

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 התקהלות ציבורית המוקם על ידי רשות מקומית" – בניין התקהלות ציבורית שמבקש ההיתר להקמתו הוא רשות מקומית או תאגיד בשליטתה או שהוא מוקם על ידי מי מהם;

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

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

"השר" – שר האוצר;

"מעבדה מאושרת" – כמשמעותה לפי סעיף 12(א) 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;

"שטח בנייה" – השטח הכולל המותר לבנייה בבניין והכולל שטחים עיקריים ושטחי שירות מעל ומתחת לקרקע;

"ת"י" – תקן ישראלי, כמשמעו בחוק התקנים, התשי"ג-1953⁶, 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 חלקיו⁷;

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 ס"ח התשי"ג, עמ' 30; התשע"ח, עמ' 184.

⁷ י"פ _____.

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

"תקנות רישוי בנייה" – תקנות התכנון והבניה (רישוי בנייה), התשע"ו-2016⁸;

חובת בנייה בת קיימה 2. הקמת בניין שבו שימוש אחד או יותר מהשימושים המפורטים בטור א' כמשמעותם בת"י 5281 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/ניקוד הבניין	טור ד' מועד התחילה
מגורים	בניין רב קומות	בניין ירוק כוכב אחד	שנה וחצי מיום הפרסום
משרדים	מעל 5,000	בניין ירוק כוכב אחד	שנה וחצי מיום הפרסום
מסחר	מעל 5,000	בניין ירוק כוכב אחד	שנה וחצי מיום הפרסום
בית חולים	מעל 3,000	בניין ירוק כוכב אחד	כאמור בתקנה 9(ב)
מרפאה	מעל 1,000	בניין ירוק כוכב אחד	שנה וחצי מיום הפרסום
אכסון תיירותי	מעל 5,000	בניין ירוק כוכב אחד	שנה וחצי מיום הפרסום
בניין התקהלות ציבורית למעט בניין התקהלות ציבורית המוקם על ידי רשות מקומית	מעל 1,000	בניין ירוק כוכב אחד	שנה וחצי מיום הפרסום
מוסד חינוך להשכלה גבוהה	מעל 1,000	בניין ירוק כוכב אחד	שנה וחצי מיום הפרסום
בית ספר, גן ילדים	מעל 1,000	ניקוד כולל של 40	1.1.2022
מגורים	בנייה רוויה	בניין ירוק	שלוש שנים

⁸ ק"ת התשע"ו, עמ' 1512; התש"ף, עמ' ____.

מיום הפרסום	כוכב אחד	בבניין שאינו רב קומות	
שלוש שנים מיום הפרסום	בניין ירוק כוכב אחד	1,200-5,000	אכסון תיירותי
שלוש שנים מיום הפרסום	בניין ירוק כוכב אחד	1,000-5,000	משרדים
שלוש שנים מיום הפרסום	בניין ירוק כוכב אחד	1,000-5,000	מסחר

3. הליך רישוי בנייה לבנייה בת קיימה
- (א) תנאי לקליטת בקשה להיתר בנייה של בניין המפורט בתקנה 2 – הגשת אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב מקדמי לרשות הרישוי;
- (ב) תנאי לקליטת בקשה למתן תעודת גמר – הגשת אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לרשות הרישוי.
4. שימוש מעורב
- (א) הקמת בניין שבו יותר משימוש אחד מבין השימושים המפורטים בתקנה 2, תיעשה לפי הוראות ת"י 5281 כך שהבניין יעמוד לכל הפחות בדירוג של בניין ירוק כוכב אחד אף אם בכל אחד מן השימושים בבניין בנפרד, שטח הבנייה קטן משטח הבנייה המפורט בתקנה 2 עבור אותו שימוש, אם שטח הבנייה באותם שימושים במצטבר הוא לפחות 5,000 מטרים.
- (ב) על אף האמור בתקנה משנה (א), אם אחד מבין השימושים בבניין הוא בית ספר או גן ילדים יעמוד חלק זה של הבניין לכל הפחות בדירוג שנקבע לגביו בטור ג' בתקנה 2, לפי העניין.
5. תוספות ושינויים לבניין קיים
- (א) תקנות אלה יחולו על כל שינוי או תוספת לבניין קיים שניתן לו אישור בדבר עמידה בשלב ב' בדירוג של בניין ירוק כוכב אחד לפחות, בהתאם לסוג השימוש של השינוי או התוספת, אם השינוי או התוספת טעונים היתר בנייה ובשטח של 100 מטרים רבועים לפחות.
- (ב) תקנות אלה יחולו על תוספת לבניין קיים שאינו עומד בדירוג של כוכב אחד לפחות, אם התוספת היא כמפורט בתקנה 2 או בתקנה 4, לפי העניין, ולעניין תוספת שהשימוש בה הוא למגורים, אם שטח התוספת הוא בשיעור של 50% לפחות משטח הבניין הקיים והבניין הקיים יחד עם התוספת הוא רב קומות.
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.

