

**דיון עקרוני: כס/מד/בניה ירוק****סעיף: 1**

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20220005 בתאריך: 23/03/2022

**שם:** מדיניות בנייה ירוקה

נושא: דיון עקרוני

סמכות: ועדה מקומית

**בעלי עניין:****יזם/יוזם:****מטרת הדיון:**

עדכון מדיניות הוועדה

הוועדה המקומית לתכנון ובניה כפר סבא

לבנייה ירוקה

עדכון מדיניות הוועדה לבנייה ירוקה

**מטרת התכנית:**

מדיניות הוועדה המקומית לנשוא תקן בנייה ירוקה ת.י. 5281

מדיניות הוועדה המקומית לנשוא תקן בנייה ירוקה ת.י. 5281

**מדיניות הוועדה המקומית לדרישות בניה ירוקה עפ"י התקן הישראלי לבנייה בת קיימא (בניה****ירוקה) (ת"י 5281)****ת"י 5281- התקן הישראלי לבנייה בת קיימא (בניה ירוקה)**

התקן הישראלי לבנייה בת קיימא (בנייה ירוקה) (ת"י 5281) הנו התקן המגדיר מהי בנייה ירוקה בישראל, והוא תוצר של תהליך כתיבה ממושך, בהשתתפות מאות מומחים ובעלי עניין מן הארץ ומן העולם.

התקן מחולק לפרקים נפרדים על פי סוגי המבנים השונים, כאשר לכל סוג מבנה הוראות ייחודיות המתייחסות לכלל ההיבטים הסביבתיים ובהם: אנרגיה, קרקע, מים, חומרים, בריאות ורווחה, פסולת, תחבורה, ניהול אתר הבנייה, חדשנות וכו'.

התקן מחולק לחמש רמות, בהתאם למספר הנקודות הנצבר, הניתנות בגין האלמנטים ה"ירוקים" שהוכנסו בעת תכנון ובניית המבנה. חלק מהאלמנטים מהווים דרישות סף והיתר ניתנים לצבירה במצרפים שונים. **לצורך עמידה בתקן ברמתו הבסיסית ביותר (כוכב אחד) יש לצבור מינימום של 55 נקודות.** אחת לכ-5 שנים התקן עובר רביזיה מקיפה, בימים אלו נערכת הרביזיה השלישית.

**רקע**

- בשנת 2008 עיריית כפר סבא קיבלה לראשונה החלטה בדבר יישום מדיניות בניה ירוקה בעיר והחליטה לחייב מבני מגורים חדשים לעמוד ב"אוגדן סביבתי לבניינים ירוקים".
- בשנת 2013 התקבלה ע"י ראשי העיריות של פורום ה-15 החלטה לאמץ את התקן הישראלי לבניה ירוקה, ת"י 5281, כדרישה מחייבת בערי פורום ה-15. החלטה זו התבססה בין היתר על המדיניות של עיריית כפר סבא וכללה מתווה מדורג (2014, 2015, 2016) לחיוב התקן במבנים מסוגים שונים, בהתאם לקריטריונים שהוגדרו.
- בינואר 2014 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה קיבלה החלטה לאמץ את התקן הישראלי לבניה ירוקה (ת"י 5281) כמדיניות עירונית מחייבת, בהתאם לסוגי המבנים השונים, ובכפוף למדרג המפורט בהחלטת ראשי הערים של פורום ה-15 מתאריך 23.6.13.
- בהתבסס על מדיניות פורום ה-15, במרץ 2020 אישרה המועצה הארצית לתכנון ובנייה לאמץ תקנות ארציות לחיוב הבנייה הירוקה. התקנות יכנסו לתוקף בשתי פעימות –ב-1 במרץ 2022 ובספטמבר 2023.
- בחודש ינואר 2022 התקבלה ע"י ראשי העיריות של פורום ה-15 החלטה לעדכן את מדיניות הבנייה הירוקה של הפורום. בהתייעצות עם מהנדסי הערים ובהתאם להמלצות שגובשו לעדכון, הוחלט על עליית מדרגה במדיניות הבניה הירוקה המשותפת של הפורום. בהמשך להחלטת ראשי הערים נקבע כי עדכון המדיניות יובא לאישור הוועדות המקומיות לתכנון ובנייה עד ל-1.3.22 מועד כניסת התקן (ת"י 5281) למחייב על חוק התענון והבנייה.
- בחלוף כ-8 שנים מאז אימוץ ת"י 5281 בכפר סבא, מדיניות הוועדה המקומית בנושא בניה ירוקה מובאת לעדכון.

**ת"י 5281 לבניה בת קיימה (בניה ירוקה):**

התקן מורכב מ-4 חלקים, כל חלק קובע מאפיינים לבניין או למתחם בעל ייעוד ספציפי ואת הקריטריונים להערכתם.

