



נוהל פעילות מעבדה לבנייה ירוקה בהליך רישוי בנייה

1. כללי

מינהל התכנון אחראי ומנחה את פעולת רשויות הרישוי המקומיות אשר בסמכותן ניהול הליך רישוי הבנייה משלב הבקשה למידע להיתר ועד למתן תעודת הגמר.

על פי תיקון 122 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה 1965 ולתיקון מס' 5 לתיקון 101 לחוק זה, החל מיום 07.06.2021, חובה לשלב מכוני בקרה בהליך רישוי הבנייה בייעוד למגורים בבניינים חדשים בלבד, בני שתי קומות ומעלה ועד גובה 29 מטר, הכוללים 6 יח"ד ויותר.

תקנות הבנייה הירוקה נכנסו לתוקף במאסר 2022 ויוחלו בהדרגה. כיום חובת בנייה ירוקה המחויבת על פי התקנות חלה על מבנים שאינם מחויבים בבקרת במכון בקרה בשלב זה. מספטמבר 2023 יחויב בבנייה ירוקה גם בניין של שש יחידות דיור ומעלה.

עם זאת, כבר כיום קיימות במספר ועדות לתכנון הוראות בתוכניות בניין עיר ובמדיניות עירונית, לעניין חובת בנייה ירוקה במגרשים נוספים לרבות, בייעוד מגורים בבניינים שגובהם נמוך מ- 29 מטרים, וחלה עליהן חובת בקרה במכון בקרה.

עם הרחבת תכולת המבנים שיכנסו לבקרת מכון בקרה, נוהל זה יחול גם עליהם.

מטרת מסמך זה להסדיר את עבודת המעבדות לבנייה ירוקה אל מול מכוני הבקרה בתחומי התכנון החופפים במטרה למנוע כפילויות בבדיקה. המסמך אינו מסדיר את עבודת היזם ועורך הבקשה מול מעבדה לבנייה ירוקה ומול הוועדה המקומית.

2. הגדרות

"אחראי לביקורת על הביצוע" – מי שמינה בעל ההיתר לפי תקנה 71 (ב), לבדוק אם עבודות הבנייה בוצעו בהתאם לתנאי ההיתר, ולפי חיקוק, לרבות התנאי בדבר העסקת קבלן רשום, לעניין תקנה 87 לתקנות רישוי בנייה.

"מעבדה לבנייה ירוקה" – מעבדה מאושרת לת"י 5281 כמשמעותה לפי סעיף 12(א) לחוק התקנים.

"וועדה" – וועדה מקומית לתכנון ובניה, ובהוראה זו מתייחס גם לפעילות מי מטעמה לרבות רשות הרישוי, מהנדס הוועדה וכדומה.

"מכון בקרה" – גוף שניתן לו רישיון לפי סעיף 158 ט"ו לחוק התכנון והבניה, ופועל בהתאם לתקנות התכנון והבניה (הקמת מכון בקרה ודרכי עבודתו), תשע"ח-2018.

"עורך הבקשה" – מי שמונה בידי מבקש היתר הבניה להיות עורך בקשה ראשי לעניין תקנה 27 לתקנות רישוי בנייה.



"שלב מקדמי", "שלב ב" - כמשמעותם בתקנות התכנון והבנייה (תכן הבנייה) (בנייה בת-קיימה), תש"ף-2020.

"שלב א" - כמשמעותו בסעיף 5.2 לת"ו 5281 חלק 0: בנייה בת-קיימה (בנייה ירוקה): דרישות כלליות.

"ת"ו 5281" - (להלן התקן) ת"ו 5281: בנייה בת-קיימה (בנייה ירוקה), על חלקיו.

"תקנות בנייה ירוקה" - תקנות התכנון והבנייה (תכן הבנייה) (בנייה בת-קיימה), תש"ף-2020.

"תקנות בקשה להיתר" - תקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל 1970, המסדירות בין היתר את התנאים להגשת בקשה להיתר בנייה, נושאי תכן הבנייה, אגרות, היטלים וכדומה.

"תקנות מכוני בקרה" - תקנות התכנון והבנייה - (הקמת מכוני בקרה ודרכי עבודתו) התשע"ח 2018, העוסקות בין היתר באופן פעולתם ותחומי פעולתם של מכוני הבקרה.

"תקנות רישוי בנייה" - תקנות התכנון והבנייה (רישוי הבנייה) התשע"ו 2016, העוסקות בתחום רישוי בנייה, בכל הליך הרישוי לבנייה משלב הבקשה למידע להיתר ועד לתעודת הגמר.

3. פעילות המעבדה לבנייה ירוקה בהליך רישוי הבנייה

להלן פרטי ושלבי העבודה של עורך הבקשה, המעבדה לבנייה ירוקה, מכוני הבקרה והאחראי לביקורת על הביצוע. פרטים אלו מתוארים גם בתרשימים המצורפים כנספחים לנוהל זה.

