

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/9144 - מדיניות לבניה בת קיימה (בניה ירוקה) דיון באישור מדיניות	23/02/2022 10 - - '22-0006

מדיניות ועדה מקומית תל אביב-יפו לבנייה בת-קיימה (בנייה ירוקה)

מטרת הדיון

1. אישור המדיניות המעודכנת של פורום ה-15 לבנייה ירוקה מיום ג', 11.1.22, ט' בשבט התשפ"ב
2. עדכון המדיניות העירונית לבנייה ירוקה
3. קביעת דרישות עירוניות נוספות בתחומים הנכללים בתקן הבנייה הירוקה

מיקום

תחום העיר ת"א-יפו

יזם

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב יפו המדיניות גובשה ביחידת אדריכל העיר בתיאום ובשיתוף היחידה לתכנון אסטרטגי, הרשות לאיכות הסביבה וקיימות, יחידת התיעול, אגף מבני ציבור במינהל בינוי ותשתיות.

הגדרות

תקנות בנייה ירוקה: תקנות התכנון והבנייה (תכן הבנייה) (בנייה בת-קיימה), התש"ף – 2020. התקנות קובעות חובת בנייה בת קיימה כמשמעותם בת"י 5281 וכמפורט בו, ובהתאם ליעודים להיקפי הבנייה (להלן – "תקנות בניה ירוקה").

תקן בנייה בת קיימה (בנייה ירוקה): תקן ישראל ת"י 5281 לבנייה בת קיימה (בניה 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; 94 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* (להלן – "תקן בניה ירוקה").

רקע

1. **בשנת 2008** חתמה עיריית תל אביב יפו על אמנת האקלים להפחתת גזי חממה יחד עם רשויות פורום ה-15. על מנת לעמוד ביעדי האמנה נדרש לאמץ תקני בניה ירוקה בבניה חדשה ובשיפוץ מבנים.
2. **בדצמבר 2012** אישרה הועדה המקומית את ת"י 5281 כמסמך דרישות מחייב להיתרי בניה והחלתו על מבני מגורים, תעסוקה, חינוך, מלונאות ומסחר. 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 קיימה (ת"י 5281) כדרישה מחייבת בבנייה חדשה. ההחלטה כללה מתווה

מס' החלטה	התוכן
23/02/2022 10 - - '22-0006	תא/מק/9144 - מדיניות לבניה בת קיימה (בניה ירוקה) דיון באישור מדיניות

מדורג (לשנים 2014, 2015, 2016) לחיוב התקן לפי סוגי מבנים וקבעה מתווה אחיד להטמעת המדיניות במערכות התכנון והרישוי העירוניות.

4. **במרץ 2016** עדכנה הועדה המקומית את המדיניות העירונית וקבעה את הדרישות כהנחיות מרחביות בהתאם לסעיף 145ד לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965. העדכון הרחיב את החלת ההנחיות על סוגי מבנים נוספים ותוספת דרישות ביחס ליעילות אנרגטית ולחסכון במים. **בהתאם להחלטת ועד הערר בערר 5198/16 מוסרי נגד הועדה המקומית לתכנון ובניה שונה מעמדן מהנחיות מרחביות למדיניות ועדה מקומית.**

5. **בינואר 2018** התקבלה תל אביב-יפו כחברה בארגון C40, רשת של 96 ערים גדולות בעולם המחויבות לפעולה בנושא אקלים, בהתאם ליעדי הסכם פריז מדצמבר 2015. עם קבלתה לארגון התחייבה העיר לנקוט בצעדים של ממש לצמצום פליטות פחמן בתחומה, בדגש על תחומי תכנון ובניה, תחבורה וטיפול בפסולת.

6. **בספטמבר 2020**, 15 שנה אחרי שגובש התקן לבנייה ירוקה והוגדר כוולונטרי, ו-8 שנים לאחר שעיריית תל-אביב יפו אמצה את התקן כדרישה מחייבת - שר הפנים חתם על תקנות בנייה ירוקה כהגדלתם לעיל. התקנות מחייבות בניה 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.

