

סעיף: 1 | **מסמך מדיניות: 202201** | **סדר יום למליאה ישיבה מספר: 202201** | **בתאריך: 27/02/2022**

שם: עדכון מדיניות הבנייה הירוקה של פורום ה-15
נושא: מסמך הנחיות

מטרת הדיון
אימוץ עדכון מדיניות הבנייה הירוקה שהוחלט בפורום ה-15.

הערות בדיקה:

ביום 11.1.22 התקיימה מליאת ראשי הערים של פורום ה-15. במליאה הוחלט על עדכון מדיניות הבנייה הירוקה-מצ"ב עדכון המדיניות המשותפת של ערי פורום ה-15 לאימוץ התקן הישראלי לבנייה ירוקה (ת"י 5281) כדרישה מחייבת לבנייה חדשה.

בנוסף מוצעת תוספת למדיניות המעודכנת של פורום ה-15:

1. עמידה בתקן 5282 (דירוג בניינים לפי צריכת אנרגיה) דרגה B. (למעט צמודי קרקע)
2. בדירות הקיימות בפרוייקטים של תמ"א 38/1 עמידה בתקן ת"י 1045 (בידוד תרמי של בניינים), לעניין האלמנטים במעטפת בלבד (טיח תרמי וטיפול בפתחים לרבות זיגוג).

טבלת השוואה בין מדיניות נוכחית למדיניות מוצעת:

סוג המבנה	המדיניות הנוכחית של הפורום	המדיניות הנוכחית של עיריית ראש"צ	תקנות ארציות	המלצה לעדכון המדיניות המשותפת של ערי פורום ה-15
מבני מגורים	כל מבני המגורים מ' 13 - מ' 4-5 קומות מחויבים בבנייה ירוקה ברמה של כוכב אחד	55 נקודות (כוכב אחד) כל מבני המגורים מעל 4 יח"ד	כוכב אחד , בשתי מדרגות: ממרץ – 2022 רבי קומות מספטמבר – 2023 כל הבנייה הרוויה) מוגדרת בתקנות כמבנה מגורים מ' 2 - קומות, מעל 6 יח"ד)	מבני מגורים רבי קומות - שני כוכבים שאר מבני המגורים בבנייה רוויה - כוכב אחד +עדכון הגדרת הבנייה הרוויה בהתאם להגדרה בתקנות) מבנה מגורים מ' 2 (קומות, מעל 6 יח"ד) שיפוצים – לפי הקבוע בתקנות
מבני משרדים	מבני משרדים מ' 5000 - מ"ר - כוכב אחד מבני משרדים מ' 20,000 - מ"ר - שני כוכבים *ללא גרעין ומעטפת *ללא אפשרות לתקן בינלאומי	מבני משרדים מעל 5000 מ"ר - כוכב אחד מבני משרדים מעל 20000 מ"ר - שני כוכבים	כוכב אחד מרץ – 2022 מבני משרדים מ' 5000 - מ"ר ספטמבר – 2023 מבני משרדים מ' 1000 - מ"ר *חיוב גרעין ומעטפת *הכרה בחלופת LEED	ממרץ – 2022 מבני משרדים מ' 1,000 - מ"ר - כוכב אחד מבני משרדים מ' 5,000 - מ"ר - שני כוכבים /הדרגה המקבילה בתקן LEED *חיוב גם במבני גרעין ומעטפת) בתאם לאותן הגדרות לעיל) *מתן אפשרות לעמוד בתקן, LEED בהתאם למחויב בתקנות

מס' דף: 2:

