

שם: מדיניות הועדה המקומית לתכנון ובנייה בני-קיימא

נושא: דיון במדיניות הועדה המקומית

רמת-גן

סמכות: ועדה מקומית

בעלי עניין:

הועדה המקומית לתכנון ובנייה רמת גן

יזם/מגיש:**מטרת הדיון**

דיון בעדכון מדיניות הועדה המקומית בנושא אימוץ התקן הישראלי 5281 לבניה בת-קיימא ("ירוקה") ותכנון בר-קיימא ברמת גן.

מטרת התכנית

1. לעדכן את מדיניות הועדה המקומית לבניה בת קיימא, שהתקבלה בישיבת הועדה המקומית מס' 2016004 מיום 14/02/2016, כמפורט להלן:
 - א. לקבוע מתוה להירתמות עירונית למאמץ להפחתת פליטות גזי חממה, בתחומי התכנון.
 - ב. להתאים את המדיניות למצב העדכני של ת"י 5281, נכון לינואר 2020, ובכלל זה - פרסום ת"י 5281 חלק 3.3 לבנייני גרעין ומעטפת.
 - ג. לקבוע חיובים לעמידה בת"י 5282.
 - ד. להתאים את השלבים המחייבים בהתעדת בניינים לפי ת"י 5281, למציאות התפעולית של רישוי הבניה, ובכללה - דחית פתיחתם של מכוני הבקרה שנקבעו בתיקון 101 לחוק התכנון והבניה.
 - ה. לקבוע אפשרות לחלופת התעדה לפי תקנים זרים לבניה בת-קיימא.
 - ו. לעגן ולהבהיר חיובים תקפים.
2. להטמיע את ההליכים המחייבים המוגדרים בהחלטה זו בהוראות של תכניות בניין עיר חדשות, בתיקי מידע ובשלבי הרישוי של היתרי בנייה.
3. להטמיע חיובים תכנוניים המוגדרים בהחלטה זו בהליכי תכנון ברמות השונות.
4. לקדם עקרונות תכנון המוגדרים בהחלטה זו, ולשאוף להטמעתם בהליכי תכנון ברמות השונות.
5. לקבוע תחולה למדיניות המוגדרת בהחלטה זו.

פרטים:**1. רקע:**

א. בשנת 2008 חתמו ראשי העיריות של פורום ה-15, בהן עיריית רמת גן, על "אמנת האקלים". אשקלון, בת-ים וירושלים בחרו להצטרף לאמנה והן שותפות למהלך מאז. בהמשך לחתימה על האמנה, בוצעו בכל הערים בדיקות שבחנו את היקף פליטות גזי החממה בערים. הסתבר כי מעל ל-70% מהפליטות בערי הפורום - מקורן בבניינים. תקני בניה בת-קיימא (בנייה ירוקה) (ת"י 5281) פליטות גזי חממה מבניינים, כמו גם להפחתה של השפעת בנין על סביבתו בתחומים נוספים ולהבטחת רמה גבוהה של בניה.

ב. בשנת 2011 התקבלה על ידי ראשי העיריות של פורום ה-15 החלטה בדבר אימוץ כלים מידיים להטמעת בנייה ירוקה בהליכי התכנון והבנייה העירוניים.

מטרת החלטה הייתה לספק מסגרת סטטוטורית אחידה שתבטיח את האפשרות להפנים עקרונות של "בניה ירוקה" בהיררכיית התכנון העירוני שעיקרה אימוץ התקן הישראלי לבנייה בת-קיימא (בנייה ירוקה) (ת"י 5281) כמדיניות עירונית - וזאת לאור העובדה שהתקן הישראלי בנושא הינו וולונטרי. לאחר החלטה זו הוקם צוות עבודה מקצועי, אשר כלל נציגים של משרדי ממשלה, נציגים של רשויות מקומיות, נציגות ממכון התקנים, המועצה הישראלית לבניה ירוקה ועוד. הצוות בחן את מרכיביו השונים של התקן במטרה לגבש המלצה לאימוץ התקן באופן הדרגתי. ההדרגתיות הוצעה לגבי מספר גורמים: מועדי החלה, סוגי המבנים ורמת ההתעדה. ההמלצה נקבעה כניתנת לבחינה חוזרת ולעדכון בהתאם לשינויים ולתמורות שיחולו בתקן ובשוק הבניה במהלך הזמן.

ג. בשנת 2013 התקבלה על ידי ראשי העיריות של פורום ה-15 החלטה בדבר החלה הדרגתית של ת"י 5281.

המתווה המשותף לכל ערי הפורום לאימוץ ת"י 5281 נועד ליצור אחידות, בהירות, שקיפות ויעילות בערי הפורום, שלהן חלק משמעותי בשוק המקומי. זאת, תחת המצב שהתפתח עד אז בחלק מערי הפורום – שימוש באוגדנים עירוניים, קבצי הנחיות מקומיים וכד', אשר הכבידו על מחלקות הרישוי בעיריות ויצרו בלבול אצל מתכננים, יזמים וקבלנים.

מליאת הוועדה והמעקב אחר יישום החלטת הפורום עדכנה את המתווה המוצע לאימוץ התקן בדצמבר 2014 ובינואר 2016. המתווה שהוצע היה כדלהלן:

2016	2015	2014
** בתי מלון מעל 6,000 מ"ר	* כל מבני המגורים (למעט צמודי קרקע) (החל מרבעון אחרון) בתי ספר וגנים עירוניים – מבנה חינוך אחד בשנה (גן ילדים או בית-ספר)	* מבני מגורים של 15 קומות ומעלה. דיוור מוגן / מעונות סטודנטים מבני עירייה מבני משרדים מעל 5,000 מ"ר מבני אכסון תיירותי מעל 1,000 מ"ר מבני בתי חולים בנייני התקהלות ציבורית מבני מוסדות השכלה גבוהה בתי ספר וגנים עירוניים (ע"פ קביעת העירייה ולפחות בית ספר אחד בשנה הראשונה).
	** מבני משרדים של מעל 20,000 מ"ר ברוטו	

המתווה אומץ ע"י כל עיריות פורום ה-15, וע"י שתי עיריות נוספות שחתמו על "אמנת האקלים" – אשדוד, באר שבע, גבעתיים, הרצליה, חדרה, חולון, חיפה, כפר-סבא, נתניה, פתח-תקווה, ראשון-לציון, רחובות, רמת-גן, רעננה, ותל אביב-יפו, בצרוף אשקלון ובת-ים, תוך התאמות מקומיות. אימוץ מלא של מתווה הנ"ל עם תוספות: ע"י עיריות: תל אביב-יפו, כפר סבא, הרצליה, רעננה, חולון, נתניה ורמת גן.

