

14 באוגוסט, 2024

תיקון תקנות התכנון והבנייה (תכן הבנייה) (בנייה בת קיימה)

ביום 6.8.2024 דנה המועצה הארצית לתכנון ולבנייה, בתיקון תקנות התכנון והבנייה (תכן הבנייה) (בניה בת-קיימה) ("תיקון התקנות") אשר נועד לחייב הצבת מתקן לייצור אנרגיה מתחדשת בטכנולוגיה פוטו וולטאית ("מתקן") על גגות בתים פרטיים ומבנים חדשים, זאת בהמשך לדיון שנערך בוועדת המשנה לבנייה ולתקנות. לאחר דיון בתקנות המוצעות, המליצה המועצה הארצית לשר הפנים על התקנת התקנות בנוסח הכולל מספר שינויים מנוסח התיקון שהוצע בוועדת המשנה.

לטיטוט תיקון התקנות לחצו כאן. לשינויים המוצעים בהחלטת המועצה הארצית לחצו כאן.

להלן יפורטו עיקרי התיקון בשינויים האמורים:

1. הקמת מתקן פוטו וולטאי

חובת הקמת מתקן תחול על כל אחד מהמבנים הבאים ככל שגובהו אינו עולה על 42 מטרים:

1.1. בית פרטי צמוד קרקע ששטח מישור הגג הרציף שלו עולה על 120 מ"ר, יחויב בהקמת מתקן בהספק של 5 קו"א לפחות.

1.2. מבנה שאינו כולל שימוש למגורים ואינו בניין רב קומות ששטח מישור הגג הרציף שלו עולה על 250 מ"ר, יחויב בהקמת מתקן בהספק מינימאלי (ביחידות קו"א) לפי הנמוך מבין: (1) ההספק הנקוב במסגרת "המסלול המהיר" הקבוע באמת מידה 2כ35 של רשות החשמל (העומד כיום על 15 קו"א¹) במועד הגשת בקשת ההיתר; או (2) הספק השווה לסך של 5% משטח גג המבנה הכולל. בנוגע למבני ציבור, תתאפשר דחיית הקמת המתקן עד לשנה מיום מתן תעודת גמר למבנה.

יצוין כי בנייני מגורים הוחרגו מחובת התקנת המתקן עצמו, כיוון שבתקנה 24 לתקנות התכנון והבנייה (תכן הבנייה) (תברואה), התשי"ף – 2019 (ראו כאן), נקבעו הוראות מחייבות להתקנת מערכות אנרגיה מתחדשת בבנייני מגורים חדשים.

2. הכנת תשתית להקמת מתקן פוטו וולטאי: בניין למגורים שאינו בניין רב קומות ושאינו צמוד קרקע ששטח מישור הגג הרציף שלו עולה על 250 מ"ר וגובהו אינו עולה על 42 מטרים, יחויב לכלול תשתית להתקנה עתידית של מתקן. התשתית תכלול בין היתר, אזור ייעודי להתקנת המתקן ורכיביו; מקום בלוח החשמל הציבורי של הבניין וחיבורים הנדרשים לתפעול המתקן.

3. פטור מהקמת מתקן או הכנת תשתית למתקן: למהנדס הוועדה המקומית מוקנית הסמכות לפטור מבנה מהקמת מתקן או מהקמת תשתית למתקן, בהתאם לשיקול דעתו, במקרים הבאים: כאשר מדובר בגג מוצלל שלא קיים בו שטח מואר באופן המספיק להקמת מתקן שיעמוד בהספק הנדרש; למבנה חשיבות אדריכלית ייחודית העלולה להיפגע מהקמת המתקן; חלק או כל גג המבנה מיועד לבינוי עתידי

¹ ר' החלטה 69307 של רשות החשמל בעניין, מיום 30.7.2024.

לפי תכנית והקמת המתקן תפגע באפשרות למימוש התכנית; גג המבנה משמש כמרפסת לקומה שמעליו, או שהקמת המתקן תמנע אפשרות בנייה עתידית בגג המיועד לכך או שימוש אחר הנדרש לתפקוד המבנה.

4. **תחולת התיקון לתקנות:** מוצע כי תיקון התקנות ייכנס לתוקף בחלוף חצי שנה מיום פרסומו ברשומות, ויחול על בקשות לקבלת היתרי בנייה חדשה. בנוסף יחול התיקון גם על בקשות לקבלת היתרי תוספות בנייה לבניינים קיימים שיוגשו לאחר כניסת התיקון לתוקף, ובלבד שתוספת הבנייה כאמור תכפיל את שטח הבניין הקיים או תוסיף לו שתי קומות מלאות.

סקירה זו ניתנת כשירות ללקוחותינו, האמור בה אינו מהווה משום חוות דעת, ייעוץ משפטי, המלצה או הצעה לפעול בדרך כלשהי. אולגן רוב ושות', עורכי דין אינם נושאים באחריות כלשהי לנכונותם ולדיוקם של הסקירה ופרטיה, ולא יישאו בשום מקרה באחריות לנזק מכל סוג ומין, שייגרם בגין השימוש במידע הכלול בסקירה זו.

בברכה,

צביקה מרקס, עו"ד מיטל טובי, עו"ד

אולגן רוב ושות', עורכי דין