הארציות ובכפוף להסדרת המתווה הייעודי				
מרץ – 2022 מבני חינוך , מ 1000-מ"ר - כוכב אחד . מבני השכלה גבוהה – כוכב אחד (ללא שינוי ביחס למדיניות הקיימת של הפורום.)	מרץ – 2022 מבני חינוך מ- 1,000מ"ר 40 , נקודות) מתוך ה 55-הדרושות כדי להגיע לכוכב אחד לפי התקן) מבני השכלה גבוהה - מעל 1,000מ"ר - כוכב אחד .	מבנה חינוך אחד בשנה (לפחות בי"ס אחד בסה"כ –) כוכב אחד . מבני השכלה גבוהה – כוכב אחד . לא מיושם	מבנה חינוך אחד בשנה (לפחות בי"ס אחד בסה"כ –) כוכב אחד . מבני השכלה גבוהה – כוכב אחד .	מבני חינוך
ממרץ - 2022 כוכב אחד מ 1,200-מ"ר , שני כוכבים מ 5,000-מ"ר -כלומר ללא שינוי במדיניות הקיימת. מלבד הורדת הסף לעמידה בשני כוכבים מ- 6,000 ל 5,000-מ"ר , והעלאת הסף לעמידה בכוכב אחד מ 1,000-מ"ר ל 1,200-מ"ר , בהתאם להגדרות שנקבעו בתקנות הארציות	כוכב אחד ממרץ - 2022 מעל 5,000 מ"ר מספטמבר – 2023 מעל 1,200מ"ר	מבנה אכסון מלונאי מ 1000 עד 5000 מ"ר- כוכב אחד מבנה אכסון מלונאי מעל 5000 מ"ר-שני כוכבים	מעל 1,000 מ"ר – כוכב אחד מעל 6,000 מ"ר - שני כוכבים	מבני תיירות
יישור קו עם התקנות הארציות כוכב אחד ממרץ - כוכב אחד בתי חולים מ 3,000-מ"ר מרפאות מ 1,000-מ"ר	ממרץ - 2022 כוכב אחד בתי חולים מ 3000 - מרפאות מ 1000 - מ"ר	בתי חולים- כוכב אחד	בתי חולים (כולל תוספות ואגפים חדשים) +מרפאות ללא ציוד רפואי – כוכב אחד מרפאות עם ציוד רפואי- פטורות	מבני בריאות
חיוב בהתאם לקבוע בתקנות הארציות: כוכב אחד ממרץ – 2022 מבני מסחר מעל 5,000 מ"ר ספטמבר – 2023 מבני מסחר מעל 1,000 מ"ר מתן אפשרות לחלופת עמידה ב LEED - בהתאם למחויב בתקנות הארציות ובכפוף להסדרת המתווה הייעודי	כוכב אחד ממרץ – 2022 מבני מסחר מעל 5,000 מ"ר ספטמבר – 2023 מבני מסחר מעל 1,000 מ"ר מתן אפשרות לחלופת עמידה ב LEED -	מעל 2500 מ"ר- 2 כוכבים	מבני מסחר – פטורים מחובת עמידה בתקן עד להשלמת פרק רלוונטי בתקן	מבני מסחר
במבני ציבור (מלבד		כוכב אחד	מבני התקהלות	מבני התקהלות

מס' דף: 3

<p>אולמות ספורט - (ללא שינוי במדיניות הקיימת, כלו מ 500-מ"ר – כוכב אחד) (גם בשיפוצים) אולמות ספורט – יישור קו לפי התקנות – כוכב אחד מ 1,000-מ"ר. *אפשר חלופת LEED בכל מבני הציבור, בהתאם לקבוע בתקנות ובכפוף להסדרת המתווה הייעודי</p>	<p>ממרץ 2022 מבני ציבור מ 1000 - מ"ר –כוכב אחד *כולל אולמות ספורט *כולל חלופת LEED</p>		<p>ציבורית מעל 500 מ"ר – כוכב אחד. פטור לאולמות ספורט.</p>	<p>ציבורית</p>
<p>כוכב אחד – מ 5,000-מ"ר – בכפוף להשלמת תיקונים בתקן ולפרסום פרק זה בתקן בחינם לעיון הציבור.</p>	<p>לא נכללו בתקנות (פטור)</p>	<p>אין התייחסות</p>	<p>פטור, עד להסדרת הנושא בתקן</p>	<p>מבני תעשייה</p>

המלצות:

לאמץ ולאשר את עדכון מדיניות הבנייה הירוקה שהוחלט בפורום ה- 15 ואת התוספת המוצעת.

