

21/09/2022

מדיניות לבניה בת קיימה (בניה ירוקה) (ת"י 5281)

הוועדה המקומית לתכנון ובניה בישיבה מס' 2022002 מיום 26/06/2022, החליטה על אישור מדיניות לבניה בת קיימה (בניה ירוקה) (ת"י 5281).

רקע

מבנים מהווים גורם מרכזי בפליטות מזהמים לאוויר וצריכה של משאבי טבע ואנרגיה. מטרתה המרכזית של בניה בת קיימה (בניה ירוקה) היא צמצום השפעת בניינים ומתחמים על הסביבה. בניה בת קיימה מובילה לתועלות רבות- בריאותיות, סביבתיות, עסקיות וכלכליות. מעבר לתועלות אלה, בניה זו נמצאה כבניה ברמת איכות גבוהה יותר, הסובלת מפחות עיכובים וליקויים.

התקן הישראלי לבניה בת קיימה (בניה ירוקה) (ת"י 5281) הינו תקן המגדיר מהי בניה ירוקה בישראל. התקן מקנה דירוג למבנה, מדרגת כוכב אחד ועד חמישה כוכבים, הנצברים באמצעות עמידה בתנאי סף וצבירת נקודות בתחומים השונים. מספר הכוכבים נקבע לפי צבירת ניקוד בהתאם לעמידה בתחומים המרכיבים את התקן ועמידה בתנאי סף, כאשר לרמה הבסיסית ביותר (כוכב אחד), נדרשת עמידה ב-55 נקודות.

התקן מורכב מעשרה תחומים- 1. אנרגיה 2. קרקע 3. מים 4. חומרים 5. בריאות ורווחה 6. פסולת 7. תחבורה 8. ניהול 9. חדשנות 10. תפעול. תחומים אלה באים לידי ביטוי בחמישה טיפוסים בניה שונים- 1. בניינים שאינם בנייני מגורים. 2. מגורים 3. בנייני גרעין ומעטפת (משרדים) 4. תעשייה 5. מתחמי תעשייה קיימים.

התקן לבניה בת קיימה (ת"י 5281) מעוגן בתקנות התכנון ובניה (תכן הבניה) (בניה בת קיימה), תש"ף 2020, והוא נקבע כמחייב החל מחודש מרץ 2022.

עיריית חדרה הינה חברה בפורום ה-15, המאגד את הערים הגדולות והעצמאיות בישראל. בשנת 2013 התקבלה החלטה במליאת פורום ה-15 לאמץ את תקן 5281 כדרישה מחייבת בערי פורום ה-15, ובשנת 2022 החליטו ראשי העיריות של פורום ה-15 על עליית מדרגה במדיניות הבניה הירוקה ביחס לתקנה המחייבת.

כחלק מחברותה של העיר בפורום ה-15, הוחלט להתאים את מדיניות הוועדה למדיניות הפורום. המדיניות העירונית תוכל להוסיף על התקנה המחייבת, אך לא לגרוע ממנה.

להלן מפורטת מדיניות הוועדה המקומית לדרישות בניה ירוקה עפ"י ת"י 5281 :

הערות	דרישה לעמידה בתקן	שימוש קרקע	
	כוכב אחד	בניה רוויה (כהגדרתה בתקנות התכנון והבניה)	
	<p>שני כוכבים - מבני מגורים רבי קומות לא כולל התחדשות עירונית.</p> <p>יעילות אנרגטית - יחויבו בעמידה בדירוג אנרגטי ממוצע בדרגה B לפי תקן 5282.</p> <p>החל מינואר 2023:</p> <p>שני כוכבים - מבני מגורים רבי קומות (כהגדרתם בחוק התו"ב) גם במסגרת התחדשות עירונית.</p>	רבי קומות (כהגדרתם בחוק התו"ב)	
מבני משרדים יוכלו לעמוד בתקן LEED כחלופה לעמידה בת"י 5281.	כוכב אחד	1,000-10,000 מ"ר (לרבות מבנים מסוג "גרעין ומעטפת" כהגדרתם בתקן)	
	שני כוכבים	מעל 10,000 מ"ר	

הערות	דרישה לעמידה בתקן	שימוש קרקע	
	כוכב אחד	מבני תיירות (מלבד צימרים) - 1,200-5,000 מ"ר	אכסון תיירותי
	שני כוכבים	מעל 5,000 מ"ר	
מבני מסחר יוכלו לעמוד בתקן LEED כחלופה לעמידה בתקן בת"י 5281.	כוכב אחד	מבני מסחר מעל 5,000 מ"ר	מסחר
	כוכב אחד החל מספטמבר 2023	מבני מסחר מעל 1,000 מ"ר	
	כוכב אחד	מרפאות מעל 1,000 מ"ר	בריאות
	כוכב אחד	בתי חולים (כל המבנים לרבות אגפים חדשים)	
	כוכב אחד החל מינואר 2024	מבני חינוך מעל 1,000 מ"ר	חינוך
	כוכב אחד	כל מבני ההשכלה הגבוהה	השכלה גבוהה
מבני ציבור יוכלו לעמוד בתקן LEED כחלופה לעמידה בת"י 5281	כוכב אחד	מבני ציבור (מלבד מבני חינוך) מעל 500 מ"ר.	מבני ציבור
מבני התקהלות ציבוריים יוכלו לעמוד בתקן LEED כחלופה לעמידה בת"י 5281.	כוכב אחד	מבני התקהלות ציבורית (מלבד אולמות ספורט שמקימה הרשות המקומית) מעל 500 מ"ר.	מבני התקהלות ציבורית (למעט מבני התקהלות ציבורית שמקימה הרשות המקומית)

הוראות נוספות לעניין בניה בת קיימה

- בניין בעירוב שימושים: לפי השימוש העיקרי.
- תוספות בניה- אם שטח תוספת הבניה הוא לפחות 50% מהשטח הקיים, ואם הבניין הכולל (לאחר התוספת) נחשב בניין רב קומות הוא יחויב בעמידה בתקן. מספר הכוכבים יהיה לפי השימוש העיקרי של התוספת.
- מבני מגורים רבי קומות יחויבו בעמידה בדירוג אנרגטי ממוצע (של כלל הדירות בבניין) בדרגה B, לפי דרישות ת"י 5282.
- בניה רוויה- שש יחידות דיור או יותר במבנה אחד בשתי קומות לפחות.
- כל המבנים שיידרשו לעמוד בתקן הבניה הירוקה יידרשו גם בהכנת תשתית לייצור אנרגיה על הגג.

הטמעת הדרישה בתהליך הרישוי

1. תנאי לפתיחת בקשה להיתר – הגשת אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב מקדמי לרשות הרישוי.
2. תנאי להגשת בקשה לקבלת תעודת גמר – הגשת אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לרשות הרישוי.

עמידה בתקן LEED

1. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה- הגשת אישור מעבדה מאושרת על עמידה בשלב LEED precertification לפי LEED.
2. תנאי לקליטת בקשה למתן תעודת גמר- הגשת אישור מעבדה מאושרת בדבר ביצוע הבניה לפי LEED Final Design Review Decision Report שניתן לפי LEED.