



מדיניות הוועדה המקומית לבנייה ירוקה בת קיימא

הנחיות אושרו בוועדה מקומית מספר 2022005 מתאריך 11.9.2022.

הנחיות אלו יבטלו את מדיניות בנייה ירוקה הקיימת (נובמבר 2020) ואת הנחיות 18א'.

## מדיניות הוועדה המקומית לבנייה בת קיימא (בנייה ירוקה)

### רקע התפתחות בנייה ירוקה בחולון:

- **ביולי 2013** התקבלה החלטה בערי פורום ה-15 וביניהם עיריית חולון על אימוץ מדיניות של תקן בנייה בת קיימא (ת"י 5281) כדרישה מחייבת בבנייה חדשה. ההחלטה כללה מתווה מדורג לשנים 2014 - 2016 לחיוב התקן על פי סוג המבנים ונקבעה אחידות להטמעת המדיניות במערכות התכנון והרישוי העירוניות. עיריית חולון הייתה בין ערי הפורום שקבעו אימוץ מלא של המתווה הנ"ל יחד עם תוספות מעבר למדיניות הפורום.
  - **יוני 2016** – אושרו הנחיות מרחביות 18 א'.
  - **בנובמבר 2020** עודכנה מדיניות בנייה ירוקה בעיר חולון. המדיניות התוותה דרישות מינימום ואפשרה ליזמים לבנות על פי מספר כוכבים גבוה יותר. כמו כן, המדיניות כללה דרישות סף לכל סוג מבנה, כולל תוספות בנייה ושיפוצים. בנוסף, היא דרשה דירוג אנרגטי ברמה C לפחות לכל דירה, המלווה בדו"ח אנרגטי על פי ת.י. 5282.
  - **בינואר 2022** החליטו ערי פורום לעדכן את מדיניות הבנייה הירוקה של פורום ה-15 ולשדרג חלק מהדרישות מעל לקבוע בתקנות הארציות.
  - **מרץ 2022** נכנסו לתוקף תקנות בניה ירוקה, ועל כן תקן בנייה ירוקה כבר אינו וולנטרי.
- לאור ההתפתחות בשוק הבנייה הירוקה בישראל בשנים האחרונות וחיוב תקנות בנייה ירוקה בידי המועצה הארצית לתכנון ובנייה, פורום ה-15 ועיריות נוספות החליטו לשדרג את מדיניות הבנייה הירוקה. עיריית חולון שמה לה למטרה להיות ממובילות תחום הבנייה הירוקה בישראל, עדכון מדיניות זה נועד להמשיך מגמה זו והוא ביטוי להתמודדות העיר עם משבר האקלים, שמירה על סביבה ירוקה ונקייה ועידוד הפחתה בפליטות גזי החממה.