א. בקשה למידע- תיק מידע

בשלב זה, פונה עורך הבקשה לוועדה לקבלת מידע הנדרש לצורך עבודת התכנון והגשתה של בקשה להיתר בנייה. בהתאם לזאת, תמסור הוועדה מידע ונתונים באשר לדרישות עמידה בתכן בניה ובכלל זה דרישה לעמידה בתקן בנייה ירוקה, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (תכן הבנייה) (בנייה בת-קיימה), תש"ף-2020 ככל ונדרש לרבות הנחיות לבנייה ירוקה מתוקף הוראות התכניות החלות ומדיניות הוועדה המקומית, ככל וקיימת ובכלל זה הדירוג האנרגטי הנדרש.

ב. היתר בנייה

1. תנאי לקליטת בקשה להיתר

אישור שלב מקדמי

טרם הגשת בקשה להיתר בוועדה, על עורך הבקשה לקבל אישור "שלב מקדמי" ממעבדה לבנייה ירוקה. לצורך קבלת האישור מגיש עורך הבקשה למעבדה לבנייה ירוקה את רשימת המאפיינים, הניקוד הנדרש, עמידה בתנאי הסף והחומרים לבדיקה, בהתאם לתכולת הבדיקות לאישור מקדמי לתקן 5281 בנייה ירוקה, ומקבל מהמעבדה אישור "שלב מקדמי". תנאי לקליטת הבקשה להיתר בוועדה, הוא הצגת האישור "שלב מקדמי" שהתקבל ממעבדה לבנייה ירוקה.



2. בקרה מרחבית

הוועדה מבצעת בקרה מרחבית לפי תקנות התכנון והבנייה (רישוי הבנייה) התשע"ו 2016. בסיום הבקרה המרחבית מתקבלת החלטת הוועדה בדבר אישור/דחיית הבקשה להיתר ובהתאם להתקדמות בהליך הרישוי לשלב בקרת התכנון והוצאת היתר הבנייה.

3. בקרת תכנון במכון בקרה

בשלב זה מגיש עורך הבקשה למכון הבקרה עמו התקשר, את נספחי התכנון כולל התכנית הראשית להיתר בנייה בהתאם לתקנות מכוני הבקרה. עורך הבקשה יעביר למכון הבקרה יחד עם נספחי התכנון את האישור המקדמי וטבלת הניקוד.

| שם הנספח | אחריות מעבדה לבנייה | אחריות מכון הבקרה | הערות |
|------------------------|---------------------|-------------------|--------------------|
| תרמי | ✓ | --- | |
| אוויר | --- | ✓ | |
| ניקוד וניהול נגר עילי | ✓ | ✓ | בהתאם למפרטי הבקרה |
| קרינה כולל פתרון מיגון | ✓ | --- | |
| אקוסטיקה | --- | ✓ | |
| זיהום קרקע | | ✓ | |

בסיום בקרת התכנון, המכון מעביר לוועדה חו"ד מסכמת תקינה לבקרת תכנון.

עורך הבקשה יעביר למעבדה לבנייה ירוקה את חו"ד המסכמת התקינה של בקרת התכנון, כולל נספחי התכנון התואמים את הגרסה שאושרה ע"י מכוני הבקרה בנושאים הבאים: אקוסטיקה, זיהום קרקע וניהול נגר, אשר יהוו תנאי לקבלת אישור "שלב א" ממעבדה לבנייה ירוקה.

ג. ביצוע- תחילת עבודות ותעודת גמר

תנאי סף להגשת בקשה לבקרת ביצוע במכון בקרה

טרם הגשת בקשה לבקרת ביצוע במכון הבקרה, על אחראי לביקורת על הביצוע לקבל אישור "שלב א" ממעבדה לבנייה ירוקה לרבות הטמעת הדרישות שסוכם באישור "שלב מקדמי".



1. שלב אישור תחילת עבודות

בשלב זה מגיש האחראי לביקורת על הביצוע למכון הבקרה בקשה לבקרת ביצוע לרבות אישור "שלב א" שהתקבל ממעבדה לבנייה ירוקה. מכון הבקרה יבצע בקרה על תכניות העבודה לפי תקנות מכוני הבקרה, ובתום הבקרה יעביר מכון הבקרה לוועדה הודעה על התקשרות וקליטת הבקשה לבקרת ביצוע.

2. שלב הביצוע (לאחר קבלת אישור תחילת עבודות מהוועדה)

מכון הבקרה ינהל את בקרת הביצוע בהתאם לתוכנית הביקורים שתיקבע באישור תחילת עבודות. המעבדה לבנייה ירוקה תבצע בדיקה בהתאם לאישור "שלב א" על האלמנטים בהתאם לדרישות תקן בנייה ירוקה.