אימוץ מלא של המתווה נטלו על עצמן עיריות אשדוד, באר שבע, גבעתיים, ראשון לציון ואשקלון. אימוץ מלא עם החסרות ותוספות - בבת-ים, חדרה, חיפה.

ד. **בשנת 2015 החלה עיריית רמת גן לקדם תכנית אסטרטגית** המושתתת על עקרונות בסיסיים, ובהם: קידום התחדשות עירונית, ייעול השימוש בקרקע – בכל הייעודים, שמירה על שטחים פתוחים ועל אופייה הנטוע והמגוון של העיר, שמירה ושיפור של המרחב הציבורי, קידום תחבורה ציבורית ותחבורה חלופית (מקיימת), תכנון תומך חוסן עירוני, ועוד. אימוץ התקן הישראלי לבנייה בת-קיימא (ת"י 5281) כמחייב בעיר רמת גן היווה נדבך במימוש התכנית האסטרטגית העירונית.

ה. **בישיבת הוועדה המקומית מס' 2016004 מיום 14/02/2016 נדונה מדיניות בנייה בת-קיימא. הוחלט:**
לאמץ את הצעת ההחלטה שבחוו"ד מחלקת התכנון ולקבל את המתווה המוצע כמדיניות מחייבת של הוועדה המקומית בנושא בניה בת-קיימא.

הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן החליטה:

1. לאמץ את התקן הישראלי לבנייה בת-קיימא (ת"י 5281) כמדיניות עירונית מחייבת, באופן הדרגתי, בהתאם לסוגי המבנים השונים, החל מיום החלטה זו. בהתאם להחלטת ראשי הערים של פורום ה-15 מיום 23.6.13 על עדכונה. הדרישות המופיעות במסמך זה הינן דרישות מינימום. והיה ומתווה פורום ה-15 יעודכן באופן מחמיר – מתווה המדיניות עבור רמת-גן יעודכן באופן אוטומטי בהתאם לדרישות המחמירות יותר.
2. להטמיע את סעיפי ההחלטה הנ"ל בהוראות תכניות בניין עיר חדשות, הנחיות מרחביות ובתיקי מידע להיתר החל מיום ההחלטה.
3. להטמיע את סעיפי ההחלטה הנ"ל בדרישות למתן היתרי בנייה עם תחילת הרפורמה המקוונת ברישוי – 3.4.2016.

תהליך הרישוי:

הדרישות שלהלן לאישורים ושילבי הגשתם עשויים להתעדכן מעת לעת.

1. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה קבלת "אישור מקדמי" ממכון התעדה (ו/או אישור אחר, ע"פ קביעת מהנדסת

העיר).

2. תנאי לקבלת אישור התחלת עבודה יהיה קבלת "אישור שלב א"מ ממכון התעדה (ו/או אישור אחר, ע"פ קביעת מהנדסת העיר).

3. תנאי להוצאת היתר אכלוס יהיה ממכון התעדה (ו/או אישור אחר, ע"פ קביעת מהנדסת העיר).

4. במקרים בהם לא ניתן לעמוד בדרישות התקן, יועברו למתכנן הפרויקט דרישות מטעם הוועדה המקומית ומה"ע ע"י היועץ הסביבתי של הוועדה המקומית, בתיק המידע להיתר.

החל בשנת 2016, דרישת עמידה בתנאי כוכב אחד לפרויקטים הבאים:

▪ מבני מגורים (למעט צמודי קרקע);

▪ דיור מוגן / מעונות סטודנטים;

▪ מבני עירייה;

▪ מבני משרדים מעל 5,000 מ"ר;

▪ מבני אכסון תיירותי מעל 1,000 מ"ר;

▪ מבני בתי חולים;

▪ בנייני התקהלות ציבורית;

▪ מבני מוסדות השכלה גבוהה;

▪ בתי ספר וגנים עירוניים, ע"פ קביעת העירייה ולפחות בית ספר אחד בשנה הראשונה.

כמו כן, החל בשנת 2017 דרישת כוכב אחד לפחות לפרויקטים הבאים:

▪ בתי ספר וגנים עירוניים – מבנה חינוך אחד בשנה לפחות וע"פ התכנית העירונית רג/340/ג/52, כולל תוספת אגפים שלמים.

בנוסף, החל בשנת 2017 דרישת שני כוכבים לפחות לפרויקטים הבאים:

▪ מבני מגורים בני 11 קומות ומעלה;

▪ מבני משרדים מעל 20,000 מ"ר ברוטו, כולל תוספת אגפים שלמים או קומות;

▪ מבני אכסון תיירותי מעל 6,000 מ"ר;

▪ מבני מסחר מעל 2,500 מ"ר.

הגדרות:

מבנה גרעין ומעטפת: מבנה משרדים (או מסחר, או תעשייה) הנבנה כך שבסיום הבנייה אין חלוקה פנימית ליחידות משנה, ולכן גם אין יישום מלא של מערכות תפעוליות כגון חשמל ותאורה, תקשורת, מים. בנוסף, אין יישום של גמרים פנימיים כגון ריצוף, תקרות, מחיצות פנימיות וכדומה.

מבנה ובו שימושים מעורבים: במקרים של מבנים שבהם עירוב שימושים, השימוש העיקרי בעל השטח הגדול יותר הוא שיקבע את תחולת ההוראות.

מבנים העוברים חיזוק בהתאם לתמ"א/38: הדרישה תהיה בהתאם לדרישה לשיפוצים, ככל שתיקבע כזו ע"י פורום ה-15.

מבנים העוברים הריסה ובניה חדשה לפי תמ"א/38: מהווים בניה חדשה וידרשו לעמוד בהחלטה שלעיל.

דרישות:

צמודי קרקע (4-1 יח"ד):

פטור מהתעדה, אך חיוב לליווי יועץ בניה ירוקה ועמידה בדרישות התקן מתוך ת"י 5281 לעמידה בדרגת כוכב אחד, ע"פ הנחיות מהנדסת העיר או מי מטעמה.

מבני גרעין ומעטפת (משרדים):

א. בבנין חדש

1. עד לאישור תקן 5281 חלק 3.3 (להלן: "התקן") – חיוב עמידה בתקן בינלאומי מוכר כדוגמת LEED או BREEAM.

2. לאחר אישור התקן תידרש התעדה ברמה של כוכב אחד לפחות בהתאם לתקן.

ב. בתוספת לבניין קיים

1. עד לאישור התקן תידרש עמידה בהנחיות היועץ הסביבתי של הוועדה המקומית.

2. לאחר אישור התקן תידרש התעדה ברמה של כוכב אחד לפחות בהתאם לתקן.