## 1. הגדרות

- 1.1 **תקן ישראל 5281** לבנייה בת קיימה, עוסק בין היתר בתחומים הבאים: אנרגיה, קרקע, מים, חומרים, פסולת, בריאות ורווחה, תחבורה, ניהול וחדשנות. בתקן קיימות דרגות שונות כלהלן: 55 נקודות = 1 כוכב, 65 נקודות = 2 כוכבים, 75 נקודות = 3 כוכבים, 83 נקודות = 4 כוכבים, 90 נקודות ומעלה = 5 כוכבים. לכל דרישה ניקוד מסוים. התקן מורכב מדרישות חובה ("תנאי סף") וסעיפי רשות, שניתן לבחור בניהם ולצבור נקודות על מנת להגיע לניקוד הרצוי.
- 1.2 **תקן ישראל 5282** הוא תקן לדירוג אנרגטי של מבנים, המשקף את רמת היעילות של צריכת האנרגיה שלהם. עמידה בת.י. 5281 מחייבת עמידה בדירוג אנרגטי בהתאם לתקן 5282. הדירוג המינימלי הנדרש נקבע בהתאם לסוג המבנה ולדרגת העמידה בתקן. למשל, על-מנת שמבנה מגורים יעמוד בדירוג הבסיסי (כוכב אחד) בתקן 5281, עליו לעמוד בדירוג אנרגטי C לפי תקן 5282.
- 1.3 **תקן ישראל 1045** לבידוד תרמי של מבנים. תקן זה קובע דרישות מינימליות לבידוד תרמי לבניינים המשמשים לשהייה ממושכת כגון מגורים, בתי הארחה ומעונות. ת.י. 1045 הינו תקן מחייב על פי תקנות התכנון והבנייה והוא גם נדרש במסגרת תקן בנייה ירוקה, ועל כן נבדקת התאמה אליו ע"י מכון ההתעדה.
- 1.4 **גורם מעריך (מעבדה לבנייה ירוקה - מכון התעדה) לת.י. 5281** – מעבדה מאושרת ומוסמכת לת.י. 5281 - גוף המוסמך לתת אישורים בדבר עמידה בתקן 5281. הגופים המוסמכים הם: מכון התקנים ורשימת מעבדות מאושרות ומוסמכות לתקן המתעדכנת ומתפרסמת באתר הרשות להסמכת מעבדות.

## 2. המדיניות הנוכחית מתווה מספר הנחות עבודה:

- 2.1 דרישות מינימום ואפשרות לבנות על פי מספר כוכבים גבוה יותר.
- 2.2 עדכון המדיניות נכנסה לתוקפה החל מיום אישורה בוועדה: 11.09.22 (הוראות אלו לא יחולו על בקשות אשר נמסר להן מידע לפני אישור מדיניות זו).

3. מבנים הנדרשים לעמוד בתקן בנייה ירוקה

דרישה לעמידה בתקן ישראל ת.י. 5281 לבנייה ירוקה חלה על המבנים כמפורט בטבלה שלהלן:

מספר כוכבים	פרוט השימושים המבוקשים	היקף הבנייה	שימוש קרקע
2	מבני מגורים בבנייה רוויה (6 יח"ד במבנה אחד ולפחות 2 קומות) או מגובה 13 מטר (הנמוך מבניהם)	בנייה חדשה ותוספות* / תמ"א 38/2 - הריסה ובנייה חדשה	מגורים
3	בניינים בגובה 29 - 59 מ'		
3	בניינים בגובה 60 - 120 מ'		
4	מעל 120 מ'		
עמידה בהנחיות היח' הסביבתית ועמידה בת.י. 1045	תמ"א 38/1 חיזוק ועיבוי	תמ"א 38/1 חיזוק ועיבוי	
1	כל מבני משרדים ותעסוקה עד 1,000 מ"ר	בנייה חדשה ותוספות*	משרדים ותעסוקה <sup>2</sup>
2	בין 1,000 - 10,000 מ"ר		
3	מעל 10,000 מ"ר		
2	כל מבני המסחר עד 10,000 מ"ר <sup>3</sup>	בנייה חדשה ותוספות*	מסחר
2	מעל 10,000 מ"ר		
1	כל מבני מלאכה, אחסנה ותעשייה עד 10,000 מ"ר	בנייה חדשה ותוספות*	תעשייה <sup>4</sup>
2	מעל 10,000 מ"ר		
1	כל מבני התיירות עד 1,000 מ"ר	בנייה חדשה ותוספות*	אכסון תיירותי
2	בין 1,000 - 5,000 מ"ר		
3	מעל 5,000 מ"ר		
2	כל מבני החינוך עד 1,000 מ"ר	בנייה חדשה ותוספות*	מבני חינוך
2	מעל 1,000 מ"ר		
1	כל מבני דת, תרבות, ספורט (כולל אולמות ספורט <sup>5</sup> ) עד 1,000 מ"ר	בנייה חדשה ותוספות*	מבני התקהלות ציבורית
2	מעל 1,000 מ"ר		
1	כל בתי החולים והמרפאות עד 1,000 מ"ר	בנייה חדשה ותוספות*	בתי חולים ומרפאות
2	מעל 1,000 מ"ר		
2	מבנים בכל יעוד קרקע מעל 1,000 מ"ר (שאינם מוצגים לעיל)	בנייה חדשה ותוספות*	כלי
1(C)	מבנים בכל יעוד מעל 500 מ"ר		
על פי השימוש העיקרי			שימושים מעורבים

<sup>1</sup> כולל הדירות הקיימות.

