

מסמך מדיניות: מד/210**סעיף: 3**

פרוטוקול ועדה מקומית (מליאה) ישיבה מספר: 20130002 בתאריך: 22/01/2014

שם:

מדיניות בנייה ירוקה בת קיימא

עיריית בת-ים

סמכות: ועדה מקומית

כתובת:

בת-ים בת-ים

מטרת הדיון

כחלק ממדיניות העירייה לקדם את איכות החיים בעיר, מוצעת בזאת מדיניות לאימוץ בניה ירוקה בעיר שמטרתה שיפור איכות הבנייה בעיר תוך צמצום ההשפעות הסביבתיות של המבנים. המדיניות המוצעת מבוססת על המלצות הפורום העירוני לבנייה ירוקה של פורום ה-15.

מטרת התוכנית:

עיקר המדיניות המוצעת הנו אימוץ התקן הישראלי לבנייה בת קיימא (ת"י 5281) כמסמך מנחה להיבטים השונים של בנייה ירוקה בתכנון מתחמים ובניינים בעיר.

רקע:

ת"י 5281 מורכב מתשעה פרקים: אנרגיה, קרקע, מים, חומרים, בריאות ורווחה, פסולת, תחבורה, ניהול וחדשנות. מילוי הדרישות השונות בתקן מוביל לצבירת ניקוד, המגדיר את מידת צמצום ההשפעה הסביבתית של המבנה.

בתקן חמש קטגוריות המסומנות על-ידי "כוכבים". הניקוד המינימאלי הנדרש לקבלת הכרה כבניין ירוק בקטגוריה הנמוכה ביותר ("כוכב" אחד) הינו 55 נקודות, והניקוד המינימאלי הנדרש להיכלל בקטגוריה הגבוהה ביותר ("חמישה כוכבים") הינו 90 נקודות.

מתוך הנושאים השונים, העירייה שמה לה למטרה לקדם במיוחד את הנושאים הבאים: חסכון באנרגיה ומים, בקרת מיקרו אקלים, ניהול נכון של משאב הקרקע, וניהול נכון של פסולת וזיהום.

מסמך זה יהווה מסמך מדיניות עירונית ויעודכן מעת לעת. המסמך כולל שני רכיבים: דגשים להכנת תב"עות חדשות וסעיפים להטמעה בתוכניות. קביעת ניקוד תקן מינימלי נדרש לכל מבנה על פי סוגי מבנים בעיר.

נושאים להטמעה בתב"עות חדשות ובתהליך התכנון:

1. התייחסות לנושאי משטר הרוחות, זכויות שמש, אי חום עירוני, טיפול בנגר עילי תהייה בשלב התכנון המפורט, בעוד היבטים של בידוד המבנה, בחירת חומרי הגמר, ניצול משאבי מים, פינוי פסולת וכו' יבחנו בשלב היתר הבנייה.

2. כל תכנית חדשה תכלול התייחסות לקריטריונים המופיעים בת"י 5281 אלא אם קיימת מדיניות אחרת בעירייה בתחומים: זכויות שמש, רוחות באתר, אי חום עירוני, אקולוגיית האתר, חסכון במים שפירים להשקיה בגינות, טיפול בנגר עילי ופסולת תפעולית.

3. כל תכנית חדשה תכלול את ההוראות הבאות:

3.1 בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה, כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור, וכד') הפרדת פסולת, שימור וחסכון במשאבי מים וקרקע וכיוצא בזה, על פי ההנחיות התקפות לאותה עת, כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ולבניה.

3.2 תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה ואישורם על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.

- 3.3 תנאי להוצאת היתר בניה, יהיה הכנת תוכניות פיתוח ועיצוב אדריכלי התואמת את הנחיות מהנדס העיר והועדה המקומית בנושאי בניה ירוקה, והקשורים לעיצוב המבנים ופיתוח השטח, כגון: אופן העמדת המבנה, הצללות, בידוד מעטפת המבנים, ניהול מים, פינוי וטיפול בפסולת, אקוסטיקה, תאורה, ניהול אנרגיה, וכיוצ"ב. מסמכי ההגשה יכללו שרטוטים, חישובים, הדמיות וסימולציות בנושאים אלו, עפ"י דרישות מהנדס העיר ו/או הועדה המקומית.
- 3.4 תנאי לקבלת היתר בנייה יהיה קבלת אישור ממכון התעדה מורשה על עמידה בכל תנאי הסף של ת"י 5281 והתאמת פתרונות התכנון המוצעים למאפייני ת"י 5281 למדיניות העירייה.
- 3.5 תנאי לקבלת תעודת גמר יהיה קבלת ת"י 5281 ממכון התעדה רשוי, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת. על היזם להפיק מסמך שיקרא "מדריך לאב הבית/ משתמשי הבניין" העוסק באופן תפעול הבניין בצורה אופטימלית וחסכונית באנרגיה. היזם יפקיד עותק מהמדריך במחלקת רישוי בנוסף להתחייבות להדרכת המשתמשים לתפעול חסכוני של אנרגיה ומים בתקופת השנה הראשונה לאכלוס הבניין.