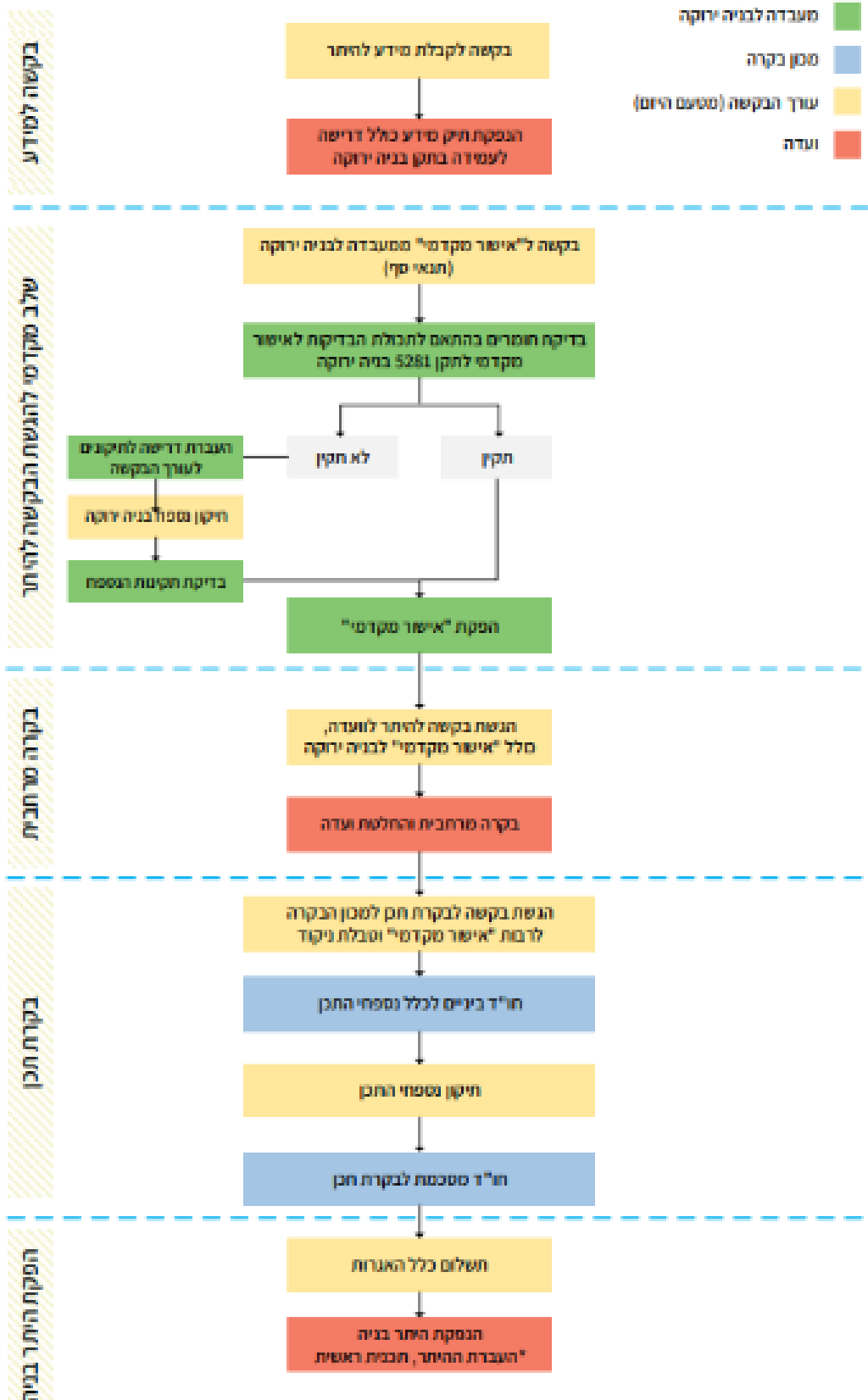
בקשות לשינויים בתוכניות העבודה בנושאים של בנייה ירוקה במהלך הביצוע – האחראי לביקורת על הביצוע יעביר לאישור המעבדה לבנייה ירוקה בקשה לשינויים. לאחר קבלת אישור ממעבדה לבנייה ירוקה על השינוי, החומר יועבר לבחינת מכון הבקרה טרם ביצוע העבודות, לצורך מתן הנחיות בנושא תכן ככל הנדרש.

בקשה לתעודת גמר

בתום בקרת הביצוע, יפנה אחראי לביקורת על הביצוע למעבדה לבנייה ירוקה בבקשה לקבלת אישור "שלב ב" ובמקביל יפנה למכון הבקרה בבקשה לקבלת חו"ד מסכמת לבקרת ביצוע. תוך 20 ימים מכון הבקרה יעביר לבעל ההיתר ולוועדה חו"ד מסכמת תקינה לבקרת ביצוע. אחראי לביקורת על הביצוע יעביר את כלל האישורים לוועדה לצורך קבלת תעודת גמר.



ד. נספח - פעילות מעבדה לבנייה ירוקה בהליך רישוי הבניה עם מכון בקרה - שלב היתר בניה





ה. נספח - פעילות מעבדה לבנייה ירוקה בהליך רישוי הבניה עם מכון בקרה - שלב ביצוע ותעודת גמר