מבני התקהלות ציבורית, קהילה וספורט:

▪ פטור למבנים מתחת ל-500 מ"ר;

- פטור לאולמות ספורט עד להשלמת ההנחיות בנושא זה.
- בנוסף להוראות התקן יאומצו הסעיפים הבאים כמחייבים:**
- בבנייני משרדים:**

א. חניה לאופנים: תיקבע חובה להתקין לפחות מקום חניה אחד לאופניים לכל 150 מ"ר עיקרי בתחום הבניין עצמו. החנייה תמוקם בסמיכות לכניסה הרלוונטית לבניין או בקומה העליונה של החניון התת-קרקעי. ניתן למקם חניות אופניים בקומות מרתף נמוכות יותר במידה ומותקנת מעלית אופניים ייעודית לבניין.

ב. מלתחות ומקלחות: תיקבע חובה להקים בכל בנין מלתחות ומקלחות בכמות שלא תפחת מיחידה אחת לכל 1500 מ"ר עיקרי.

במגורים:

א. חדר עגלות ואופנים: תיקבע חובה להקים בכל בית משותף חדר עגלות ואופניים לטובת דיירי המבנה, בשיעור שלא יפחת מ- 1.2 מקומות לכל יחידת דיור. שטח החדר ייקבע ע"פ שיטת האחסון. מחסן דירתי לא יהווה תחליף לחדר זה. מיקום החדרים יאפשר גישה נוחה ובטוחה.

ב. חדר אשפה: התקנת חדר אשפה בהתאם להנחיות אגף שפ"ע – כהערכות להפרדת פסולת במקור בהיקף מלא. כל חדר אשפה יכלול את כל המתקנים הנדרשים ע"י האגף. היתר הבניה יותנה באישור האגף.

ג. מסתורי כביסה: ייקבעו כחובה בכל בנין מגורים.

במידת הצורך ייבחן יישום מתוה 2017 בסוף שנת 2016.

הצבעה: פה אחד

2. תקן ישראלי 5281 לבניה בת-קיימא ("בנייה ירוקה"):

תקן ישראלי (ת"י) 5281 לבניה בת-קיימא ("בניה ירוקה") מגדיר הנחיות וקריטריונים מפורטים ומדידים, לפי נושאים וסוגי מבנים ומבוסס על שיטת צבירת ניקוד בהתאם לעמידה בקריטריונים השונים. עמידה בדירוג לפי התקן מחייב הן בשלב התכנון והן בשלב הביצוע (נמדדת התאמת הביצוע לתכנון).

התקן מפותח בעקבות התקנים הקיימים בעולם ובהתאמה לתנאי הארץ; פורסם לראשונה בשנת 2005, מאז נערכו בו שני עדכונים מקיפים ("רוויזיות"), ביולי 2011 ובמאי 2016 – הוא העדכון התקף כעת. במקביל מקודמת עבודה לעדכון מהדורה זו.

סדרת התקנים הישראליים 5281 כוללת כיום ששה חלקים:

1. ת"י 5281 חלק 0 – דרישות כלליות;
2. ת"י 5281 חלק 1 – דרישות לבניינים שאינם בנייני מגורים;
3. ת"י 5281 חלק 2 – דרישות לבנייני מגורים;
4. ת"י 5281 חלק 3.3 – דרישות לבנייני גרעין ומעטפת – בנייני משרדים;
5. ת"י 5281 חלק 9.1 – דרישות לבנייני תעשיה;
6. ת"י 5281 חלק 9.1 – דרישות למתחמי תעשיה קיימים.

כל אחד מחלקי התקן (למעט חלק הדרישות הכלליות) כולל מאפיינים וקריטריונים מפורטים, הממוינים ע"פ פרקים בנושאים:

1. אנרגיה – ביצועים אנרגטיים, מערכות ודרוג אנרגטי של הבנין;
2. קרקע – אתר הבניה, צפיפות, אקולוגיה;
3. מים – חסכון במים, בקרת צריכה, ניהול מי נגר;
4. חומרים – חומרים בעלי "תו ירוק", חומרים: ממוחזרים; מקומיים; מקור אחראי;
5. בריאות ורווחה – איכות אויר בבנין, צמצום פליטת רעלים, קרינה, אור ואוורור טבעיים, נוחות ויזואלית ותרמית, אקוסטיקה;
6. פסולת – ניהול פסולת מוצקה;
7. תחבורה – נגישות לתחבורה ציבורית וחלופית, חניה ומתקנים לאופניים, שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים;
8. ניהול אתר הבניה – טיפול בפסולת ובתוצרי הליך הבניה, מיזעור השפעות האתר, בדיקה והדרכה לפני מסירה, שיתוף ואחריות סביבתית;
9. חדשנות (בחלקים שבהם קיים הפרק) – הוכחת ביצועים מעולים או חדשניים;
10. תפעול (בחלקים שבהם קיים הפרק).

לגבי כל מאפיין מפורטים: מידע, מטרה, קריטריונים להערכה, ראיות נדרשות והערות. סעיפי המידע כוללים גם את הניקוד שניתן לקבל עבורו, ברמות שונות של הישג, ע"מ להגיע, באופן מודולרי, לצבירת הניקוד הרצוי ע"פ רמת ההתעדה הנדרשת. לגבי בנין חדש, תוספת ומתחם הדרוג הוא בין 55 נקודות (לרמת "בנין ירוק כוכב אחד") ועד 90 נקודות "בנין ירוק חמישה כוכבים"). קיים גם מסלול לשיפוץ, ובו דרישות הניקוד מופחתות.

כוכבים – בכל פרק פירוט דרישות. ניקוד ניתן עבור עמידה בכל דרישה. הניקוד ניתן לצבירה באופן מודולרי. חלק מהדרישות מהוות תנאי סף לעמידה בתקן, ולפיכך מחייבות לשם עמידת הבניין בתקן.

ההסמכה לעמידה בתקן ניתנת ב- 5 רמות ל- 3 סוגי פרויקטים:

בניינים בני קיימא – בניה חדשה או תוספת ומתחמים בני קיימא מדורגים כדלקמן: 55 נקודות – לדרגת כוכב אחד, 65 נק' – 2 כוכבים, 75 נק' – 3 כוכבים, 83 נק' – 4 כוכבים ו- 90 נק' למצטיינים – 5 כוכבים.

בניינים בני קיימא – שיפוץ – מדורגים כדלקמן: 40 נקודות – לדרגת כוכב אחד, 50 נק' – 2 כוכבים, 60 נק' – 3 כוכבים, 68 נק' – 4 כוכבים ו- 75 נק' למצטיינים – 5 כוכבים.

