

תקנות התכנון והבניה (תכן הבניה) (בנייה בת קיימה), התש"ף-2020

בתוקף סמכותי¹ לפי סעיף 265 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965² (להלן - החוק), ולאחר התייעצות עם המועצה הארצית לתכנון ובניה, אני מתקין תקנות אלה:

הגדרות .1 בתקנות אלה -

"בנייה רוויה" – בנייה של שש יחידות דיור או יותר במבנה אחד בשתי קומות לפחות;

"בניין ירוק כוכב אחד", "בניין ירוק שני כוכבים" – דירוג הבניין כמשמעותו בסעיף 7 לת"י 5281 חלק 0: בנייה בת-קיימה (בנייה ירוקה): דרישות כלליות³;

"מעריך" – כהגדרתו בת"י 5281 או מעבדה מאושרת לפי חוק התקנים⁴;

"רב קומות" - בניין שבו הפרש הגובה בין מפלס הכניסה הקובעת לבניין לבין מפלס הכניסה לקומה הגבוהה ביותר המיועדת לאכלוס, שהכניסה אליה דרך חדר מדרגות משותף, עולה על 29 מטרים;

"שלב מקדמי", "שלב ב" – כמשמעותם בסעיף 5.2 לת"י 5281 חלק 0: בנייה בת-קיימה (בנייה ירוקה): דרישות כלליות⁵;

"תקנות רישוי בנייה" – תקנות התכנון והבניה (רישוי בנייה), התשע"ו-2016⁶;

"ת"י" – תקן ישראלי, כמשמעו בחוק התקנים, התשי"ג-1953, כפי נוסחו מזמן לזמן, העומד לעיון הציבור בנוסחו המעודכן באתר האינטרנט של מכון התקנים הישראלי;

"ת"י 5281" – ת"י 5281: בנייה בת-קיימה (בנייה ירוקה) על חלקיו⁸;

"בקשה למתן תעודת גמר" – כמשמעותה בתקנה 95 לתקנות רישוי בנייה;

"תקן LEED" – כלי מדידה אמריקאי מיסודה של USGBC להערכת בנייה בת קיימה, כפי נוסחו מזמן לזמן, העומד לעיון הציבור בנוסחו המעודכן באתר האינטרנט של המשרד להגנת הסביבה;

¹ ס"ח התשע"ה, עמ' 212.

² ס"ח התשכ"ה, עמ' 307; התשע"ה, עמ' 212.

³ י"פ _____.

⁴ ס"ח _____.

⁵ י"פ _____.

⁶ ק"ת התשע"ו, עמ' 1512; התש"ף, עמ' ____.

⁷ ס"ח התשי"ג, עמ' 30; התשע"ח, עמ' 184.

⁸ י"פ _____.

2. חובת בנייה בת קיימה

בניית בניין ובו שימוש אחד או יותר מהשימושים המפורטים בטור א' ובשטח בנייה כמפורט בטור ב' תיעשה לפי הוראות ת"י 5281 כך שהבניין יעמוד לכל הפחות בדירוג כאמור בטור ג' ובכפוף למועד התחילה כאמור בטור ד':

טור א' סוג השימוש	טור ב' שטח בנייה במטרים רבועים	טור ג' דירוג הבניין	טור ד' מועד התחילה
מגורים - בניין רב קומות	כל שטח	בניין ירוק כוכב אחד	1.7.2021
משרדים	5,000 עד 20,000	בניין ירוק כוכב אחד	1.7.2021
משרדים	מעל 20,000	בניין ירוק שני כוכבים	1.7.2021
מסחר	מעל 5,000	בניין ירוק כוכב אחד	1.7.2021
בית חולים	כל שטח	בניין ירוק כוכב אחד	1.7.2021
אכסון מלונאי	מעל 5,000	בניין ירוק כוכב אחד	1.7.2021
מבני ציבור והתקהלות	מעל 1,000	בניין ירוק כוכב אחד	1.7.2021
מוסד להשכלה גבוהה	מעל 1,000	בניין ירוק כוכב אחד	1.7.2021
גן ילדים, בית ספר	מעל 1,000	בניין ירוק כוכב אחד	1.1.2022
מגורים - בנייה רוויה בבניין שאינו רב קומות	כל שטח	בניין ירוק כוכב אחד	1.1.2023
אכסון מלונאי	1,000-5,000	בניין ירוק כוכב אחד	1.1.2023
משרדים	1,000-5,000	בניין ירוק כוכב אחד	1.1.2023
מסחר	1,000-5,000	בניין ירוק כוכב אחד	1.1.2023
מגורים - בניין רב קומות שבו 15 קומות לפחות	כל שטח	בניין ירוק שני כוכבים	1.1.2025