עדכון המדיניות המשותפת של ערי פורום ה-15 לאימוץ התקן הישראלי לבנייה ירוקה

(ת"י 5281) כדרישה מחייבת בבנייה חדשה

החלטה שלישית של מליאת ראשי הערים של פורום ה-15 – 11.1.22

(עדכון החלטת ראשי הערים של פורום ה-15 מיום 14.6.2013 על אימוץ התקן הישראלי לבנייה ירוקה)

בערי פורום ה-15, והחלטות הנלוות לה מדצמבר 2014 ומדצמבר 2015)

מחליטים:

1. בנייה ירוקה:

בהמשך להחלטת ראשי הערים שהתקבלה בחודש יולי 2011 בדבר "אימוץ כלים מידיים להטמעת בנייה ירוקה בהליכי התכנון והבנייה העירוניים" (נספח מס' 1 – בקישור [כאן](#)) והחלטת ראשי הערים שהתקבלה בחודש יוני 2013 בנושא "אימוץ התקן הישראלי לבנייה ירוקה בערי פורום ה-15" (נספח מס' 2 – בקישור [כאן](#)), ובכלל זה העדכונים המינוריים שבוצעו בה בדצמבר 2014 (נספח מס' 3 – בקישור [כאן](#)), בספטמבר 2015 (נספח מס' 4 – בקישור [כאן](#)), ובינואר 2016 (נספח מס' 5 – בקישור [כאן](#)), שהביאה לאימוץ התקן הישראלי לבנייה ירוקה כמדיניות עירונית מחייבת בהתאם למדרג המפורט בהחלטה, אנו מחליטים לעדכן את מדיניות הבנייה הירוקה של פורום ה-15, בהתאם לפירוט הבא:

א. החל מ-1.3.2022 יחויבו בעמידה ברמה של כוכב אחד לפי ת"י 5281, סוגי המבנים הבאים:

- מבני מגורים בבנייה רוויה – מ-2 קומות ו-6 יח"ד או מ-13 מ', הנמוך מבניהם.
- מבני משרדים – 1,000-10,000 מ"ר (לרבות מבנים מסוג "גרעין ומעטפת" שלא חויבו עד כה).
- מבני אכסון תיירותי (מלבד "צימרים") – 1,200-5,000 מ"ר.
- מבני מסחר – מעל 5,000 מ"ר – מחויבים מכוח תקנות התו"ב*.
- מרפאות – מעל 1,000 מ"ר – מחויבים מכוח תקנות התו"ב*.
- אולמות ספורט – מעל 1,000 מ"ר – מחויבים לעמוד ב-40 נק' מכוח תקנות התו"ב*.

* תקנות התכנון והבנייה (תכן הבנייה) (בנייה בת-קיימה), התש"ף-2020. תחולה 1.3.2022.

ב. החל מ-1.3.2022 יחויבו בעמידה ברמה של שני כוכבים, לפי ת"י 5281, סוגי המבנים הבאים:

- מבני מגורים – רבי קומות (כהגדרתם בחוק התו"ב), למעט רבי קומות במסגרת התחדשות עירונית.
- מבני משרדים – מעל 10,000 מ"ר.
- מבני אכסון תיירותי – מעל 5,000 מ"ר (למעט "צימרים").

ג. החל מ-1.1.2023 יחויבו בעמידה ברמה של שני כוכבים, לפי ת"י 5281, סוגי המבנים הבאים:

- מבני מגורים – רבי קומות (בהגדרתם בחוק התו"ב) במסגרת התחדשות עירונית.

ד. החל מ-1.9.2023 יחויבו בעמידה ברמה של כוכב אחד, לפי ת"י 5281, גם סוגי המבנים הבאים:

- מבני מסחר – מעל 1,000 מ"ר. מחויבים מכוח תקנות התו"ב*.

ה. החל מ-1.1.2024 יחויבו בעמידה ברמה של כוכב אחד, לפי ת"י 5281, גם סוגי המבנים הבאים:

- בתי ספר – מעל 1,000 מ"ר.

1. **ללא שינוי ביחס למדיניות הקיימת של פורום ה-15 – מחויבים בכוכב אחד סוגי המבנים הבאים:**
מבני השכלה גבוהה – כל המבנים.
מבני ציבור (מלבד מבני חינוך) – מעל 500 מ"ר.
בתי חולים – כל המבנים, לרבות אגפים חדשים.
מבני התקהלות ציבורית (מלבד אולמות ספורט**) – מעל 500 מ"ר.

