב'	תא/מק/9144 - מדיניות הועדה המקומית לתכנון בר קיימא דיון באישור מדיניות (3)

▪ עמידה ב-50 חילופי אוויר לשעה ב-50% לפחות מהחללים<sup>19</sup>. עבור יחידות דיור שאינן זוכות לאוורור מפולש<sup>20</sup>, תסופק התחייבות יזם לכך שיותקנו מאווררי תקרה בחללים הציבוריים. ההתחייבות תכלול רשימה של יחידות הדיור אלה.

▪ תיאור מסקנות (אילו קומות ו/או מבנים עומדים בדרישות התקן).

#### 2.4. חתכי קירות:

- חתך קיר עקרוני – קיר מסוג 1: פירוט שכבות החתך (כולל ערכים תרמיים).
- חתך קיר עקרוני – קיר מסוג 2: פירוט שכבות החתך (כולל ערכים תרמיים).
- חתך קיר עקרוני - חתך קיר מסוג 3: קיר בטון מלא ו/או קיר ממ"ד: פירוט שכבות החתך
- תכנית טיפוסית עם סימון מיקום חתכי הקיר.
- פירוט תכונות הזיגוג (רפלקטיביות, מעבר אור U-value, VT).

#### 2.5. אנרגיה:

- פירוט אופן היישום של מסקנות נספח ניהול האנרגיה מאושר, לרבות:
- אמצעים להתייעלות אנרגטית של כל המערכות האלקטרומכניות בתחום התכנית,
- פירוט הטכנולוגיות בשימוש: פוטו-וולטאי, גיאותרמי, טורבינות רוח, אחר.
- הספק ופרישה של פאנלים פוטו וולטאיים על גגות וחזיתות המבנים החשופים לשמש.
- מרכז אנרגיה הכולל הפקת חום וקור מרכזית מחשמל ו/או גז טבעי.
- עמדות טעינה לרכב חשמלי.
- תכנית עם סימון מיקום מתקן לאגירת אנרגיה וגודלו.

▪ **מבני ציבור יעמדו במדיניות עירונית לבנייה מאופסת אנרגיה (מצורפת כנספח 1).**

#### 2.6. אסטרטגיות לצמצום צריכת מים:

- אסטרטגיות לחילחול מי נגר
- אסטרטגיות לחיסכון במים שפירים בבניין
- אסטרטגיות לחיסכון במים שפירים להשקייה
- פירוט האמצעים לחיסכון במים להשקיה ובכלל זה תיאור תחזית שנתית לצריכת מים להשקייה בחלוקה לסוג צמחייה, שטח כיסוי (במ"ר) וכמות מים שנתית להשקייה (במ"ק)

#### 2.7. ניהול מי נגר:

- **שטחים פתוחים:** סימון של 15% משטח המגרש כשהוא נקי מכל בנייה תת קרקעית ו/או על קרקעית פנויה מכל חיפוי אטום (לרבות ריצוף ו/או ריצוף "מחלחל")<sup>21</sup>.

\*בסמכות מהנדס העיר לפתור מהגשת התייחסות זו.

<sup>19</sup> חישוב מספר החלפות אוויר לעניין אוורור נוחות יתבצע לפי המתודולוגיה המפורטת בפרק 3 במדריך "מערכות פסיביות לחימום ולקרור מבנים ומיקרו אקלים עירוני" מאת המשרד להגנה"ס,

[https://www.gov.il/BlobFolder/reports/instructions\\_to\\_operate\\_passive\\_heating\\_and\\_cooling\\_systems/he/green\\_building\\_passive\\_systems.pdf](https://www.gov.il/BlobFolder/reports/instructions_to_operate_passive_heating_and_cooling_systems/he/green_building_passive_systems.pdf)

<sup>20</sup> אוורור מפולש בהתאם להגדרה על פי מסמך "מערכות פסיביות לחימום ולקרור מבנים ומיקרו-אקלים".

<sup>21</sup> בסמכות מהנדס העיר לאשר עמידה בפחות מ 15% שטחים פתוחים לצרכי חילחול, אך בשום מקרה לא מתחת ל 10% וזאת לצורך עמידה במדיניות העירונית לשמירה על שטחים פתוחים. דרישה זו תקפה לרבות מקרים של קרקע מזוהמת, מתחת ל 100 מ' מקו החוף, קרקע שאינה מחלחלת ומגבלות נגישות.