התעדה – על מנת לבדוק את מידת ההתאמה של התכנון והביצוע לדרישות התקן נדרשת בקרה ע"י גורם מוסמך. הבקרה פועלת לאורך כל הליכי התכנון, ב- 2 שלבים עיקריים – תכנון (ליווי למן תחילת שלב הבקשה להיתר בניה, ובשלב הבחירה של חומרים ומכשור במכרזים) וביצוע (בדיקה לטופס אכלוס/תעודת גמר). בסיום ההליך בוחנת ועדה מקצועית את הפרויקט.

3. תקנים ישראליים נוספים העוסקים בנושאי בניה וקיימות:

- **ת"י 5280** – תקן אנרגיה בבניינים (4 חלקים: מעטפת, מערכות תאורה, מערכות איקלום ומערכות אחרות). יש כוונה להפוך תקן זה למחייב, ברמה הארצית, הדבר טרם נעשה.
- **ת"י 5282** – דירוג בניינים לפי צריכת אנרגיה (2 חלקים: חלק 1 - מגורים, חלק 2 – משרדים; בדומה לדרוג מוצרי חשמל ומכונות). עמידה בתקן זה, ברמות מינימליות מסוימות, מחייבת לשם עמידה בת"י 5281.
- **ת"י 1045** – בידוד תרמי של בניינים – התקן מחייב ע"פ תיקונים מס' 2 (התשס"ב) ו- 5 (התשנ"ו) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965. עמידה בדרישות החוק מתחייבת לשם עמידה בת"י 5281.

4. מדיניות בניה בת-קיימא, אשר אומצה על ידי הועדה המקומית ב-2016, מובאת לעדכון, בין היתר מהסיבות הבאות:

- א. הכרה עולמית בהכרח שבצמצום פליטת גזי חממה ומזהמים, המגבירים את התחממות כדור הארץ לשנים ארוכות. מכאן עולה צורך בהירתמות עירונית למאמץ הכולל לאפשר את המשך קיום הדורות הבאים.
- ב. פרסום מהדורת הרביזיה של 2016 בת"י 5281 - חלקי התקן המעודכן פורטו לעיל – ובכללם חלק 3.3 לבנייני גרעין ומעטפת.
- ג. פרסום חלק 1 של ת"י 5282 לדירוג בנייני מגורים לפי צריכת אנרגיה – י.פ. 7504 מיום 11/05/2017. חלק 2 – בנייני משרדים – פורסם כבר ב- 2011 (י.פ. 3605 מיום 06/10/2011) ותוקן ב- 2018.
- ד. השלבים המחייבים כיום בהתעדת בניינים לפי ת"י 5281, ע"פ המדיניות שנקבעה בשנת 2016 ואשר הוטמעה בהנחיות המרחביות של עיריית רמת גן, אינם מתאימים עוד למצב שהשתנה.
- ה. העדכון המובא להלן כולל שלבי אישור התואמים למתווה המשותף לעיריות פורום ה- 15 (ועיריות נוספות), ואשר מקודם בימים אלה גם כתקנות ארציות.
- ו. בקשות יזמים ומתכננים לאפשר חלופת התעדה לפי תקנים זרים לבניה בת-קיימא.
- ז. צורך בהבהרה חוזרת בעניין חיוב בעמידה בת"י 5281 בצמודי קרקע.

5. חו"ד אגף התכנון:

רמת גן אימצה את התקן הישראלי לבניה בת קיימא (ת"י 5281) ב-14.02.2016. בחלוף כ-4 שנים של הטמעה והסתגלות, מעדכנת הועדה המקומית את מדיניותה בנושא תכנון ובנייה בני-קיימא, כלהלן:

א. החלת ת"י 5281 לבניה בת-קיימא כתקן מחייב, ע"פ פירוט סוגי מבנים ועדכון דרגת התעדה נדרשת. עמידה בתנאי התקן והתעדת מבנים על פיו מחייבים כלהלן:

1. המבנים שלהלן מחייבים בעמידה בדרישות ת"י 5281 ברמת כוכב אחד לפחות:
 - א. מבני מגורים חדשים (עד גובה 10 קומות), כולל הריסה ובניה מחדש בכל מתווה סטטוטורי, ולמעט צמודי קרקע ומבני מגורים שבהם עד 4 יח"ד;
 - ב. מבני תעסוקה בשטח בנוי עילי עד 3,000 מ"ר ברוטו;
 - ג. תוספת בניה בהיקף 100% ומעלה משטח בנוי קיים, עד שטח בנוי עילי 5,000 מ"ר ברוטו;
 - ד. דיור מוגן ומעונות סטודנטים;
 - ה. מבני ציבור, כולל תוספת אגפים;
 - ו. בנייני התקהלות ציבורית בשטח בנוי עילי מעל 500 מ"ר ברוטו, בכפוף לקיום הנחיות לפי נושא הבנין;
 - ז. מבני מוסדות השכלה גבוהה;

- ח. מבני אכסון תיירותי בשטח בנוי עילי מעל 1,000 מ"ר ברוטו ;
- ט. מבני בריאות – בתי חולים ומרפאות ;
- י. בנייני מסחר ו/או תעשייה.

2. המבנים שלהלן מחויבים בעמידה בדרישות ת"י 5281 ברמת שני כוכבים לפחות :

- א. מבנים, בכל ייעוד ושימוש, בני 11 קומות ומעלה, ו/או הנחשבים בחוק "בניינים רבי קומות" – ע"פ המחמיר מביניהם ;
- ב. מבני תעסוקה בשטח בנוי עילי בהיקף הגדול מ- 3,000 מ"ר ועד 12,000 מ"ר ברוטו, כולל תוספת אגפים שלמים או קומות ;
- ג. מבני אכסון תיירותי בשטח הגדול מ- 4,000 מ"ר ברוטו ;
- ד. מבני מסחר בשטח הגדול מ- 2,500 מ"ר ברוטו ;
- ה. בנין בייעוד שלא צוין לעיל ובשטח בהיקף גדול מ- 5,000 מ"ר ;
- ו. תוספת בניה בהיקף 100% ומעלה משטח בנוי קיים, בהיקף שטח בנוי עילי מעל 5,000 מ"ר.

3. מחויבים בעמידה בדרישות ת"י 5281 ברמת שלושה כוכבים לפחות :
מבני משרדים בהיקף בניה עילי מעל 12,000 מ"ר ברוטו.