סדרת התקנים ת"י 5281 מורכבים מהחלקים הבאים:

- ת"י 5281 חלק 0- בנייה בת קיימה (בניה ירוקה): דרישות כלליות
- ת"י 5281 חלק 1- בנייה בת קיימה (בניה ירוקה): דרישות לבניינים שאינם בנייני מגורים
- ת"י 5281 חלק 2- בנייה בת קיימה (בניה ירוקה): דרישות לבנייני מגורים
- ת"י 5281 חלק 3.3- בנייה בת קיימה (בניה ירוקה): דרישות לבנייני גרעין ומעטפת- בנייני משרדים
- ת"י 5281 חלק 9.1- בנייה בת קיימה (בניה ירוקה): דרישות לבנייני תעשייה
- ת"י 5281 חלק 9.2- בנייה בת קיימה (בניה ירוקה): דרישות למתחמי תעשייה קיימים

**מבנה התקן:**

כל חלק בסדרת התקנים (למעט חלק 0) בנוי במבנה הבא:

- חלות התקן
- מאפיינים קריטריונים להערכתם (דרישות להתאמת לתקן). המאפיינים ממוינים לפי פרקים, כמפורט להלן:
  1. אנרגיה
  2. קרקע
  3. מים
  4. חומרים
  5. בריאות ורווחה
  6. פסולת
  7. תחבורה
  8. ניהול אתר בנייה
  9. חדשנות
  10. תפעול

**ניקוד ודירוג לעמידה בת"י 5281**

על הבניין לצבור ניקוד בכל אחד מהפרקים שבתקן הרלוונטי מסדרת התקנים, לפי ייעוד הבניין. התקן מאפשר גמישות בצבירת הניקוד, כך שרוב המאפיינים ניתנים להמרה ביניהם, למעט מאפיינים הכוללים תנאי סף- תנאים שחובה לעמוד בהם לצורך התעדת הבניין כ"בר קיימה" לפי התקן.

דירוג בניינים לפי ת"י 5281

ניקוד כולל מינימלי	דירוג בניינים בני-קיימה
55	בניין ירוק כוכב אחד
65	בניין ירוק שני כוכבים
75	בניין ירוק שלושה כוכבים
83	בניין ירוק ארבעה כוכבים
90	בניין ירוק חמישה כוכבים

**מבנה ההמלצה:**

1. ההמלצה מפורטת בהתאם לסוגי המבנים השונים בהם עוסק התקן. כל סוג מבנה נבחן בפני עצמו ומלווה בהמלצה פרטנית המתאימה לו.
2. ההמלצה מייצרת סדרי עדיפויות לצבירת הניקוד לעמידה בתקן וכוללת דרישות מחייבות להיתרי בניה בעיר כפר סבא.

**מדיניות הועדה המקומית לדרישות בניה ירוקה במבנים חדשים עפ"י ת"י 5281**

דרישות מחייבות מתוך ת"י 5281	דירוג לפי ת"י 5281	שימוש קרקע	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• הכנת תשתית לייצור אנרגיה מתחדשת על הגג*</li> <li>• חדר עגלות ואופניים</li> <li>• ניהול נגר- טיפול בלפחות 50% ממי הנגר הנופלים על המגרש</li> <li>• קרינה- תכנון תשתיות חשמל ללא צורך במיגון קרינה עבור יח"ד</li> <li>• התקנת תשתית לטעינת רכב חשמלי לכל מקומות החניה בבניין המשמשים את דירות המגורים (החרגת מתקני חניה אוטומטיים)- כמחויב מכוח תקנות התו"ב שאושרו במועצה הארצית</li> </ul>	<b>כוכב אחד</b>	בניה רוויה (מ-2 קומות ו-6 יח"ד, או מ-13 מ', הנמוך מביניהם)	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• עמידה בדירוג אנרגטי ממוצע (של כלל דירות הבניין) בדרגה B, לפי דרישת ת"י 5282</li> <li>• הכנת תשתית לייצור אנרגיה מתחדשת על הגג*</li> <li>• חדר עגלות ואופניים</li> <li>• ניהול נגר- טיפול בלפחות 50% ממי הנגר הנופלים על המגרש</li> <li>• קרינה- תכנון תשתיות חשמל ללא צורך במיגון קרינה עבור יח"ד</li> <li>• התקנת תשתית לטעינת רכב חשמלי לכל מקומות החניה בבניין המשמשים את דירות המגורים (החרגת מתקני חניה אוטומטיים)- כמחויב מכוח תקנות התו"ב שאושרו במועצה הארצית</li> </ul>	<b>שני כוכבים</b>	רבי קומות כהגדרתם בחוק התו"ב (מעל 29 מ')	<b>מגורים</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• מלתחות ומקלחות: עבור 3,000 מ"ר שטח עיקרי יתוכננו מלתחות ומקלחות כך שכמות המלתחות לא תפחת ממדור של 2 תאי מלתחות לגברים ו-2 תאי מלתחות לנשים. כל תוספת שטח של 5,000 מ"ר עיקרי תידרש תוספת מלתחה לכל מדור (עבור מבני משרדים).</li> <li>• גג ירוק- לפחות 50% משטח הגג יתוכנן כגג ירוק (צומח/ סולארי/ כחול/ משולב)<sup>1</sup></li> <li>• גג "כחול"- לפחות 25% משטח הגג יהיה ממצע מעכב להשהיית נגר (ניתן להכליל כחלק מה-50% של גג ירוק)*</li> <li>• ניהול נגר- טיפול בלפחות 50% ממי הנגר הנופלים על המגרש</li> <li>• התקנת תשתית לטעינת רכב חשמלי לפחות ל-50% ממקומות החניה</li> </ul>	<b>כוכב אחד</b>	מעל 1,000 מ"ר	<b>משרדים</b>
	<b>שני כוכבים/ Leed Silver לפחות</b>	מעל 10,000 מ"ר	
		<b>כוכב אחד</b>	מעל 1,000 מ"ר