מס' החלטה	התוכן
10/05/2023	תא/מק/9144 - מדיניות הועדה המקומית לתכנון בר קיימא
14 - - 0008-23ב'	דיון באישור מדיניות (3)

- חזית חמישית: סוג הגג המועיל שיותקן – גג מגוון ("ירוק" ו/או "פעיל") ו/או גג מעכב נגר ("כחול") ופרישתו בשטח שלא יפחת מ-50% מסך שטח הגגות.
- סכמת ניהול מי נגר הכוללת:
  - כיווני זרימת נגר עילי בפיתוח
  - פתרון לניקוז נגר מהגגות
  - מיקום שטחי ניקוז טבעי
  - מיקום בורות חלחול / קידוחי החדרה / שטחי השהיית נגר.
  - תכנית פיתוח הכוללת סכמת ניהול מי נגר
- 2.8. ניקוז: אופן היישום של נספח הניקוז על גבי תשריט בקנ"מ 1:250 ערוך וחתום על ידי יועץ הניקוז ויועץ הנוף של התכנית. התשריט יציג:
  - מיקום אזורי השהייה ואזורי חלחול טבעי, הנפח והתכנון הנופי שלהם
  - תרשים של מהלך זרימת הנגר בתוך המגרש ומהמגרשים למרחב הציבורי
  - מיקום בורות להחדרת מי נגר (ככל שיידרשו) ותכנון הנדסי ראשוני שלהם.
- 2.9. תופעת אי החום העירוני:
  - 2.9.1. מעטפת הבניין
    - פירוט השימוש בגוונים מתונים – חזיתות וגגות על כ 50-75% משטח המעטפת הכללית.
    - פירוט חומרי הגמר של הגגות והחזיתות (כולל גוונים).
    - הדגשת שטחי החזיתות התורמים לתופעת אי החום העירוני.
  - 2.9.2. פיתוח
    - יתבצע שימוש בגוונים מתונים בשטח של 50-75% מסך כל שטחי המגרש.
    - פירוט חומרי הגמר בשימוש בפיתוח (כולל גוונים)
    - תכנית פיתוח ובה מודגשים שטחי הפיתוח התורמים לתופעת אי החום העירוני
- 3. תוספות / דגשים / מסקנות / כלליות וסיכום.

מס' החלטה	התוכן
10/05/2023 14 - - 0008-23ב'	תא/מק/9144 - מדיניות הועדה המקומית לתכנון בר קיימא דיון באישור מדיניות (3)

▪ פרק ג': היתרי בנייה

**חלות ותוקף:**

המובא בפרק זה יחול על כל ההיתרים במסגרת השטחים המופיעים מטה, בין אם על פי תכניות קיימות ובין אם על פי תכניות חדשות.

**הגדרות בפרק זה:**

**תכנית מאושרת** – תכנית שקיבלה תוקף לפני מועד אישור מסמך המדיניות הזה.  
**בנייה חדשה** – בניין חדש מ-2 קומות ו-6 יח"ד או בגובה 13 מ', הנמוך מבנייהם  
**תוספת בנייה** – תוספת בנייה של שתי קומות לפחות ו/או כל תוספת שהופכת את הבניין לבניין גבוה  
 כהגדרתו בתקנות.

▪ **תיקי מידע**

להלן דרישות עירוניות בתחום תכנון בר קיימא בתל אביב-יפו, כפי שיופיע במידע להיתרי בנייה לבניין חדש מ-2 קומות ו-6 יח"ד או בגובה 13 מ', הנמוך מבניהם, ולתוספת בנייה של שתי קומות לפחות ו/או כל תוספת שהופכת את הבניין לבניין גבוה כהגדרתו בתקנות.

1. בבנייה חדשה: עמידה בדרישות עירוניות לבנייה ירוקה להלן: בניין מ-2 קומות ו-6 יח"ד או 13 מ', הנמוך מבניהם – 3 כוכבים, מגורים עד 15 קומות כולל התחדשות עירונית – 3 כוכבים, מגורים מעל 15 קומות – 4 כוכבים, משרדים עד 10,000 מ"ר – 3 כוכבים, משרדים מעל 10,000 מ"ר – 4 כוכבים, מבני מסחר מעל 1,000 מ"ר – 3 כוכבים, אכסון תיירותי 10,000-1,200 מ"ר – 3 כוכבים, מבני מסחר מעל 10,000 מ"ר 4 כוכבים, בניין התקהלות ציבורית מעל 1,000 מ"ר – 3 כוכבים, מוסד חינוך להשכלה גבוהה – 3 כוכבים, בית ספר וגן ילדים – 2 כוכבים, בית חולים – 3 כוכבים, מרפאה מעל 1,000 מ"ר – 3 כוכבים, תמ"א 38/1 עד 3 קומות – 2 כוכבים ותמ"א 38/1 מעל 3 קומות 3 כוכבים.

מבנה מתחת ל-2 קומות או פחות מ-6 יח"ד אינו נדרש בתקינה לבנייה ירוקה.

בתוספת בנייה: עמידה בדרישות עירוניות לבנייה ירוקה להלן:

- **מגורים** – הפיכת בניין לבניין גבוהה ו/או תוספת של 2-4 קומות – כוכב אחד (40 נקודות), תוספת של 5 קומות ומעלה – 2 כוכבים (50 נקודות).
- **משרדים** – תוספת של עד 10,000 מ"ר – כוכב אחד (40 נקודות), מעל 10,000 מ"ר – 2 כוכבים (50 נקודות).

2. בבנייה חדשה: עמידה בדרישות עירוניות לדירוג אנרגטי מזערי להלן:

- **מגורים** עד 15 קומות – C ליח"ד, B לבניין. מגורים מעל 15 קומות – B ליח"ד, A לבניין.
- **משרדים** 1,000-10,000 מ"ר – B לבניין, משרדים מעל 10,000 מ"ר – A לבניין.