- 4. מבנים בהליכי תוספת בניה, חיזוק ו/או שיפוץ, בהיקף המגדיל את השטח הבנוי העילי ב- 50%-100% יחויבו בליווי יועץ "בניה ירוקה" ועמידה בדרישות ת"י 5281 בהיקף של 40 נק', וללא חיוב בהתעדה.
- 5. מבנים המיועדים לשימור בהליכי תוספת בניה, חיזוק ו/או שיפוץ, יחויבו בליווי יועץ "בניה ירוקה" ועמידה בדרישות ת"י 5281, עבור החלק החדש בלבד, וע"פ החיובים שנקבעו לעיל עבור מצבים של תוספות בניה.
- 6. מבני מגורים צמודי קרקע ו/או הכוללים עד 4 יח"ד יחויבו בליווי יועץ "בניה ירוקה" ועמידה בדרישות ת"י 5281 לעמידה בדרגת כוכב אחד, ללא התעדה.

ב. קביעת תנאים להכרה בחלופת תקן זר לבנייה בת-קיימא:

תתאפשר המרה של התעדה לפי ת"י 5281 בהתעדה ע"פ תקן בינלאומי מוכר כדוגמת LEED או BREEAM. התעדה ע"פ תקן זר תעשה בדרגת חיוב גבוהה ברמה אחת לפחות מהדרגה הנדרשת במדיניות זו עבור הבניין לפי התקן הישראלי. תנאי להמרת התעדה כמפורט לעיל יהיה אישור אגף התכנון, לאחר הגשת מכתב מנומק ומפורט בענין ליועצ/ת הועדה המקומית בנושא בניה בת-קיימא.

ג. החלת ת"י 5282 לדירוג בניינים לפי צריכת אנרגיה כתקן מחייב, ע"פ פירוט סוגי מבנים:

כל המבנים בעיר יחויבו בעמידה בהוראות ת"י 5282 לדירוג בניינים בדירוג אנרגטי B לפחות. בניינים בהיקף בניה עילי גבוה מ- 10,000 מ"ר ברוטו יחויבו בדירוג אנרגטי A.

ד. הבהרת תוקף ת"י 1045 כמחייב:

ת"י 1045 לבידוד תרמי בבניינים הוא תקן מחייב, כהוראות תיקונים התשנ"ו (מס' 5), התשס"א והתשס"ב (מס' 2) לחוק התכנון והבניה.

ה. הגדרת הליכים מחייבים בשלבי התכנון (ליווי למן תחילת שלב הבקשה להיתר בניה, ובשלב הבחירה של חומרים ומכשור במכרזים) והביצוע (בדיקה לטופס אכלוס/תעודת גמר):

- 1. תנאי לפתיחת "בקשה לבקרה מרחבית" – אישור ממכון התעדה מוסמך ומאושר, כי התכנון עומד בדרישות מכון ההתעדה עבור השלב המקדמי.
- 2. תנאי לקבלת אישור "תחילת עבודות" – אישור ממכון התעדה מוסמך ומאושר, כי התכנון עומד בדרישות שלב א' (שלב התכנון) של ת"י 5281
- 3. תנאי לקבלת תעודת גמר – אישור ממכון התעדה מוסמך ומאושר, כי התכנון עומד בדרישות אישור שלב ב' של ת"י 5281.

ו. קביעת חיובים תכנוניים:

1. שימור מים – התכנון במרחב הפרטי יכוון להשהיה ולשימור של מי גשמים, לשמירת מי מזגנים, לטיהור מים אפורים ולהחזרתם לתת-הקרקע בתחום המגרש. התכנית הפנויה והמחלחלת בכל מגרש לא תפחת מ-15% משטחו. מתקנים להחזרת מי נגר יותקנו בנוסף – ולא כתחליף לחובת הותרת תכנית מחלחלת כאמור. במצבים של זיהום קרקע המונע החזרת מים, ייעשה הטיפול בנגר בתיאום עם גורמי העירייה הרלבנטיים.
2. מגורים:
 - א. תכנון מתחם מגורים (200 יח"ד ומעלה) יחויב בעמידה בעקרונות מסמך "שכונה 360".
 - ב. מסתורי כביסה ייקבעו כחובה בכל בניין מגורים ועבור כל יח"ד. בבניינים רבי קומות ומשיקולים עיצוביים, באישור אדריכל העיר, ניתן יהיה למקם בפיר פנימי הפתוח לשמים ולקומת הקרקע, בעל יחס שטח-לגובה שיבטיח אוורור, ובתוספת אוורור מאולץ לפי הצורך. בקשה להקלה לפטור ממסתורי כביסה תיבחן בכובד ראש תוך מתן עדיפות להקמת מסתורי כביסה אף אם יידרש שינוי של התכנון לצורך כך.
 - ג. קולטי שמש לחימום מים ייקבעו כחובה בכל בנין מגורים ועבור כל יח"ד. בבניינים רבי קומות ומשיקולים טכניים ניתן יהיה למקם חלק מהם על קירות הבנין, על מדרכי שירות ייעודיים וכד'.
3. בבנייני תעסוקה חדשים וכן בתוספת לבנייני תעסוקה קיימים ובשיפוצים תחויב הקמת מלתחות ומקלחות (לרוכבי אופניים) בכמות שלא תפחת מיחידה אחת לכל 1,500 מ"ר עיקרי מהשטח החדש או הנוסף, בהתאמה.
4. בבנייני תעסוקה, מסחר, בריאות, ציבור והשכלה גבוהה:
 - א. גג הבנין יגונן בצמחיה מגוונת (כולל עצים), בשטח נטו שלא יפחת מ-30% מתכניתו. תותר הצבת ריהוט רחוב ופרגולות, שלא ע"ח שטח הגינות. תובטח נגישות לגג המגונן לציבור המשתמשים בבנין.
 - ב. גג הבנין יכלול מתקנים פוטו-וולטאיים לייצור אנרגיה לצרכים שונים של הבנין. ההתקנה תבוצע ע"פ הרגולציה המחייבת בעת הוצאת היתר הבניה. ניתן לתכנן את הצבת המתקנים בחפיפה חלקית לשימושים אחרים, כגון – כאמצעי הצללה לאזורי ישיבה, בשילוב עם צמחיה וכד'.
5. בקשה להיתר הכוללת מקומות חנייה לרכב פרטי תחויב בהכנה לעמדות טעינה לרכב חשמלי עבור כל מקומות החניה הכלולים בה, בהתאם למדיניות משרד האנרגיה, בנוגע לאיסור מכירת רכב בעל מנוע הצתה בישראל החל משנת 2030, ולהחלטות ממשלה בנושאי צמצום פליטות גזי חממה.
6. תותר הקמת מדרכי גינות בכל סוגי הבניינים. הוראות לגבי המדרכים יכללו היקף, גישה, יחס לקוי בנין וכיו"ב.