<sup>1</sup> בהתאם למפרט דרישות שיפורם ע"י הרשות המקומית

מס' דף: 4

	כוכב אחד	בתי ספר	
<ul style="list-style-type: none"> <li>גג ירוק- לפחות 50% משטח הגג יתוכנן כגג ירוק צומח/ סולארי/ כחול/ משולב*</li> <li>גג "כחול"- לפחות 25% משטח הגג יהיה ממצע מעכב להשהיית נגר*</li> <li>ניהול נגר- טיפול בלפחות 50% ממי הנגר הנופלים על המגרש</li> <li>התקנת תשתית לטעינת רכב חשמלי לפחות ל-50% ממקומות החניה</li> </ul>	כוכב אחד	השכלה גבוהה	מוסדות חינוך
	כוכב אחד	מעל 500 מ"ר	
	40 נק'	אולמות ספורט מעל 1000 מ"ר שבונה הרשות המקומית	התקלות ציבורית
<b>דרישות מחייבות מתוך ת"י 5281</b>	<b>דירוג לפי ת"י 5281</b>	<b>שימוש קרקע</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>ניהול נגר- טיפול בלפחות 50% ממי הנגר הנופלים על המגרש</li> <li>התקנת תשתית לטעינת רכב חשמלי לפחות ל-50% ממקומות החניה</li> </ul>	כוכב אחד	מעל 1,200 מ"ר	אכסון תיירותי
	שני כוכבים למעט "שומרה"	מעל 5,000 מ"ר	
	כוכב אחד	בתי חולים (כולל אגפים חדשים)	מוסדות בריאות
	כוכב אחד	מרפאות מעל 1000 מ"ר	

**הליך רישוי הבניה:**

- תנאי לקליטת בקשה להיתר של בניין המפורט בטבלה לעיל- הגשת אישור מעבדה מאושרת ומוסמכת לת"י 5281 בדבר עמידה בשלב מקדמי לרשות הרישוי.
- תנאי לקליטת בקשה למתן תעודת גמר- הגשת אישור מעבדה מאושרת ומוסמכת לת"י 5281 בדבר עמידה בשלב ב' לרשות הרישוי.

**עמידה בתקן LEED כחלופה לעמידה בת"י 5281 (מבני משרדים, מסחר וציבור):**

- תנאי לקליטת בקשה: אישור מעבדה מאושרת על עמידה בשלב LEED Precertification לפי LEED
- תנאי לתעודת גמר: אישור מעבדה מאושרת בדבר ביצוע הבניה לפי LEED Final Design Review Decision Report שניתן לפי LEED

**המלצת המהנדסת:**

1. הועדה המקומית לתכנון ובניה מאמצת את עדכון מדיניות הבניה הירוקה כמדיניות עירונית מחייבת. מדיניות זו מתווספת לתקנות התכנון והבניה (תכן הבנייה) (בנייה בת קיימה) התש"ף-2020 לחיוב עמידה בת"י 5281.
2. המדיניות כמפורט בהמלצת הצוות המקצועי תפורסם באתר האינטרנט העירוני.
3. בתכניות בניין עיר תוטמע הוראה בניה ירוקה: הבניה תהיה לפי עקרונות בניה

ירוקה בהתאם לתקנות התכנון ובניה ובהתאם לת"י 5281 התקף לעת הוצאת היתר בניה, ובהתאם למדיניות העירונית כפי שאושרה בוועדה המקומית לתכנון ובניה.

#### **החלטות:**

1. הועדה המקומית לתכנון ובניה מאמצת את עדכון מדיניות הבניה הירוקה כמדיניות עירונית מחייבת. מדיניות זו מתווספת לתקנות התכנון והבניה (תכן הבנייה) (בנייה בת קיימה) התש"ף-2020 לחיוב עמידה בת"י 5281.
2. המדיניות כמפורט בהמלצת הצוות המקצועי תפורסם באתר האינטרנט העירוני.
3. בתכניות בניין עיר תוטמע הוראה בניה ירוקה: הבניה תהיה לפי עקרונות בניה ירוקה בהתאם לתקנות התכנון ובניה ובהתאם לת"י 5281 התקף לעת הוצאת היתר בניה, ובהתאם למדיניות העירונית כפי שאושרה בוועדה המקומית לתכנון ובניה.

הצבעה: פה אחד

הצביעו: ראש העיר, דני הרוש, יובל לוי, מאיר מנדלוביץ, פינחס כהנא