3. הליך רישוי בנייה לבנייה בת קיימה

(א) תנאי לקליטת בקשה להיתר בנייה של בניין המפורט בתקנה 2 – הגשת

אישור מעריך בדבר עמידה בשלב מקדמי לרשות הרישוי ;

- (ב) תנאי לקליטת בקשה למתן תעודת גמר – הגשת אישור מעריך בדבר עמידה בשלב ב' לרשות הרישוי.
4. שימוש מעורב
- על האמור בתקנה 2, תקנות אלה יחולו בבניין שבו יותר משימוש אחד מבין השימושים המפורטים לעיל, אף אם בכל אחד מן השימושים בבניין בנפרד, היקף הבנייה קטן מהיקף הבנייה המפורט בתקנה 2 עבור אותו שימוש, אם סך היקף הבנייה באותם שימושים הוא 5,000 מטרים רבועים ומעלה.
5. תוספות ושינויים לבניין קיים
- (א) על אף האמור בתקנה 2, תקנות אלה יחולו על כל שינוי ותוספת לבניין קיים העומד בדירוג של כוכב אחד לפחות.
- (ב) תקנות אלה יחולו על תוספת לבניין קיים שאינו עומד בדירוג של כוכב אחד לפחות, אם התוספת היא בהיקף כמפורט בתקנה 2.
6. סמכות מוסד תכנון לקבוע הוראות לבנייה בת קיימה
- (א) אין בתקנות אלה כדי לגרוע מסמכות מוסד תכנון לקבוע הוראות לעניין בניה בת קיימה, בנוסף להוראות תקנות אלה.
- (ב) על אף האמור, לא יידרשו מסמכים או אישורים כלשהם לצורך הוכחת קיום ההוראות כאמור בתקנת משנה (א), אלא לפי תקנות אלה או אם נקבעו בחיקוק או בתכנית.
7. עמידה בתקן LEED
- (1) יראו בניין הכולל שימוש למשרדים, מסחר או מבני ציבור והתקהלות כעומד בהוראות תקנה 2, אם נבנה בהתאם להוראות תקן LEED ;
- (א) תקנה 3 לא תחול על בניין כאמור בתקנת משנה (א) ויחולו הוראות אלה :
- (2) תנאי לקליטת בקשה להיתר בנייה – הגשת אישור מעריך על עמידה בשלב מקדמי לפי תקן LEED.
- (3) תנאי לקליטת בקשה למתן תעודת גמר – הגשת אישור מעריך בדבר ביצוע הבנייה בהתאם ל- LEED Final Design Review Decision Report שניתן לפי תקן LEED.
8. קביעת טפסים
- מנהל מינהל התכנון רשאי לקבוע ולפרסם באתר האינטרנט של מינהל התכנון את תוכנם, צורתם ואופן הגשתם של האישורים המפורטים בתקנות אלה.
9. תחילה, תחולה והוראת מעבר
- (א) תחילתן של תקנות אלה במועד המפורט בטור ד' בתקנה 2, לפי העניין (להלן – יום התחילה), והן יחולו על בקשה להיתר שהוגשה ביום התחילה ואילך.

(ב) מידע להיתר שיימסר לפי תקנה 20 לתקנות רישוי בנייה החל מיום פרסומן של תקנות אלה יכלול מידע בדבר פרסומן של תקנות אלה ויצוין בו יום התחילה.

_____ התש"ף (____) 2020

(חמ____)

משה כחלון

שר האוצר

דברי הסבר

כללי:

בנייה בת קיימה הינה בנייה ידידותית לסביבה ולבריאות המשתמש, המעודדת חסכון במשאבים לרבות צריכת חשמל ומים, מיחזור פסולת, שימוש בתחבורה ציבורית ומשפרת את תנאי המחיה בבניין. ת"י 5281 הינו תקן מתכלל בתחום בנייה בת קיימה, העוסק בכל תחומי הבנייה ומתייחס למגוון שיטות תהליכים, חומרים ומוצרים וכן לכל מהלך חיי הבניין – תכנון, פיתוח השטח, ביצוע הבנייה, תמיכה ותחזוקה.

תקנות אלה מוצעות בהמשך להחלטות ממשלה בנושא הפחתת פליטות גזי חממה, בנייה ירוקה והתייעלות אנרגטית ובהתאם להמלצות צוות בינמשרדי שהוקם לצורך בחינת הנושא והמליץ לאמץ את ת"י 5281 כחלק מתקנות התכנון והבנייה.

תקנה 1:

קביעת הגדרות לרבות בנייה רוויה ורב קומות כפי שהן קיימות בחיקוקים אחרים בתחום התכנון והבנייה, מונחים מתוך ת"י 5281 והגדרת תקן LEED.