7. **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.

בשנים האחרונות חלה קפיצת מדרגה בהיקפי הבנייה הירוקה בישראל, בהתפתחות השוק, התקן לבניה ירוקה ובצבירת ידע תכנוני ומעשי. התקן הישראלי לבניה ירוקה מתעדכן, הוסמכו מכוני התעדה, הוקם איגוד יועצי בניה ירוקה, וחלה עלייה משמעותית בהיצע מוצרים ושירותים. האסדרה של התחום הובילה לירידה במחירים ובעלויות הנלוות. תקנות הבניה הירוקה הפכו את התקן למחייב (לאחר שנים ארוכות שהיה במעמד וולונטרי) הן ביטוי ישיר למגמה זו.

בשנת 2020 פרסמה עיריית תל אביב-יפו תכנית פעולה מפורטת להתמודדות עם שינויי 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. עדכון המדיניות העירונית לבנייה ירוקה, המובאת לאישור כעת היא חלק בלתי נפרד מאמצעי הפעולה שהוגדרו בתכנית הפעולה העירונית.

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/9144 - מדיניות לבניה בת קיימה (בניה ירוקה) דיון באישור מדיניות	23/02/2022 10 - - '22-0006

מצב תכנוני קיים

מדיניות מאושרת לבנייה בת-קיימה בתל אביב-יפו (6.6.2016)		
סוג השימוש	סוג בניין / גובה / שטח בנייה (מ"ר)	כוכבים
מגורים	בניין חדש לפי תמ"א 38	1
	בניין גבוה (מעל 13 מ') או / ו מתחמי מגורים מעל 120 יח"ד	1
	מעל 30 קומות	2
משרדים	500 מ"ר עד 19 קומות	1
	20 קומות ומעלה או / ו מעל 20,000 מ"ר	2
מסחר	500 – 10,000 מ"ר	1
	מעל 10,000 מ"ר	2
אכסון תיירותי	500 - 6000 מ"ר	1
	מעל 6,000 מ"ר	2
ציבורי	מעל 100 מ"ר ⁽¹⁾	1

(1) מבנה חינוך בשטח הקטן מ-600 מ"ר לא נדרש אישור ממכון התעדה. יאושר ביחידת אדריכל העיר.

דרישות נוספות שאושרו בשנת 2016:

- 1) הדירוג האנרגטי המזערי לבניין חדש יהיה B (ממוצע של כלל הדירות בבניין)
- 2) במבני ציבור מעל 2,500 מ"ר, במגורים (רבי קומות מעל 29 מ') ובכל מבני המשרדים ובתי המלון יש למחזר מי עיבוי מזגנים להשקיה ולהדחת אסלות.
- 3) הליך אישור בן שלושה שלבים: אישור מקדמי; אישור שלב א כתנאי למתן טופס תחילת עבודות; אישור שלב ב כתנאי למתן תעודת גמר.

מצב תכנוני מוצע

1. עדכון המדיניות העירונית לבנייה ירוקה - עליית מדרגה בדרישות

- א. עדכון טבלת הדרישות לעמידה בתקן בניה ירוקה בהתאם לתקן המעודכן 2016
- ב. עדכון רמת הדירוג (כוכבים) הנדרשת לבניה חדשה – תוספת של כוכב אחד לכל סוגי הבניינים ביחס למדיניות המאושרת במצב הקיים, כמפורט בטבלה:

דרישות מחייבות לבנייה בת-קיימה		דירוג מוצע לבנייה בת-קיימה בתל אביב-יפו ⁽¹⁾		
בערי פורום ה-15 ⁽²⁾	בתקנות ⁽²⁾	סוג השימוש	סוג בניין / שטח בנייה (מ"ר)	כוכבים
1	2	מגורים	בניין רב-קומות	2
1	2		בניין רב-קומות במסגרת התחדשות עירונית	2
1	1		בניין מ-2 קומות ו-6 יח"ד או מ-13 מ', הנמוך מבניהם	2
1	1 ⁽⁴⁾	משרדים ⁽³⁾	1,000 עד 10,000	2
1	2		10,000 – 20,000	2
1	2		מעל 20,000	3
1	1	מסחר	מעל 1,000	2
1	1		1,200 עד 5,000	2
1	2	אכסון תיירותי	מעל 5,000 – 10,000	2
1	2		מעל 10,000	3
1	1		מעל 1,000	2
1 ⁽⁶⁾	1	בניין התקהלות ציבורית ⁽⁵⁾	ל.ר.	2
40 נק'	1		מוסד חינוך להשכלה גבוהה	מעל 1,000
1 ⁽⁷⁾	1	בית ספר, גן ילדים	ל.ר.	2
1	1		בית חולים	מעל 1,000
1	1	מרפאה	מעל 1,000	2

(1) החל מ-1 במרס 2022; (2) החל מ-1 במרס 2022 אלא אם נרשם אחרת; (3) לרבות מבנים מסוג "גרעין ומעטפת"; (4) כיום נדרש כוכב אחד מעל 5,000 מ"ר; (5) שלא על ידי רשות מקומית. (6) מעל 1,000 מ"ר; (7) מעל 3,000 מ"ר.

2. קביעת דרישות עירוניות נוספות בתחומים הנכללים בתקן הבנייה הירוקה

בהיתרי בנייה לבניין חדש או לתוספת בנייה בתל אביב-יפו תהיינה הדרישות הבאות מחייבות:

- א. בניין מעורב שימושים מעל 15,000 מ"ר יעמוד לכל הפחות בדירוג של 3 כוכבים
- ב. יעילות אנרגטית לפי ת"י 5282
- 1) הדירוג האנרגטי המזערי לבניין חדש יהיה B (ממוצע של כלל הדירות בבניין)
- 2) הדירוג האנרגטי המזערי ליחידת דיור בבניין מגורים חדש יהיה C
- 3) הדירוג האנרגטי המזערי ליחידת אירוח בבניין אכסון תיירותי חדש יהיה C
- 4) הדירוג האנרגטי של יחידות מיזוג אוויר יהיה A

ג. ניהול מי נגר עילי

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/9144 - מדיניות לבניה בת קיימה (בניה ירוקה) דיון באישור מדיניות	23/02/2022 10 - 0006-222'

כמות מי הגשם היורדים על המגרש יושהו או יוחדרו (למעט ההסתייגויות הכתובות בחוק) תהיה 50% ממי הגשם היורדים על המגרש לפחות.

ד. חסכון בצריכת מים

בבנייני משרדים ובנייני אכסון תיירותי מעל 20,000 מ"ר תותקן מערכת מים נאספים למטרות גינון או/וגם לכיבוי אש או להדחת אסלות.

ה. עמדת טעינה לרכב חשמלי

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.

ו. הוראות מיוחדות לבנייני מוסדות חינוך

- 1) הניקוד הנצבר בפרק בריאות ורווחה בת"י 5281 לא יפחת מ-10 נק'
- 2) ייושם גג מגוון (גג ירוק) כאשר שטח הגג הפנוי ממערכות גדול מ-250 מ"ר
- 3) לבניינים בשטח קטן מ-1,000 מ"ר יוגש נספח שווה ערך לת"י 5281 לאישור המחלקה לתכנון בר קיימא ואנרגיה ביחידת אדריכל העיר.

ז. ייצור אנרגיה:

כל המבנים הנדרשים לעמוד בבנייה ירוקה לפי ת"י 5281 יידרשו בהכנת תשתית לייצור אנרגיה על הגג כמפורט בהנחיות משרד האנרגיה¹.