מס' החלטה	התוכן
10/05/2023 14 - 0008-23ב'	תא/מק/9144 - מדיניות הועדה המקומית לתכנון בר קיימא דיון באישור מדיניות (3)

- **אכסון תיירותי** 10,000-1,200 מ"ר – C ליחידת אירוח, B לבניין. מעל 10,000 – B ליחידת אירוח, A לבניין.
- **מוסד להשכלה גבוהה** – B לבניין.
- **בית ספר, גן ילדים** – B לבניין
- **בית חולים** – B לבניין
- **מרפאה** – B לבניין

בתוספת בנייה: עמידה בדרישות עירוניות לדירוג אנרגטי מזערי להלן:

- **מגורים** – הפיכת בניין לבניין גבוהה ו/או תוספת של עד 3 קומות – C ליח"ד, B לסך השטח החדש, תוספת של 4 קומות ומעלה – C ליח"ד, B לסך השטח החדש.
  - **משרדים** – תוספת של עד 10,000 מ"ר – סך השטח הנוסף יהיה בדירוג B.
- הערה: דירוג אנרגטי מינימאלי בהתאם לת"י 5282 רלוונטי לשטחים החדשים בלבד. על השטח הקיים לעמוד בת"י 1045 לבידוד תרמי.

### 3. חניות אופניים: בבנייה חדשה מס' מקומות חניה לאופניים ומיקומם יהיה לפי:

- **בניין למגורים** – 2 מקומות לכל יח"ד, ניתן למקם עד 50% ממקומות החניה לאופניים כחניות טווח קצר.
- **מעונות סטודנטים** – 1 לכל 3 מיטות, ניתן למקם עד 50% ממקומות החניה לאופניים כחניות טווח קצר.
- **משרדים ותעשייה עתירת ידע** – 1 לכל 75 מ"ר, ניתן למקם עד 20% ממקומות החניה לאופניים כחניות טווח קצר.
- **מסחר** - 1 לכל 100 מ"ר, ניתן למקום את כל מקומות החניה לאופניים המיועדות למסחר כחניות טווח קצר. שאר החניות ימוקמו כחניות טווח ארוך.
- **מוסדות חינוך** – בי"ס על יסודי- 1 לכל 5 תלמידים, בי"ס יסודי- 1 לכל 10 תלמידים, גני ילדים – 1 לכל 10 תלמידים. ניתן למקם את כל מקומות החניה כחניות טווח קצר.
- **מרכז קהילתי, בית תרבות, מתנ"ס, ספרייה ומוזאון** – 1 לכל 100 מ"ר, מומלץ למקם את כל מקומות החניה כחניות טווח קצר.
- **מרכז ספורט** – 1 לכל 200 מ"ר, מומלץ למקם את כל מקומות החניה כחניות טווח קצר.
- **אולמות תרבות תיאטראות וקולנוע** – 1 לכל 10 מושבים, מומלץ למקם את כל מקומות החניה כחניות טווח קצר.
- **איצטדיונים** – 1 לכל 100 מושבים, מומלץ למקם את כל מקומות החניה כחניות טווח קצר.
- **שירותי בריאות (מרפאות, בתי חולים)** - 1 לכל 150 מ"ר למעט בתי חולים לפי תקן ארצי. בתי אבות יחשבו כבתי חולים לצורך תקן זה, מומלץ למקם את כל מקומות החניה המיועדות למרפאות כחניות טווח קצר. מקומות החניה המיועדים לבית חולים ימוקמו כחניות טווח ארוך.
- **מוסדות ציבור אחרים** - 1 לכל 200 מ"ר, מומלץ למקם את כל מקומות החניה כחניות טווח קצר.

מס' החלטה	התוכן
10/05/2023 14 - 0008-23ב' -	תא/מק/9144 - מדיניות הועדה המקומית לתכנון בר קיימא דיון באישור מדיניות (3)

- אכסון מלונאי (בתי מלון, אכסניות) ודיוור מוגן לאוכלוסייה מבוגרת - 1 לכל 10 מיטות, ניתן למקם את כל מקומות החניה לאופניים כחניות טווח קצר.

**בבנייה חדשה מכוח תכנית מאושרת תקן החניה לאופניים שיחול הינו:**

- בבניין למגורים**, המוגדר כבניין רב קומות בתקנות התכנון והבנייה - רשאית הועדה לדרוש 1.5 מקומות חניה לכל יח"ד. ניתן למקם עד 50% ממקומות החניה לאופניים כחניות טווח קצר.
- בבניין למגורים**, שאיננו רב קומות – יחול התקן הארצי, 1 ליח"ד. מקיום החניות במגרש בהתאם להנחיות המרחביות.
- בבניין משרדים** בתכנית שהיא מחוץ לאזור ייעוד תעסוקה מטרופוליני, רשאית הועדה לדרוש 1 לכל 125 מ"ר.
- במוסדות חינוך** לצורך עמידה בתקן ניתן לכלול חניות מחוץ לתחום המגרש, ובלבד שהחניות ימוקמו במרחק של עד 100 מ' הליכה משער הכניסה הראשי.