2. **החל ממרץ 2022, מבני משרדים, מסחר וציבור יוכלו לעמוד בתקן LEED כחלופה לעמידה בת"י 5281, מכוח תקנות התו"ב (תכן הבנייה) (בנייה בת-קיימה), התש"ף-2020.**

2. החל מ-1 במרץ 2022, יחויבו הדרישות הבאות בתחום האנרגיה:

- א. יעילות אנרגטית: מבני מגורים רבי קומות (כהגדרתם בחוק התו"ב) יחויבו בעמידה בדירוג אנרגטי ממוצע (של כלל הדירות בבניין) בדרגה B, לפי דרישות ת"י 5282.
ב. ייצור אנרגיה: כל המבנים שיידרשו לעמוד בבנייה ירוקה לפי ת"י 5281 במסגרת מדיניות הבנייה הירוקה של פורום ה-15 או לרבות מבנים שמחויבים תקנות התו"ב (לפי הפירוט בסעיף 1 לעיל), יידרשו גם בהכנת תשתית לייצור אנרגיה על הגג.

3. **עירייה רשאית לקבוע מתווה שונה לאימוץ התקן הישראלי לבנייה ירוקה (לרבות דרישות נוספות בתחום האנרגיה ובתחומים נוספים הכלולים בתקן), ובלבד שאינו מפחית מן הדרישות המפורטות בהחלטה זו.**

4. צעדים נדרשים לשם יישום ההחלטה:

- א. אישור ההחלטה בישיבה הקרובה של הוועדה המקומית לתו"ב – ניתן לאשר במסגרת הנחייה מרחבית או כמדיניות ועדה מקומית.
ב. שילוב הדרישה בתב"עות, בדגש על סוגי מבנים שטרם היו מחויבים עד כה בבנייה ירוקה במסגרת המדיניות הקיימת. ראו נוסח מוצע בנספח א', המהווה חלק בלתי נפרד מהחלטה זו.
ג. הטמעת הדרישה במערכת הרישוי: (1) בסוגי מבנים שטרם חויבו בבנייה ירוקה – הוספת דרישה להגשת האישורים הנדרשים בתהליך הרישוי; (2) בסוגי מבנים שכבר היום נדרשים בבנייה ירוקה – יש לעדכן את הדרישות בתיק המידע ובמערכות הרישוי בהתאם לקבוע בתקנות התו"ב. ראו פירוט המתווה ליישום ברישוי בנספח ב', המהווה חלק בלתי נפרד מהחלטה זו.

דברי הסבר להחלטה:

1. ביולי 2011, קיבלה מליאת ראשי הערים של פורום ה-15 החלטה לאמץ כלים מידיים להטמעת בנייה ירוקה בהליכי התכנון והבנייה העירוניים (להלן "החלטת ראשי הערים הראשונה", נספח מס' 1 – בקישור [כאן](#)). החלטה זו סיפקה מסגרת סטטוטורית ראשונה בישראל לשילוב עקרונות בנייה ירוקה בהליכי התכנון והבנייה העירוניים.
2. ביוני 2013 קיבלה מליאת ראשי הערים של פורום ה-15 החלטה לאמץ את התקן הישראלי לבנייה ירוקה כדרישה מחייבת בערי פורום ה-15" (להלן "החלטת ראשי הערים השנייה" (נספח מס' 2 - בקישור [כאן](#)). החלטה השנייה יצקה תוכן של מדיניות מעשית לתוך המסגרת הסטטוטורית שיצרה ההחלטה הראשונה, וקבעה את התקן הישראלי לבנייה ירוקה כדרישה מחייבת בבנייה חדשה בערי פורום ה-15 – הן בתכניות והן בהיתרים.

ההחלטה השנייה כללה מתווה מדורג (2014, 2015, 2015) לחיוב התקן במבנים מסוגים שונים, בהתאם לקריטריונים הבאים: גודל המבנה, ישימות התקן מבחינה טכנית, הנדסית וכלכלית, פוטנציאל תועלת וחיסכון למשתמשי המבנה, פוטנציאל צמצום הפגיעה בסביבה והפחתת פליטות, נראות ציבורית. כמו כן, כללה ההחלטה מתווה אחיד להטמעת המדיניות המשותפת במערכות התכנון והרישוי העירוניות. בשני מתווים אלה בוצעו מספר עדכונים ושינויים נדרשים בדצמבר 2014 (נספח מס' 3 – בקישור [כאן](#)), בספטמבר 2015 (נספח מס' 4 – בקישור [כאן](#)), ובינואר 2016 (נספח מס' 5 – בקישור [כאן](#)), כל זאת כדי להתאים את ההחלטה להתפתחויות בשוק ובתקן וכן לשינויים בחקיקה העוסקת ברישוי הבנייה.