מדיניות העירייה לקביעת ניקוד מינימלי נדרש בת"י 5281 למבנים מסוגים שונים:

1. בניינים חדשים ושיפוצים הדורשים היתר בנייה הנמצאים בתחומי תוכניות אשר אושרו לפני החלת מדיניות זו – בהתאם לתב"ע הרלוונטית. הועדה שומרת לעצמה את הזכות לדרוש עמידה בתקן כתנאי לאישור הקלות ומימוש זכויות בנייה. ללא הריסת המבנה הקיים במסגרת תמ"א 38 – פטור.
2. בכל מקרה אחר, כאשר התב"ע מתייחסת למדיניות הועדה, יהיה הניקוד הנדרש על פי מדיניות זו כלהלן:

יעוד	סוג	כוכבים	הערות
מגורים	מגורים צמודי קרקע	פטור	
	בנייה חדשה במסגרת תמ"א 38 ובי/538	1	פטור מהסמכה במכון התעדה רשוי. בישימות כלכלית נמוכה, ישקל פטור מעמידה בתקן.
	מגורים עד 15 קומות מגורים מעל 15 קומות מעונות סטודנטים, דיור מוגן	1 2 1	
תעסוקה, תיירות ומסחר	משרדים 5,000-20,000 מ"ר ברוטו	1	פטור למבנים הנבנים בשיטת 'גרעין ומעטפת' עד לעדכון ת"י 5281 בצורה שתאפשר הענקת תו ירוק למבנים אלה
	משרדים מעל 20,000 מ"ר ברוטו	2	
	מסחר 2,500-10,000 מ"ר ברוטו	2	
	מסחר מעל 10,000 מ"ר ברוטו	2	
	מבני תעשייה	פטור	יבחן לאחר אישור ת"י 5281 למבני תעשייה
	אכסון תיירותי עד 6,000 מ"ר ברוטו	1	

	2	אכסון תיירותי מעל 6,000 מ"ר ברוטו	
			ציבורי
תו ירוק לפחות למבנה אחד בשנה	1	גני ילדים ובתי ספר	
	1	מבני ציבור אחרים מעל 500 מ"ר ברוטו	
	1	בתי חולים	

עלויות:

עלות תוספת לבניה למגורים בעבור השגת כוכב אחד בת"י 5281 בגרסת 2011 מוערכת בכ - 4%-2% העלות הנוספת לפרויקט מגורים (כאשר מחשבים את עלות הקרקע ורכיבי המיסים) עומדת על כ-1%-2% באזורי ביקוש. העלות הנוספת לפרויקטי משרדים ומסחר תלויה מאוד באסטרטגית הניקוד הנבחרת ויכולה לנוע בין הוזלה של הפרויקט ועד תוספת של כ-20%. זמן החזרת ההשקעה משתנה מפרויקט לפרויקט ובד"כ לא עולה על שנים בודדות.

חוו"ד מהנדס הועדה

אימוץ מדיניות לבניה ירוקה תביא לשיפור איכות הבנייה בעיר תוך צמצום ההשפעות הסביבתיות של המבנים. המדיניות תואמת את המלצות הפורום העירוני לבנייה ירוקה של פורום ה-15. על כן ממליץ לאשר את מסמך המדיניות.

ה ח ל ט ה :

לאשר את מסמך המדיניות בכפוף להערה הבאה : המדיניות תחול רק לגבי תב"עות חדשות. הוחלט : פ"א.

נוסח המדיניות המאושרת :

עיקר המדיניות המוצעת הנו אימוץ התקן הישראלי לבנייה בת קיימא (ת"י 5281) כמסמך מנחה להיבטים השונים של בנייה ירוקה בתכנון מתחמים ובניינים בעיר. העירייה שמה לה למטרה לקדם במיוחד את הנושאים הבאים : חסכון באנרגיה ומים, בקרת מיקרו אקלים, ניהול נכון של משאב הקרקע, וניהול נכון של פסולת וזיהום.

מסמך זה יהווה מסמך מדיניות עירונית ויעודכן מעת לעת. המסמך כולל שני רכיבים : דגשים להכנת תב"עות חדשות וסעיפים להטמעה בתוכניות. קביעת ניקוד תקן מינימלי נדרש לכל מבנה על פי סוגי מבנים בעיר.