**בתוספת בבנייה תקן החניה לאופניים שיחול הינו:**

- במגרשים סחירים** (מגורים, משרדים, מסחר) יחול תקן החניה הארצי על השטחים הקיימים והמוצעים.
- במגרשים ציבוריים** יחול תקן החניה הארצי (תקן מינימום) על השטחים הקיימים והמוצעים. לצורך עמידה בתקן ניתן לכלול חניות מחוץ לתחום המגרש, ובלבד שהחניות ימוקמו במרחק הליכה של עד 100 מ' משער הכניסה הראשי.

4. **ניהול מי נגר עילי:** נפח הנגר לניהול באמצעים של חלחול והשהייה יהיה לפחות על פי מחשבון תמ"א<sup>221</sup>, ובתנאי שלא נקבע נפח אחר בתכנית מפורטת הכוללת נספח ניהול נגר עילי על פי הנחיות המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.

**הערה:** ניהול מי נגר לפי הנחיות תמ"א 1 אינה מחליפה את הדרישה לשמירה על 15% שטחים פתוחים.

**לעניין תוספת בניה:** במגרשים לבנייני מוסדות ציבור בבעלות ציבורית בהן מבוקשת תוספת בניה, פתרונות הנגר יתייחסו לשטח ההתערבות בלבד ובאישור מהנדס העיר.

5. **חסכון בצריכת מים:** בבנייני משרדים ובנייני אכסון תיירותי מעל 20,000 מ"ר תותקן מערכת מים נאספים למטרות גיבון או/וגם לכיבוי אש או להדחת אסלות.

6. **עמדת טעינה לרכב חשמלי:** 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 בכבלה וחיווט חיצוניים ע"ג קירות החניון או התקרה.

מס' החלטה	התוכן
10/05/2023 14 - 0008-23ב'	תא/מק/9144 - מדיניות הוועדה המקומית לתכנון בר קיימא דיון באישור מדיניות (3)

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.

#### 7. הוראות מיוחדות לבנייני מוסדות ציבור בבעלות ציבורית

- עמידה ביעדי המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא לבניה מאופסת אנרגיה במבני ציבור
- הניקוד הנצבר בפרק בריאות ורווחה בת"י 5281 לא יפחת מ-10 נק'
- יושם גג מגוון (גג ירוק) ב-20% לפחות, אך לא פחות מ 250 מ"ר משטח הגג הפנוי ממערכות לרבות פאנלים פוטו-וולטאים.

באישור מהנדס העיר ניתן להמיר גג ירוק בגג כחול או חום.

לבניינים בשטח קטן מ-1,000 מ"ר יוגש נספח שווה ערך לנדרש בת"י 5281 לאישור המחלקה לתכנון בר קיימא ואנרגיה ביחידת אדריכל העיר.

#### 8. ניהול אנרגיה:

- ייצור אנרגיה: כל המבנים הנדרשים לעמוד בבנייה ירוקה לפי ת"י 5281 יידרשו בהכנת תשתית לייצור אנרגיה על הגג כמפורט בהנחיות משרד האנרגיה. מבנים הנדרשים לדו"ח ניהול אנרגיה בתכנית, מחויבים להתקין מערכות לייצור אנרגיה בהיקף שלא יפחת מהערך הניתן במדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
- אגירת אנרגיה: מערכת לאגירת אנרגיה תוקם בהתאם להנחיות דו"ח ניהול האנרגיה למי שנדרש בדו"ח זה בתכנית.
- חימום מים סניטריים: על מערכת חימום המים לעמוד בדרישות יעילות אנרגטית שלא תפחת מ COP 3.25.<sup>23</sup> בכל מקרה אין לחרוג מיחס ההמרה כפי שמפורט בחוק התכנון והבנייה.
- הדירוג האנרגטי של יחידות מיזוג האוויר יהיה A לכל הפחות.

#### 9. עצים:

- שמירה, העתקה וכריתה של עצים, תהיה על פי פרק העצים – ראה הנחיות מרחביות באתר רישוי ופיקוח על הבנייה.
- נטיעה: יש לפרט את סוג העצים לרבות קוטרם וגובהם, מתוך רשימת העצים המאושרים בהנחיות המרחביות פרק עצים.
- בית גידול העץ עבור עץ קטן, בינוני או גדול יהיה בעל נפח של 7, 14 או 28 מ"ק בהתאמה.
- על היזם לתת פיצוי נופי על ידי שתילת עצים בוגרים בתום עבודות הבנייה, לפי הנחיות אגף שפ"ע בעירייה

<sup>22</sup> [https://www.gov.il/he/Departments/policies/policy\\_doc\\_upper\\_runoff](https://www.gov.il/he/Departments/policies/policy_doc_upper_runoff)

<sup>23</sup> <https://www.sii.org.il/he> - חוק התכנון והבנייה – תקנה 24

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/מק/9144 - מדיניות הועדה המקומית לתכנון בר קיימא דיון באישור מדיניות (3)	10/05/2023 14 - - '23-0008

▪ **תנאים להליך הרישוי**

להלן התנאים שידרשו בתיק המידע ויפורטו בהחלטת הועדה.