3. החלטה זו הביאה לקפיצת מדרגה בהיקפי הבנייה הירוקה בישראל, לפיתוח השוק ולירידת מחירים. לפי הערכת המשרד להגנת הסביבה, נכון לשנת 2020, נבנו למעלה מ-20,000 יחידות דיור ירוקות בישראל, ועוד מאות מבנים נוספים, בעיקר מבני משרדים. כמו כן, "דו"ח עתודות הבנייה הירוקה" של המשרד להגנת הסביבה מ-2019, שבחן את כלל התב"ע"ות שאושרו ב-2019 בוועדות התכנון בישראל, מצא שאושרו בשנה זו עוד 15,000 יחידות דיור ו-450 מבנים נוספים בבנייה ירוקה. בתחום הייעוץ והבדיקה של התקן, חלה צמיחה משמעותית של השוק – הן מבחינת היקף אנשי המקצוע, הן מבחינת הרמה המקצועית (הכשרות והסמכות), והן מבחינת מיסוד ואסדרת התחום, לרבות ייסוד מסלול ייעודי להסמכת מעבדות לת"י 5281 ברשות הסמכת מעבדות. כמו כן, חלה ירידה משמעותית בעלויות ועלייה משמעותית בהיצע מוצרי ושירותי הבנייה הירוקה – חומרים, מערכות, יועצים ומעבדות. כמו כן, התפרסמו בשנים אלה מספר של מחקרים בנושא העלויות והתועלות של הבנייה הירוקה בישראל, לרבות מחקרים טכנו-כלכליים לגבי המשמעויות של דרישת דרגות שונות של התקן, בעיקר במבני מגורים ומשרדים, וכן מחקרים המצביעים על התועלות של בנייה ירוקה – לחסכון בחשמל, לבריאות ולסביבה.
4. מאז החלטת פורום ה-15 על אימוץ התקן, הוא עבר שני עדכונים ("רביזיות") שהביאו לטיובו, האחדות והקלת העמידה בו מנקודת מבטו של היזם. כמו כן, הושלמו ופורסמו פרקים עבור סוגי מבנים נוספים. בימים אלה יצאה לדרך רביזיה שלישית לתקן, שצפויה להסתיים עד לסוף שנת 2022. התפרסמו מספר מדריכים וכלים מקצועיים המלווים את התקן ומקלים על יישומו. כמו כן, פורסמו מדריכים לרוכשים ולדיירים בדירה ירוקה. ניתן להגיע למדריכים אלה באתר פורום ה-15 בקישור [כאן](#).
5. במרץ 2020 אישרה המועצה הארצית לתכנון ובנייה לאמץ תקנות ארציות לחיוב הבנייה הירוקה, המבוססות על הרציונל והמדיניות של פורום ה-15. התקנות נחתמו על-ידי שר הפנים בספטמבר 2020 וייכנסו לתוקף בשתי פעימות – ב-1 במרץ 2022 ובספטמבר 2023.
6. בנוסף, התקנות מעגנות את סמכותן של ועדות התכנון לקבוע ולפרסם דרישות נוספות (בהיקף ובתחומים הנכללים בתקן הבנייה הירוקה) בין אם בדרך של מדיניות עירונית או כהוראה בתכנית בניין עיר פרטנית או כוללנית.
7. לאור הניסיון הרב שנצבר בעשור האחרון ביישום הבנייה הירוקה בערי הפורום ומחוץ להן, הצמיחה וההבשלה של השוק והאסדרה שחלה בתחום, וכן על רקע ולקראת הכניסה לתוקף של תקנות הת"ב שיהפכו את התקן לדרישה מחייבת בכל הארץ ומתוך רצון להמשיך להוביל מדיניות מתקדמת וחלוצית, התכנס צוות העבודה העוסק בגיבוש וליווי מדיניות הבנייה הירוקה של פורום ה-15, וגיבש המלצות לעדכון ועליית מדרגה במדיניות המשותפת של הפורום. המלצות אלה נדונו וטויבו במסגרת תהליך התייעצות רחב עם מהנדסי הערים ומומחים בעיריות, ולבסוף אושרו ע"י מליאת ראשי הערים, בתיקונים קלים.