נושאים להטמעה בתב"עות חדשות ובתהליך התכנון :

1. התייחסות לנושאי משטר הרוחות, זכויות שמש, אי חום עירוני, טיפול בנגר עילי תהיה בשלב התכנון המפורט, בעוד היבטים של בידוד המבנה, בחירת חומרי הגמר, ניצול משאבי מים, פינוי פסולת וכו' יבחנו בשלב היתר הבנייה.

2. כל תכנית חדשה תכלול התייחסות לקריטריונים המופיעים בת"י 5281 אלא אם קיימת מדיניות אחרת בעירייה בתחומים : זכויות שמש, רוחות באתר, אי חום עירוני, אקולוגיית האתר, חסכון במים שפירים להשקיה בגינות, טיפול בנגר עילי ופסולת תפעולית.

3. כל תכנית חדשה תכלול את ההוראות הבאות :

3.1 בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה, כגון : שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור, וכד') הפרדת פסולת, שימור וחסכון במשאבי מים וקרקע וכיוצא בזה, על פי ההנחיות התקפות לאותה עת, כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ולבנייה.

3.2 תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה ואישורם על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.

3.3 תנאי להוצאת היתר בניה, יהיה הכנת תוכניות פיתוח ועיצוב אדריכלי התואמת את הנחיות מהנדס העיר והועדה המקומית בנושאי בניה ירוקה, והקשורים לעיצוב המבנים ופיתוח השטח, כגון: אופן העמדת המבנה, הצללות, בידוד מעטפת המבנים, ניהול מים, פינוי וטיפול בפסולת, אקוסטיקה, תאורה, ניהול אנרגיה, וכיוצ"ב. מסמכי ההגשה יכללו שרטוטים, חישובים, הדמיות וסימולציות בנושאים אלו, עפ"י דרישות מהנדס העיר ו/או הועדה המקומית.

3.4 תנאי לקבלת היתר בנייה יהיה קבלת אישור ממכון התעדה מורשה על עמידה בכל תנאי הסף של ת"י 5281 והתאמת פתרונות התכנון המוצעים למאפייני ת"י 5281 למדיניות העירייה.

3.5 תנאי לקבלת תעודת גמר יהיה קבלת ת"י 5281 ממכון התעדה רשוי, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת. על היזם להפיק מסמך שיקרא "מדריך לאב הבית/ משתמשי הבניין" העוסק באופן תפעול הבניין בצורה אופטימלית וחسכונית באנרגיה. היזם יפקיד עותק מהמדריך במחלקת רישוי בנוסף להתחייבות להדרכת המשתמשים לתפעול חסכוני של אנרגיה ומים בתקופת השנה הראשונה לאכלוס הבניין.

מדיניות העירייה לקביעת ניקוד מינימלי נדרש בת"י 5281 למבנים מסוגים שונים:

1. בניינים חדשים ושיפוצים הדורשים היתר בנייה הנמצאים בתחומי תוכניות אשר אושרו לפני החלת מדיניות זו – לא תחול עליהם מדיניות בניה ירוקה ועמידה בת"י 5281.

2. בכל מקרה אחר, כאשר התבי"ע מתייחסת למדיניות הועדה, יהיה הניקוד הנדרש על פי מדיניות זו כלהלן:

ייעוד	סוג	כוכבים	הערות
מגורים	מגורים צמודי קרקע	פטור	
	מגורים עד 15 קומות	1	
	מגורים מעל 15 קומות	2	
	מעונות סטודנטים, דיור מוגן	1	
תעסוקה, תיירות ומסחר	משרדים 5,000-20,000 מ"ר ברוטו	1	פטור למבנים הנבנים בשיטת 'גרעין ומעטפת' עד לעדכון ת"י 5281 בצורה שתאפשר הענקת תו ירוק למבנים אלה.
	משרדים מעל 20,000 מ"ר ברוטו	2	
	מסחר 2,500-10,000 מ"ר ברוטו	2	
	מסחר מעל 10,000 מ"ר ברוטו	2	
	מבני תעשייה	פטור	ייבחן לאתר אישור ת"י 5281 למבני תעשייה
	אכסון תיירותי עד 6,000 מ"ר ברוטו	1	
ציבורי	אכסון תיירותי מעל 6,000 מ"ר ברוטו	2	
	גני ילדים ובתי ספר	1	תו ירוק לפחות למבנה אחד בשנה
	מבני ציבור אחרים מעל 500 מ"ר ברוטו	1	
	בתי חולים	1	