תקנה 2:

פירוט החובה לבנות לפי ת"י 5281 לפי סוג השימוש בבניין, לכל הפחות בדירוג האמור בטבלה. החובה נקבעת בהדרגה לפי סוג השימוש והיקף שטחי הבניין, כך שהחובה תחול בתחילה על בנייה בשטח גדול יחסית והחל משנת 2023 החובה תורחב. הרחבה נוספת מתוכננת לשנת 2025 לעניין רב קומות למגורים מעל 15 קומות שיחוייב לעמוד בדירוג 2 כוכבים לפחות. אופן החיוב בהדרגה פורש מפת דרכים לצורך הכנת השוק להתפתחות העתידית ויצירת ודאות.

לעניין מבני חינוך ולאור הייחודיות של מבנים אלה מבחינת העלות הנדרשת לצורך העמידה בת"י 5281, נקבעה הוראת תחילה ליום 1.1.2022, כך שתהיה אפשרות סבירה להיערך בפן התקציבי לעלות הנוספת הנדרשת למבנים אלה.

תקנה 3:

קובעת דרישה להגיש לרשות הרישוי אישור שניתן על ידי מעבדה (מעריך בלשון התקן) בדבר עמידה בתקן. אישור מקדמי בעת הגשת בקשה להיתר ואישור שלב ב' בדבר ביצוע בעת הגשת בקשה למתן תעודת גמר. משיקולים של הפחתת נטל רגולטורי, אין צורך להגיש אישור שלב א' הקיים בתקן ותכליתו אישור בדבר עמידת התכנון בהוראות התקן.

תקנה 4:

התקנה קובעת כי לגבי בניינים עם שימוש מעורב, אשר כל שימוש בנפרד אינו בהיקף כפי שנקבע בתקנה 2, החובה לפעול לפי התקן תחול רק אם שטח הבנייה הכולל לאותם שימושים הינו 5,000 מ"ר ומעלה. התקן קובע את הפרמטרים לפיהם יחליט המעריך כיצד לבחון מקצועית את הבניין עם השימושים המעורבים.

תקנה 5:

יש חובה לפעול בהתאם לתקן לגבי כל שינוי ותוספת אם מדובר בבניין שעומד בדירוג של כוכב אחד לפחות וזאת על מנת שלא לפגוע בדירוג שניתן לבניין הקיים. לגבי בניין קיים שאינו עומד בדירוג כאמור, החובה הינה רק אם התוספת עצמה היא בהיקף כמפורט בתקנה 2.

תקנה 6:

הבהרה כי התקנות אינן מונעות ממוסד תכנון מסוים לקבוע הוראות נוספות לעניין בנייה ירוקה, על מנת

לאפשר את העלאת רף הבנייה הירוקה בישראל באופן מקומי בדומה לנעשה בערי פורום ה-15. עם זאת, מתוך שיקול של הפחתת נטל רגולטורי, לא יתאפשר לדרוש מסמכים ואישורים לצורך הוכחת עמידה בהוראות בנייה ירוקה אלא באישור מעריך כפי שנקבע בתקנות או אם המסמכים נקבעו בחיקוק או בתכנית, שאין בכוונת תקנות אלה לגבור עליהם.

תקנה 7:

מתן אפשרות לעמוד בהוראות תקן ביני"ל (תקן LEED) שהוא תקן מוכר ומקובל, לגבי בנייני ציבור והתקהלות, מסחר ומשרדים. ישנן חברות וארגונים המחויבים או מעוניינים לבנות בהתאם לתקינה ביני"ל ומתוך שיקולי יעילות והפחתת נטל רגולטורי, אין כוונה לחייבם לעמוד בנוסף בתקן הישראלי. לצורך הוכחת עמידה בתקן LEED, נקבע כי יוגשו אישורים של מעריך על מנת להקל על רשות הרישוי לבחון את הוכחת העמידה בתקן כאמור.

תקנה 8:

מתן סמכות למינהל התכנון לקבוע ולפרסם טפסים אחידים לצורך מתן אישור המעריך כאמור בתקנות על מנת ליצור אחידות ופשטות בתהליך.

תקנה 9:

הוראת תחילה מדורגת של התקנות לפי ימי התחילה המפורטים בתקנה 2 לכל שימוש, כך שהתקנות יחולו על בקשות חדשות להיתרים שיוגשו מיום התחילה כאמור. קביעת הוראה שתכליתה יידוע מגישי הבקשות מראש ולפיה החל מיום פרסום התקנות יימסר מידע להיתר בדבר פרסום התקנות ויום התחילה לפי העניין.