ז. קביעת עקרונות תכנון:

1. התכנון יכוון לשיפור המרחב הציבורי, חופש התנועה והבטיחות לטובת הולך הרגל, לפי אמות מידה של "עירוניות טובה", הליכתיות, "עשיית מקום" וכיו"ב - בתיאום עם אגף התכנון.
2. אנרגיה:
 - א. התכנון יכוון למבנים שצריכת האנרגיה שלהם מינימלית, ובשאיפה למבנים מאופסי-אנרגיה.
 - ב. בהתאמה, התכנון ישאף להתאמה ולשימוש במקורות אנרגיה נקיה ומתחדשת.
 - ג. התכנון יכוון להקמת מרכזי אנרגיה משותפים בפרויקטים של פינוי-בינוי.
3. חומרים:
 - א. בבחירת חומרי בניה, לכל הצרכים, תינתן עדיפות לחומרים וטכנולוגיות בעלי "תו ירוק" ולחומרי גלם שמקורם במיחזור.
 - ב. בכל פרויקט בניה ו/או הריסה, תידרש הצגת חוזה לפינוי מירב הפסולת לאתר ממחזור, בתיאום עם המחלקת לאיכות הסביבה ורישוי או התחדשות עירונית.
4. הצללה:
 - א. נטיעת עצים רבים ככל הניתן, בבתי גידול איכותיים.
 - ב. כהשלמה לעצים, במידת הצורך, יעשה שימוש במצללות, ותוך העדפת שימוש בצמחיה.
5. תכנון הגנות יכוון להפחתה של התחממות: גגות יגוננו באופן משמעותי רב ככל הניתן, גם תוך שילוב עם מתקנים סולאריים למיניהם; גגות שטוחים עליונים יחופו בחומרים בהירים, כגון: צבע לבן, אריחי בטון לבנים, יריעות OVC לבן, אגרגט לבן על "גג הפוך" וכדומה, ובשאיפה לגינות רב ככל הניתן; תותר הקמת מצללות בתנאים.
 6. התכנון ישאף לשימוש יעיל במים, ככל הניתן.
 7. תכנון וביצוע עבודות תשתית ציבוריות יכוון ככל האפשר:
 - א. לשימור וטיהור מי נגר, תחת הזרמה ואיבוד שלהם, ובכלל זה תשטיפי מיסעות.
 - ב. לשימוש מקסימלי בחומרים ממוחזרים לתשתית ולכל מטרה.
 8. צמחיה:
 - א. התכנון יכוון להכלת עצים קיימים, ובמיוחד עצים בוגרים ומשמעותיים, תחת כריתה והעתקה.

- ב. לכל בקשה להיתר בניה יצורפו מסמכי תכנון נופי, אשר יכללו פירוט של הפיתוח והצמחיה המוצעת, בדגש על צמחיה המותאמת לתנאי האקלים של הארץ ועל שימוש במים מטופלים מתוך הפרויקט עצמו.
- ג. חזיתות – קטעי חזית שאין בהם פתחים יחופו בצמחיה, ככל הניתן. הצמחיה תותאם למיקום המיועד לה מבחינת אזור האקלים ומפנה החזית. ניתן יהיה להמיר גינון אנכי באופקי – כלומר, במדרכי גינון אופקיים. התכנון יאפשר גישה לתחזוקת הגינון.
- ד. במידה ותקבענה קומות ביניים פתוחות בחלקן, כגון קומות שירות, לוביים עליונים או כיו"ב, ידרש גם בהן גינון בהיקף משמעותי.
- ה. לצמחיה תועלות מרובות והכרחיות ליציבות הסביבה ולבריאות האדם. לפיכך יודגש, כי לא יותר שימוש בחלופות מלאכותיות בשום יישום תכנוני.

ח. תחולה:

1. החלטה זו מחליפה את מדיניות הועדה המקומית לבנייה בת-קיימא, שאושרה בישיבת ועדת המשנה מס' 2016004 מיום 14/02/2016.
2. המדיניות תחול על כל הבקשות להיתר שטרם אושרו בוועדה המקומית.
3. ניתן יהיה להחיל את המדיניות באופן רטרואקטיבי על בקשות להיתר שכבר אושרו בוועדה המקומית – ע"פ בקשת יזמים, באישור הועדה המקומית ובנימוקים שיפורטו.
4. בכל מקרה של סתירה בין חיובי מדיניות זו, לבין חיובי בנייה בת-קיימא בהוראות תכניות תקפות, יגברו החיובים המחמירים יותר. כל תכנית המפנה למדיניות מהנדס העיר או למדיניות הועדה המקומית לבנייה בת-קיימא, יראו בה כמפנה למדיניות זו.
5. בכל מקרה של סתירה בין חיובי מדיניות זו, לבין חיובי הבנייה הירוקה שבהנחיות המרחביות, יגברו החיובים המחמירים יותר.
6. הדרישות המופיעות במסמך זה הן דרישות מינימום.

המלצת מהנדס העיר

לעדכן את מדיניות הועדה המקומית בנושא תכנון ובנייה בני-קיימא, כמפורט בחו"ד אגף התכנון.

החלטות

רמת גן אימצה את התקן הישראלי לבניה בת קיימא (ת"י 5281) ב-14.02.2016. בחלוף כ-4 שנים של הטמעה והסתגלות, מעדכנת הועדה המקומית את מדיניותה בנושא תכנון ובנייה בני-קיימא, כלהלן:

א. החלטת ת"י 5281 לבניה בת-קיימא כתקן מחייב, ע"פ פירוט סוגי מבנים ועדכון דרגת התעדה נדרשת.

עמידה בתנאי התקן והתעדת מבנים על פיו מחויבים כלהלן:

1. המבנים שלהלן מחויבים בעמידה בדרישות ת"י 5281 ברמת כוכב אחד לפחות:
 - א. מבני מגורים חדשים (עד גובה 10 קומות), כולל הריסה ובניה מחדש בכל מתווה סטטוטורי, ולמעט צמודי קרקע ומבני מגורים שבהם עד 4 יח"ד;
 - ב. מבני תעסוקה בשטח בנוי עילי עד 3,000 מ"ר ברוטו;
 - ג. תוספת בניה בהיקף 100% ומעלה משטח בנוי קיים, עד שטח בנוי עילי 5,000 מ"ר ברוטו;
 - ד. דיור מוגן ומעונות סטודנטים;
 - ה. מבני ציבור, כולל תוספת אגפים;
 - ו. בנייני התקהלות ציבורית בשטח בנוי עילי מעל 500 מ"ר ברוטו, בכפוף לקיום הנחיות לפי נושא הבנין;
 - ז. מבני מוסדות השכלה גבוהה;
 - ח. מבני אכסון תיירותי בשטח בנוי עילי מעל 1,000 מ"ר ברוטו;
 - ט. מבני בריאות – בתי חולים ומרפאות;
 - י. בנייני מסחר ו/או תעשייה.