ח. תיאום ערכים ודירוג בין התקן האמריקאי LEED לבין ת"י 5281:

דירוג תקן LEED	דירוג ת"י 5281
פלטינה Platinum	4 או 5 כוכבים
זהב Gold	3 כוכבים
כסף Silver	2 כוכבים
מאושר Certified	1 כוכב

חוות דעת מה"ע (ע"י אדריכל העיר)

1. לאשרר את המדיניות המעודכנת של פורום ה-15 לבנייה ירוקה מיום ג', 11.1.22
2. ממליץ לעדכן את המדיניות העירונית לבנייה ירוקה - עליית מדרגה בדרישות כדלקמן:
 - 2.1 החל מ-1.3.2022 יחויבו בעמידה ברמה של **שני כוכבים** לפי ת"י 5281 המבנים הבאים:

- א. מגורים - בניין מ-2 קומות ו-6 יח"ד או מ-13 מ', הנמוך מבניהם; בניין רב-קומות במסגרת התחדשות עירונית; בניין רב-קומות
- ב. משרדים, לרבות מבנים מסוג "גרעין ומעטפת" - 1,000 עד 20,000 מ"ר
- ג. מסחר – מעל 1,000 מ"ר
- ד. אכסון תיירותי - 1,200 עד 10,000 מ"ר

¹ דרישה זו תכנס לתוקף לאחר פרסום הנחיות משרד האנרגיה ובהתאמה להן.

מס' החלטה	התוכן
23/02/2022 10 - - '22-0006	תא/מק/9144 - מדיניות לבניה בת קיימה (בניה ירוקה) דיון באישור מדיניות

- ה. בניין התקהלות ציבורית שלא על ידי רשות מקומית – מעל 1,000 מ"ר
- ו. בית ספר, גן ילדים מעל 1,000 מ"ר
- ז. מוסד חינוך להשכלה גבוהה – הכל.
- ח. בית חולים – הכל
- ט. מרפאה – מעל 1,000 מ"ר

2.2 החל מ-1.3.2022 יחויבו בעמידה ברמה של **שלושה מוכנים** לפי ת"י 5281 המבנים הבאים:

- א. משרדים לרבות מבנים מסוג "גרעין ומעטפת" - מעל 20,000 מ"ר
- ב. אכסון תיירותי – מעל 10,000 מ"ר
3. לאשר את הדרישות העירוניות הנוספות בתחומים הנכללים בתקן הבנייה הירוקה כמפורט בסעיף 2 במצב המוצע.
4. להסמיך את מהנדס העיר להתאים ככל הנדרש את הדרישות העירוניות הנוספות (כמפורט בסעיף 2 במצב המוצע) לעדכונים שיחולו מעת לעת בתקנים או בתקנות הנוגעים לסעיפים אלו.
5. דרישות לבניה ירוקה במסגרת תכניות המקודמות באגף תכנון עיר יהיו לכל הפחות בהתאמה למדיניות זו.
6. הועדה ממליצה למנהל (כהגדרתו לחוק העזר לתל אביב-יפו שמירה ושיפוץ חזיתות בתים התשע"א, 2011) לקבוע דרישות לבניה ירוקה בהיתרי שיפוץ מכוח חוק העזר.
7. **הליך הרישוי ופיקוח**: יעודכן בהתאם למפורט בתקנות בניה ירוקה
8. **תחילת המדיניות לעניין תיקי מידע: 1.3.2022**
9. **פרסום**: המדיניות תפורסם באתר האינטרנט העירוני.
10. המדיניות תעודכן מעת לעת.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0006-22' מיום 23/02/2022 תיאור הדיון:

ירד מסדר היום מפאת קוצר הזמן
בישיבתה מספר 0006-22' מיום 23/02/2022 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לשוב ולדון

משתתפים: ליאור שפירא, אלחנן זבולון, חיים גורן, אופירה יוחנן וולק, מיטל להבי.