- **עצים להעתקה:** בעת הגשת הבקשה להיתר בנייה, תצורף לבקשה תכנית בקני"מ 1:1250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ בתחום המגרש והסבר בנוגע לשיטת ההעתקה, כל זאת בהנחיית ותיאום מול מהנדס העיר ואגף שפ"ע.
- **עצים לכריתה:** בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח, יש לצרף לבקשה להיתר - דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה ותחשיב פיצוי נופי

▪ **תנאים להגשת בקשה**

- **התכנית הראשית כהגדרתה בתקנות הרישוי (גרמושקה) תכלול:**
- **חיסכון במים:** פירוט סכמת המערכות לקליטת כל מי עיבוי המזגנים ונקז השקיייה של מצע מנותק ואופן העברתם להשקיית שטחי הגינון, למתקני חלחול ו/או הדחת אסלות בתחום המגרש כמפורט בפרק ניהול מי נגר. במידה ומתוכננת העברת מים להשקיית גינות, יוצג מתקן מינרליזציה/דישון בראש מערכת ההשקיה כנדרש.
- תכנית פרישת גג כחול / ירוק על 50% משטח הגג.
- סימון חניות אופניים.
- **עצים:** סימון העצים בתכנית הראשית על פי נספח סקר העצים כולל ייעודם. בנוסף, יש להגיש תמונות העצים הקיימים

▪ **תנאים לקבלת היתר**

- **עצים:** אם הבקשה כוללת העתקת עצים לשטח ציבורי: קבלת אישור פקיד היערות העירוני לקבלת העצים.
- הצגת אישור מכון הבקרה בנושא עמידה בדרישות החוק והתקנים בנושא ניקוז ובידוד.

▪ **תנאים להתחלת עבודה**

- מינוי **ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות**, כהגדרתו במסמך זה. גורם זה יתכלל את כלל האישורים הנדרשים כתנאי לתעודת גמר, וימציא תצהיר חתום כמובא בנספח 9 למסמך זה.
- **בנייה ירוקה:** אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה (או בדירוג מקביל בתקן LEED) וכן לדירוג אנרגטי מזערי ברמה התואמת את המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>תא/מק/9144 - מדיניות הועדה המקומית לתכנון בר קיימא דיון באישור מדיניות (3)</b>	<b>10/05/2023 14 - 0008-23'</b>

### תנאים לתעודת גמר

- הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי יועץ בנייה ירוקה מוסמך כהגדרתו במסמך זה.
- בנייה ירוקה: אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה, מגורם רשמי המסמך לתקן LEED v4 וכן דירוג לפי ת"י 5282, ברמה התואמת את דרישות המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
- אנרגיה: הצגת חוזה התקשרות המעיד על רכישת מערכת לייצור חשמל מאנרגיה מתחדשת בהיקף התואם את הדרישות, והתחייבות להתקנת המערכת בהתאם ללוחות הזמנים של חברת החשמל לישראל.
- תכנית חשמל חתומה ע"י יועץ החשמל הכוללת יישום מסקנות דו"ח ניהול האנרגיה עפ"י הנחיות המחלקה לתכנון בר קיימא ואנרגיה, משרד אדריכל העיר<sup>24</sup>.
- עצים:
  - עמידה בדרישות בתי הגידול כפי שהוגדרו בפרק העצים – ראה הנחיות מרחביות באתר רישוי ופיקוח על הבנייה.

**חו"ד הצוות**: (מוגש ע"י אדריכל העיר)

ממליצים לאשר את המדיניות.

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0006-23'ב' מיום 29/03/2023 תיאור הדיון:**

**בישיבתה מספר 0006-23'ב' מיום 29/03/2023 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

לשוב ולדון

משתתפים:

ליאור שפירא, חיים גורן, מיטל להבי, אלחנן זבולון

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0008-23'ב' מיום 10/05/2023 תיאור הדיון:**

**יואב דוד**: מבקשים להביא לאישור עדכון והרחבת המדיניות בכל הקשור לתכנון בר קיימא. המדיניות נובעת ממערכת של התחייבויות לפעילות עירונית החל משנת 2008 בה עיריית ת"א חתמה על אמנת אוויר נקי, בהמשך לעדכון חזון העיר בתוכנית האסטרטגית, עדכון התוכנית האסטרטגית וכמובן הערכות עירונית לשינוי אקלים אחד האיומים האתגרים בה העיר מתמודדת. במקביל, העירייה מקדמת תוכניות

<sup>24</sup> מסקנות עשויות להתייחס בין היתר לתחומים הבאים: הצגת אמצעים להתייעלות אנרגטית של כל המערכות האלקטרומכניות של המתחם, הספק ופרישה של פאנלים פוטו וולטאיים על גגות וחזיתות המבנים החשופים לשמש, מרכז אנרגיה הכולל הפקת חום וקור מרכזית מחשמל ו/או גז טבעי, עמדות טעינה לרכב חשמלי, התקנת מערכת אגירת חשמל וכיוצא בזה.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>תא/מק/9144 - מדיניות הועדה המקומית לתכנון בר קיימא</b>	<b>10/05/2023</b>
<b>דיון באישור מדיניות (3)</b>	<b>0008-23 - 14</b>