2. המבנים שלהלן מחויבים בעמידה בדרישות ת"י 5281 ברמת שני כוכבים לפחות:
 - א. מבנים, בכל ייעוד ושימוש, בני 11 קומות ומעלה, ו/או הנחשבים בחוק "בניינים רבי קומות" – ע"פ המחמיר מביניהם. תיעשה בדיקה בדבר משמעות החלת

- הדרישה על בניינים בני 9 קומות ומעלה ;
- ב. מבני תעסוקה בשטח בנוי עילי בהיקף הגדול מ- 3,000 מ"ר ועד 12,000 מ"ר ברוטו, כולל תוספת אגפים שלמים או קומות ;
- ג. מבני אכסון תיירותי בשטח הגדול מ- 4,000 מ"ר ברוטו ;
- ד. מבני מסחר בשטח הגדול מ- 2,500 מ"ר ברוטו ;
- ה. בנין בייעוד שלא צוין לעיל ובשטח בהיקף גדול מ- 5,000 מ"ר ;
- ו. תוספת בניה בהיקף 100% ומעלה משטח בנוי קיים, בהיקף שטח בנוי עילי מעל 5,000 מ"ר.

3. מחויבים בעמידה בדרישות ת"י 5281 ברמת שלושה כוכבים לפחות :
מבני משרדים בהיקף בניה עילי מעל 12,000 מ"ר ברוטו.

4. מבנים בהליכי תוספת בניה, חיזוק ו/או שיפוץ, בהיקף המגדיל את השטח הבנוי העילי ב- 50%-100% יחויבו בליווי יועץ "בניה ירוקה" ועמידה בדרישות ת"י 5281 בהיקף של 40 נק', וללא חיוב בהתעדה.

5. מבנים המיועדים לשימור בהליכי תוספת בניה, חיזוק ו/או שיפוץ, יחויבו בליווי יועץ "בניה ירוקה" ועמידה בדרישות ת"י 5281, עבור החלק החדש בלבד, וע"פ החיובים שנקבעו לעיל עבור מצבים של תוספות בניה.

6. מבני מגורים צמודי קרקע ו/או הכוללים עד 4 יח"ד יחויבו בליווי יועץ "בניה ירוקה" ועמידה בדרישות ת"י 5281 לעמידה בדרגת כוכב אחד, ללא התעדה.

7. הוועדה המקומית תפרסם באתר האינטרנט רשימה של מבנים (ויוזמיהם), אשר יותעדו, באופן וולונטרי, בדרגה הגבוהה מהנדרש על פי מדיניות זו.

ב. קביעת תנאים להכרה בחלופת תקן זר לבנייה בת-קיימא:

תתאפשר המרה של התעדה לפי ת"י 5281 בהתעדה ע"פ תקן בינלאומי מוכר כדוגמת LEED או BREEAM.

התעדה ע"פ תקן זר תעשה בדרגת חיוב גבוהה ברמה אחת לפחות מהדרגה הנדרשת במדיניות זו עבור הבניין לפי התקן הישראלי.

תנאי להמרת התעדה כמפורט לעיל יהיה אישור אגף התכנון, לאחר הגשת מכתב מנומק ומפורט בענין ליועצ/ת הוועדה המקומית בנושא בניה בת-קיימא.

ג. החלת ת"י 5282 לדירוג בניינים לפי צריכת אנרגיה כתקן מחייב, ע"פ פירוט סוגי מבנים:

כל המבנים בעיר יחויבו בעמידה בהוראות ת"י 5282 לדירוג בניינים בדירוג אנרגטי B לפחות. בניינים בהיקף בנייה עילי גבוה מ- 10,000 מ"ר ברוטו יחויבו בדירוג אנרגטי A.

ד. הבהרת תוקף ת"י 1045 כמחייב:

ת"י 1045 לבידוד תרמי בבניינים הוא תקן מחייב, כהוראות תיקונים התשנ"ו (מס' 5), התשס"א והתשס"ב (מס' 2) לחוק התכנון והבניה.

ה. הגדרת הליכים מחייבים בשלבי התכנון (ליווי למן תחילת שלב הבקשה להיתר בניה, ובשלב הבחירה של חומרים ומכשור במכרזים) והביצוע (בדיקה לטופס אכלוס/תעודת גמר):

1. תנאי לפתיחת "בקשה לבקרה מרחבית" – אישור ממכון התעדה מוסמך ומאושר, כי התכנון עומד בדרישות מכון ההתעדה עבור השלב המקדמי.
2. תנאי לקבלת אישור "תחילת עבודות" – אישור ממכון התעדה מוסמך ומאושר, כי התכנון עומד בדרישות שלב א' (שלב התכנון) של ת"י 5281
3. תנאי לקבלת תעודת גמר – אישור ממכון התעדה מוסמך ומאושר, כי התכנון עומד בדרישות אישור שלב ב' של ת"י 5281.

ו. קביעת חיובים תכנוניים:

1. שימור מים – התכנון במרחב הפרטי יכוון להשיג ולשימור של מי גשמים, לשמירת מי מזגנים, לטיהור מים אפורים ולהחדרתם לתת-הקרקע בתחום המגרש. התכנית הפנויה והמחלחלת בכל מגרש לא תפחת מ-15% משטחו. מתקנים להחדרת מי נגר יותקנו בנוסף – ולא כתחליף לחובת הותרת תכנית מחלחלת כאמור. במצבים של זיהום קרקע המונע החדרת מים, ייעשה הטיפול בנגר בתיאום עם גורמי העירייה

הרלבנטיים.

2. מגורים :

א. תכנון מתחם מגורים (200 יח"ד ומעלה) יחויב בעמידה בעקרונות מסמך "שכונה 360".

ב. מסתורי כביסה ייקבעו כחובה בכל בניין מגורים ועבור כל יח"ד. בבניינים רבי קומות ומשיקולים עיצוביים, באישור אדריכל העיר, ניתן יהיה למקם בפיר פנימי הפתוח לשמים ולקומת הקרקע, בעל יחס שטח-לגובה שיבטיח אוורור, ובתוספת אוורור מאולץ לפי הצורך. בקשה להקלה לפטור ממסתורי כביסה תיבחן בכובד ראש תוך מתן עדיפות להקמת מסתורי כביסה אף אם יידרש שינוי של התכנון לצורך כך.

ג. קולטי שמש לחימום מים ייקבעו כחובה בכל בנין מגורים ועבור כל יח"ד. בבניינים רבי קומות ומשיקולים טכניים ניתן יהיה למקם חלק מהם על קירות הבנין, על מדרכי שירות ייעודיים וכד'.

3. בבנייני תעסוקה חדשים וכן בתוספת לבנייני תעסוקה קיימים ובשיפוצים תחויב הקמת מלתחות ומקלחות (לרובכי אופניים) בכמות שלא תפחת מיחידה אחת לכל 1,500 מ"ר עיקרי מהשטח החדש או הנוסף, בהתאמה.