עמידה בתקן
LEED

.7

(א) על אף האמור בתקנות אלה יראו בניין הכולל שימוש למשרדים, מסחר או בניין התקהלות ציבורית כעומד בדירוג בניין ירוק כוכב אחד אם נבנה בהתאם להוראות תקן LEED ;

(ב) לגבי בניין כאמור בתקנת משנה (א) :

(1) תנאי לקליטת בקשה להיתר בנייה – הגשת אישור מעבדה מאושרת על עמידה בשלב מקדמי לפי תקן LEED.

(2) תנאי לקליטת בקשה למתן תעודת גמר – הגשת אישור מעבדה מאושרת 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), ולעניין תקנה 4 שנה וחצי מיום פרסומן והן יחולו על בקשה להיתר שהוגשה ביום התחילה ואילך.

(ב) לעניין בית חולים, תחילתן של תקנות אלה שנה וחצי מיום פרסומן או 180 ימים מיום שיפרסם השר הודעה ברשומות בדבר תיקון ת"י 5281 בנוגע להוראות מיוחדות לבית חולים, לפי המאוחר מביניהם.

(ג) 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, רב קומות ושטח בנייה 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 ולאחר שלוש שנים החובה תורחב. החלת החיוב בהדרגה נועדה לצורך היערכות של שוק הבנייה והמעבדות להיקף פעילות משמעותי בתחום וכן ליצירת ודאות תכנונית וכלכלית.

לעניין בתי ספר וגני ילדים 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 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 לרשות הרישוי את אישור שלב א' הקיים בתקן ונועד לאשר את 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 תחליט המעבדה 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 או תקנה 4. לעניין תוספת למגורים, החובה לפעול לפי התקן תחול בהתקיים שני תנאים מצטברים – התוספת מהווה 50% משטח הבניין הקיים ושהבניין הקיים יחד עם התוספת הוא רב קומות.

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 את האישורים הניתנים על ידי מעבדה כפי שנקבע בתקנות או אם המסמכים נקבעו בחיקוק או בתכנית, שאין בכוונת תקנות אלה לגבור עליהם.

תקנה 7 :

מתן אפשרות לעמוד בהוראות תקן אמריקאי (תקן LEED) שהוא תקן מוכר ומקובל, לגבי בנייני ציבור והתקהלות, מסחר ומשרדים. ישנן חברות וארגונים הבונים בהתאם לתקינה בינ"ל ומתוך שיקולי יעילות והפחתת נטל רגולטורי, אין כוונה לחייבם לעמוד בנוסף בתקן הישראלי. לצורך הוכחת עמידה בתקן LEED, נקבע כי יוגשו אישורים של מעבדה בדבר עמידה בתקן, 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 המעבדה כאמור בתקנות על מנת ליצור אחידות ופשטות בתהליך.

תקנה 9 :

הוראת תחילה מדורגת של התקנות לפי מועדי התחילה המפורטים בתקנה 2 לכל שימוש, כך שהתקנות יחולו על בקשות חדשות להיתרים שיוגשו מיום התחילה כאמור. לעניין בית חולים תחילת התקנות תהיה רק לאחר עדכון לפרק בתי חולים בת"י 5281. קביעת הוראה שתכליתה יידוע מגישי הבקשות מראש ולפיה החל מיום פרסום התקנות יימסר מידע להיתר בדבר פרסום התקנות ויום התחילה לפי העניין.