לצמצום פליטות פחמן והתוכנית העירונית ליער עירוני. המדיניות מוצגת כדי לוודא שתהליכי התכנון יהיו בהלימה לאתגרים וליעדים. היינו בוועדה בשנת 2012 כעיר מובילה בנושא של בניה ירוקה, שנה לאחר מכן פורום ה-15 הצטרף אלינו, ת"א תמיד היתה עיר מובילה בעניין, בשנת 2020 קבענו את התוכנית לשינוי אקלים והצטרפנו לארגון C40 והיעדים של בניה ירוקה מלווים אתנו. בשנת 2022 המדינה קבעה חובת עמידה בתקן בניה ירוקה כתקן מחייב ארצי, ברמה של כוכב אחד, לאחר מכן פורום ה-15 קיבל החלטה להחמיר ולהעלות בדרישה של בניה ירוקה מעבר לכוכב אחד, וכיום אנו מעדכנים זאת לרמה גבוהה יותר. בכל מה שקשור למדיניות בר קיימא עיקר הפוקוס הוא בתוכניות עיצוב ובהיתרי בניה, ובנושאים כגון ניהול מי נגר, חיסכון במים, עמדות טעינת לרכב חשמלי, דרישות אנרגיה ובניה ירוקה, אנו אומרים אי אפשר ולא נכון לעשות את העבודה הזו בשלב הבניה, זה שלב מאוחר מדי, לא עושים זאת בצורה מיטבית, מבוזבז כסף והתכנון לא מקבל התייחסות ראויה בשלב המתאים. לפיכך אנו מבקשים להציג מדיניות בר קיימא שמתחילה כבר בשלב התב"ע.

ישנם שלושה פרקים בהליכי התכנון החל מתב"ע ועד היתר בניה שבהם נדרשת התייחסות לסוגיות האלה. היו שותפים רבים לכתובת המדיניות: אגף לתכנון העיר, אגף הרישוי, היחידה האסטרטגית, הרשות לאיכות הסביבה, אגף שפ"ע, מנהל בת"ש, ליווי מלא של הלשכה המשפטית, התייעצנו עם יועצים חיצוניים ומעבדות שעוסקות גם בתקן 5281 הבניה הירוקה, המועצה הישראלית לבניה ירוקה, ואיגוד הקבלנים.

איגוד הקבלנים - קיבלנו את ההערות שלהם ותיקנו. התייעצנו כמובן גם עם ערים עמיתות בארגון C40. עריכת המדיניות נעשתה ביחידת אדריכל במח' לתכנון בר קיימא. אנו מבקשים לארגן ולתאם את ההנחיות לכל אורך התכנון, נקבע במדיניות את הערכים בטבלאות כדי שלא נצטרך להכניס ערכים מספריים לתב"ע ולתוכניות עיצוב, המדיניות תתעדכן פעם בשנה-שנתיים, זה כלי מצויין, שייצר וודאות תכנונית, נסדיר דברים שהיום נמצאים במו"מ עם הפקידות המקצועית, והדברים יהיו ברורים וידועים. מהלך זה יאפשר עדכון דינמי של הדברים וגם טיפול בנושאים: בניה ירוקה, ניהול אנרגיה, עצים צל ובתי גידול, חניית אופניים ומקרו אקלים

**בועז קידר:** (מציג את המדיניות ממצגת)

**חיים גורן:** מי קבע את התקן הישראלי, לדוגמא את שיטת הכוכבים?

**אודי כרמלי:** זה תקן ישראלי ארצי. זה תקן ייחודי לישראל, אקלים חומרי בניין.

**חיים גורן:** התקן שלנו ביחס לאירופה, האם הדרישות בישראל יותר מחמירות?

**בועז קידר:** זה לא יותר מחמיר אלא יותר מותאם. התקן הישראלי שם דגש על אנרגיה, חיסכון במים, התמודדות עם חום. יש לנו תקן משלנו וטוב שכך.

**אודי כרמלי:** האתגר שלנו כיום במדינה הוא בחודשים יולי אוגוסט. ככל שמסת הבינוי בתוך העיר תהיה יותר חסכונית ויעילה כך נוכל למתן את צריכת החשמל בחודשים הללו וזה יהיה הישג למדיניות הזו.

**רועי אלקבץ:** כל הטכנולוגיה שקשורה לאגירת אנרגיה מתקדמת כך שנוכל לסדר את העומסים בעתיד.  
**בועז קידר:** (ממשיך להציג את המדיניות ממצגת)

**חיים גורן:** כמה זה מייקר את הבניה?

**בועז קידר:** הדלתא היא בערך 2 אחוז בבניה, כל המחקרים מראים שתוך 4-5 שנים ההשקעה חוזרת לתושב ומאותו רגע רק חוסכים, למשל ביה"ס פועל שלא מאוכלס ביולי אוגוסט הוא עדיין מייצר חשמל.