4. בבנייני תעסוקה, מסחר, בריאות, ציבור והשכלה גבוהה :

א. גג הבנין יגונן בצמחיה מגוונת (כולל עצים), בשטח נטו שלא יפחת מ- 30%

מתכסיתו. תותר הצבת ריהוט רחוב ופרגולות, שלא ע"ח שטח הגינן. תובטח נגישות לגג המגונן לציבור המשתמשים בבנין.

ב. גג הבנין יכלול מתקנים פוטו-וולטאיים לייצור אנרגיה לצרכים שונים של הבנין. ההתקנה תבוצע ע"פ הרגולציה המחייבת בעת הוצאת היתר הבניה. ניתן לתכנן את הצבת המתקנים חלקית לשימושים אחרים, כגון – כאמצעי הצללה לאזורי ישיבה, בשילוב עם צמחיה וכד'.

5. בקשה להיתר הכוללת מקומות חנייה לרכב פרטי תחויב בהכנה לעמדות טעינה לרכב חשמלי עבור כל מקומות החניה הכלולים בה, בהתאם למדיניות משרד האנרגיה, בנוגע לאיסור מכירת רכב בעל מנוע הצתה בישראל החל משנת 2030, ולהחלטות ממשלה בנושאי צמצום פליטות גזי חממה.

6. תותר הקמת מדרכי גינן בכל סוגי הבניינים. הוראות לגבי המדרכים יכללו היקף, גישה, יחס לקוי בנין וכיו"ב.

ז. קביעת עקרונות תכנון :

1. התכנון יכוון לשיפור המרחב הציבורי, חופש התנועה והבטיחות לטובת הולך הרגל, לפי אמות מידה של "עירוניות טובה", הליכתיות, "עשיית מקום" וכיו"ב - בתיאום עם אגף התכנון.

2. אנרגיה :

א. התכנון יכוון למבנים שצריכת האנרגיה שלהם מינימלית, ובשאיפה למבנים מאופסי-אנרגיה.

ב. בהתאמה, התכנון ישאף להתאמה ושימוש במקורות אנרגיה נקיה ומתחדשת.

ג. התכנון יכוון להקמת מרכזי אנרגיה משותפים בפרויקטים של פינני-בינוי.

3. חומרים :

א. בבחירת חומרי בניה, לכל הצרכים, תינתן עדיפות לחומרים וטכנולוגיות בעלי "תו ירוק" ולחומרי גלם שמקורם במיחזור.

ב. בכל פרויקט בניה ו/או הריסה, תידרש הצגת חוזה לפינוי מירב הפסולת לאתר ממחזור, בתיאום עם המחלקות לאיכות הסביבה ורישוי או התחדשות עירונית.

4. הצללה :

א. נטיעת עצים רבים ככל הניתן, בבתי גידול איכותיים.

ב. כהשלמה לעצים, במידת הצורך, יעשה שימוש במצללות, ותוך העדפת שימוש בצמחיה.

5. תכנון הגגות יכוון להפחתה של התחממות : גגות יגוננו באופן משמעותי רב ככל הניתן, גם תוך שילוב עם מתקנים סולאריים למיניהם ; גגות שטוחים עליונים יחופו בחומרים בהירים, כגון : צבע לבן, אריחי בטון לבנים, יריעות OVC לבן, אגרגט לבן על "גג הפוך" וכדומה, ובשאיפה לגינן רב ככל הניתן ; תותר הקמת מצללות בתנאים.

6. התכנון ישאף לשימוש יעיל במים, ככל הניתן.

7. תכנון וביצוע עבודות תשתית ציבוריות יכוון ככל האפשר :

א. לשימור וטיהור מי נגר, תחת הזרמה ואיבוד שלהם, ובכלל זה תשטיפי מיסעות.

ב. לשימוש מקסימלי בחומרים ממוחזרים לתשתית ולכל מטרה.

8. צמחיה :

- א. התכנון יכוון להכלת עצים קיימים, ובמיוחד עצים בוגרים ומשמעותיים, תחת כריתה והעתקה.
- ב. לכל בקשה להיתר בניה יצורפו מסמכי תכנון נופי, אשר יכללו פירוט של הפיתוח והצמחיה המוצעת, בדגש על צמחיה המותאמת לתנאי האקלים של הארץ ועל שימוש במים מטופלים מתוך הפרויקט עצמו.
- ג. חזיתות – קטעי חזית שאין בהם פתחים יחופו בצמחיה, ככל הניתן. הצמחיה תותאם למיקום המיועד לה מבחינת אזור האקלים ומפנה החזית. ניתן יהיה להמיר גינון אנכי באופקי – כלומר, במדרכי גינון אופקיים. התכנון יאפשר גישה לתחזוקת הגינון.
- ד. במידה ותקבענה קומות ביניים פתוחות בחלקן, כגון קומות שירות, לוביים עליונים או כיו"ב, ידרש גם בהן גינון בהיקף משמעותי.
- ה. לצמחיה תועלות מרובות והכרחיות ליציבות הסביבה ולבריאות האדם. לפיכך יודגש, כי לא יותר שימוש בחלופות מלאכותיות בשום יישום תכנוני.

ח. תחולה :

1. החלטה זו מחליפה את מדיניות הועדה המקומית לבנייה בת-קיימא, שאושרה בישיבת ועדת המשנה מס' 2016004 מיום 14/02/2016.
2. המדיניות תחול על כל הבקשות להיתר שטרם אושרו בוועדה המקומית.
3. ניתן יהיה להחיל את המדיניות באופן רטרואקטיבי על בקשות להיתר שכבר אושרו בוועדה המקומית – ע"פ בקשת יזמים, באישור הועדה המקומית ובנימוקים שיפורטו.
4. בכל מקרה של סתירה בין חיובי מדיניות זו, לבין חיובי בנייה בת-קיימא בהוראות תכניות תקפות, יגברו החיובים המחמירים יותר. כל תכנית המפנה למדיניות מהנדס העיר או למדיניות הועדה המקומית לבנייה בת-קיימא, יראו בה כמפנה למדיניות זו.
5. בכל מקרה של סתירה בין חיובי מדיניות זו, לבין חיובי הבנייה הירוקה שבהנחיות המרחביות, יגברו החיובים המחמירים יותר.
6. הדרישות המופיעות במסמך זה הן דרישות מינימום.

הצבעה :

פה אחד (מר אדם קניגסברגר, עו"ד רועי ברזילי, עו"ד מנחם דוד, גב' עדנה וידל)
מר דני גולדשטיין תמך בהחלטה אך לא השתתף בהצבעה.