**חיים גורן:** האם חובה לאגור חשמל?

**בועז קידר:** כיום לא, לאחר המדיניות תהיה אפשרות, זו עדיין טכנולוגיה שלא נפוצה במבני ציבור בעיר, אנו מתכוונים להכניס זאת

**חיים גורן:** זה חשמל כשר

**אודי כרמלי:** טכנולוגית זה שהמדינה מבינה שאפשר לאגור ולהיכנס לתחום, זה נושא חשוב, בשנים הקרובות אנו נראה עוד הרבה פתרונות כאלה.

**בועז קידר:** (ממשיך בהצגת המדיניות מהמצגת).

**חיים גורן:** נושא שימור עצים קיים, מה התחדש?

**אורלי אראל:** "העצים מתים בתב"ע" כך נאמר לי והמשפט הזה נכון, בהליך התכנוני הראשוני יש גורמים מובילים. אם העץ לא יהיה גורם מוביל הוא לא יהיה. היום אנחנו יוצאים לשטח כדי לראות אותם בעין ולהרגיש כדי שהעצים לא ימותו בתב"ע. לכן מאוד חשוב שיהיה ברור הבסיס הזה למתכננים.

**יואב דוד:** בנושא העצים, במדיניות יש שני שלבים, הסתכלות והתחשבות בעצים כבר בשלב התכנון, חלק מהדברים שנאמרים פה בוועדה מיישמים כבר בשטח. יש חשיבות לדברים שמתקבעים כמדיניות. לדוגמא אם יש שצ"פ ויש מבנה ציבור שטח חום, היתה הצעה לשים את השטח החום איפה שהחורשה ולהרוס את החורשה בשביל הבניה, איש הצוות אמר לא, נעשה הצרחה למבנה במקום אחר כדי שהחורשה תשמר.

**דר' בועז קידר:** (ממשיך את הצגת המדיניות מהמצגת).

**חיים גורן:** לעניין מבנה הציבור נאמר שנתתם את התוכנית להתייחסות של איגוד הקבלנים מה היו ההערות שלהם? כמה צריך להביא בחשבון שהוא יאריך את תהליך התכנון ויעריך מבחינה כלכלית יותר. האם נצטרך לעשות סדר עדיפויות ומה מועדף? מה היכולת שלנו להגיע עם הבניה החדשה לרמה של 3 כוכבים ומה ההשלכות? בנינים קיימים, האם יש לנו תמריצים בבנים קיימים? מבני ציבור קיימים, בתי כנסת וכד', תוספות כדי שיכנסו לתהליך ייצור אנרגיה סולרית, האם יש דרך לעזור להם?

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>תא/מק/9144 - מדיניות הועדה המקומית לתכנון בר קיימא</b>	<b>10/05/2023</b>
<b>דיון באישור מדיניות (3)</b>	<b>0008-23' - 14</b>

**מלי פולישוק :** הגישה והביצוע מבורכים זו פריצת דרך מדהימה. יש הרבה מאד בנינים בתהליכי תכנון אחרי התב"ע השאלה איך מכילים את המדיניות הזו עליהם? תנופת הבניה בעיר מחסלת הרבה עצים, עץ אחד 500מ' זה מעט מידי לדעתי וצריך להגדיל זאת, במיוחד שהעצים הם קטנים ולוקח 10 שנים עד שהעץ מגיע לגודל הרצוי, במיוחד ברחובות שאין בהם עצים ואלה שיש בהם המרחקים גדולים ואין רצועה של צל כפי שאתם רוצים ע"פ התוכנית, כדאי לצמצם את המרחקים או לקבוע שיהיו עצים בוגרים. העצים מתים קודם כל בחניה וזה צריך להכניס למתכננים, שהעצים הם בשביל האנשים. אם הירוק בעיקר בפארקים ולא ברחוב, אז לא עושים מספיק. העצים צריכים להיות ליד בתי המגורים. כיסוי הזכוכית של בתים- האם אפשר להחליט אחרת או לדרוש אחרת, זה נראה כמו חממה.

**רועי אלקבץ :** זה חשוב ואנחנו מברכים. אני מוטרד מעניין היקף של אופן ההטמעה לכל היוזמים והקבלנים, אם המדיניות הזו לא תזכה של הסברה ו/או הטמעה זה לא ילך, לכן זהו דבר קריטי. **אביגדור פרויד :** יש מכתב מפורט של איגוד הקבלנים שהועבר לעירייה. בשם ארגון הקבלנים צריך לעשות כנס יחד איתנו ולעבור על ההסברה והטמעת המדיניות. בסעיף 4.2.21 בנושא האופניים לא יושם אנחנו מבקשים שתופיע הבהרה שהנושא לא יחול בחניון רובוטי ושיהיה שיקול דעת מה"ע במקום שיש קושי בהרחבת רמפה. לא כל המגרשים בעיר הם גדולים, הפתרון הוא שיקול דעת מה"ע. לעניין מי הנגר, יש סעיף שעושים הבחנה "במגרשים לבניי מוסדות ציבור בבעלות ציבורית בהם מבוקשת תוספת בניה. פתרונות הנגר יתייחסו לשטח ההתערבות בלבד ובאישור מהנדס העיר, אנו מבקשים שאותו כלל יחול גם במגרשים פרטיים למגורים ולתעסוקה.

**דורון ספיר :** מענים בבקשה לשאלות חברי הוועדה. **בועז קידר :** ערכנו פגישה עם איגוד הקבלנים העברנו להם את המדיניות, הם העלו חמש השגות. כל חמשת הנושאים קיבלו התייחסות לשיעור רצוננו ורצונם, גם לעניין הרחבת רמפה, גם לעניין חניון רובוטי יש הסכמות שיש מקום לשיקול דעת מה"ע, בדיוק כפי שביקשו. לעניין חובת ניהול מי נגר במגרשים ציבוריים במקרה תוספת בניה, זה נושא שחוזר על עצמו למשל במצב של ממ"דים, ביה"ס שנבנה בשנות ה-80-70 אם אנו בונים לו אגף חדש, אנו לא נמגן את האגף הישן, ביקשנו לגבי הנגר כי טיפת הגשם לא יודעת אם היא נופלת בתוספת הבניה או במבנה הקיים הבנו יחד עם אגף מבני ציבור, שהכלה של הדרישה הזו על כל המגרש מאוד בעייתית המגרשים הציבוריים בת"א מאוד צפופים, יש מתקני ספורט מגרשי כדורסל לא ניתן לדרוש את מלוא הדרישה החדשה עבור כלל המגרש, ייתכן ונוכל לעדכן זאת בעדכון הקרוב או לאחריו. כרגע זו ההסכמה שהגענו אליה

**אודי כרמלי :** לא יהיה שוויון בין מגרש ציבורי לפרטי. **אביגדור פרויד :** מגרש של דונם וכתוכו מבנה לשימור ששטחו 200 מ' למה לא להכיל את מי הנגר על השטח? מדוע שייספר על הכל?

**יואב דוד :** התארגנות היוזמים להגיע לרמת הכוכבים הנדרשים תלויה גם במגמות השוק, אנחנו כבר נמצאים ברמה הזו בתוכנית שדה דב ובמסגרת תכנון וקידום תכניות העיצוב. יזמים בעצמם מעלים את הרמה 4 כוכבים באופן וולנטרי. TOHA לדוגמא עמדו בתקן בינלאומי מחמיר מבלי שנדרשו לכך, בשל החלטת היוזם. אין כאן שום דבר שיזמים לא יוכלו לעמוד בו. כשמתייחסים באופן מדויק חוסכים כסף. בניה ירוקה דואגת שיוקר המחיה ירד והאינטרס שלנו הוא לחסוך ביוקר המחיה. חשוב לנו שיהיה דירוג אנרגטי לכל דירה. לגבי עצים - ההנחיות כאן לא מדברות על עצי רחוב. הסטנדרט של עצי רחוב לגבי 1/50 זה במגרש הפרטי. זה המינימום. איפה שאפשר יותר - נבדוק זאת. יש יעד עירוני 10 אלף עצים לשנה ונעמוד ביעד. יש תכנית מיושמת לעבור שכונה שכונה: הראשונות שפירא וקרית שלום, עוברים בהן מנפים ומצופפים, במזרח ובדרום העיר ולדאוג שיהיה צל.

**חיים גורן :** אנא התייחס לשאלה לתוספות בניה בניינים ישנים וכו' **יואב דוד :** יש תמריץ על גג ירוק ושיפוץ ירוק, שאינו קשור למדיניות. לעניין זכוכית חממות יש התייחסות לסינוור ובוהק. לא נותנים היום אלמנטים של קירות מסך שהם חסרי הצללה חיצונית. צריך לעמוד בתקינה, במידות ובדרישות ואז נגמלים מקירות מסך מסנוורים ובוהקים. נבקש גם מהיוזמים, יש הענות. **חיים גורן :** לחשוב להכניס למדיניות פרק של הרחבה בניה קיימת

**דורון ספיר :** נשקול זאת

**אודי כרמלי :** יש מסלול של שיפוץ ירוק וזה לא קשור למדיניות שיפוצי בנינים זה חוק אחר.

**מלי פולישוק :** מה קורה עם תוכניות שכבר יש תב"ע ואין רישוי?

**אודי כרמלי :** כל המדיניות תיושם בתב"עות חדשות ברישוי כל תוכנית בהתאם לשלב שלה תקבל את הליוי **מלי פולישוק :** גם אם בתב"ע לא כתוב?

**אודי כרמלי :** כן

**דורון ספיר :** נאשר את המדיניות פה אחד.

**בישיבתה מספר 0008-23' מיום 10/05/2023 (החלטה מספר 14) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

לאשר את המדיניות

משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, רועי אלקבץ, חן אריאלי, מאיה נורי

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/9144 - מדיניות הועדה המקומית לתכנון בר קיימא דיון באישור מדיניות (3)	10/05/2023 14 - - '23-0008