<sup>2</sup> לרבות מבנים מסוג 'גרעין ומעטפת'.

<sup>3</sup> במבני מסחר מתחת 10,000 מ"ר ישקלו הקלות בהתאם לאופי פעילות העסק, בכפוף לאישור היחידה הסביבתית, ומהנדס העיר.

<sup>4</sup> מבני תעשייה מעל 500 מ"ר יחויבו בתשתית לפאנלים פוטו-וולטאים על לפחות 80% משטח הגג.

<sup>5</sup> דירוג אנרגטי באולם ספורט – אולם הספורט נדרש להיות מבודד היטב ועם זיגוג איכותי כאשר יש להראות התאמה לתקן 1045 לפי מבני חינוך. בנוסף, אולמות ספורט יחויבו בהתקנת פאנלים פוטו-וולטאים על לפחות 80% משטח הגג.

\* **תוספות:** תוספת מעל 50% לבניין ירוק קיים ולפחות מעל 100 מ"ר, במגורים גם בתוספות של מעל 50% ומעלה במבנים לא ירוקים.  
\*\* **שיפוצים:** עבודות בנייה היוצרות עיצוב חדש לבניין קיים, ותוספת שאינה גדולה מ-50% מהשטח העיקרי של הבניין הקיים.

#### 4. הנחיות כלליות:

4.1 בבניה חדשה, (בהתאם לקריטריונים המצוינים לעיל) בכל שימושי הקרקע, אלא אם צוין אחרת, הדרוג אנרגטי המזערי יעמוד על B.

4.2 בבניה חדשה למגורים המחויבת לעמוד בת.י. 5282 (דירוג בניינים לפי צריכת אנרגיה), הדירוג האנרגטי המזערי של בניין חדש יעמוד על ממוצע B (ממוצע של כלל הדירות בבניין). יש לעמוד בדירוג אנרגטי C לפחות לכל דירה (שיפור בידוד מעטפת המבנה קירות, הזיגוג והגג). כמו כן הדירוג האנרגטי ליחידת אירוח בבניין תיירותי חדש יהיה C. תכנית ההגשה להיתר תכלול את רמת הדירוג האנרגטי של כל דירה והיא תלווה בדו"ח אנרגטי על פי ת.י. 5282 עבור כל דירה (דו"ח מדבקה – יוגש בשלב בקרת התכן).

4.3 **הקמת תשתיות ועמדות טעינה לרכבים במבנים:** בבקשת מידע להיתרים (לכל המבנים) יש להתייחס למדיניות תשתית ועמדות טעינה (העדכנית ביותר). ניתן למצוא [מסמך מדיניות עמדות טעינה](#) או באתר העירייה.

4.4 **ניהול מי נגר:** יש לטפל במסגרת המגרש (לרבות הגג/מרפסות) במי הגשמים היורדים על המגרש בהתאם לתכנית אב לניקוז של העירייה (העדכנית ביותר).

4.5 **חסכון במים:** בבנייני משרדים ובנייני אכסון תיירותי, מעל 20,000 מ"ר תותקן מערכת מים נאספים למטרות גינון ולאו כיבוי אש ולאו הדחת אסלות.

4.6 **אנרגיה:** התכנון יכוון למבנים בעלי צריכת אנרגיה מינימלית, בשאיפה לאיפוס אנרגטי שלהם, בהתאם למדיניות האנרגיה העדכנית לאותה העת. כמו כן, התכנון ישאף ככל הניתן לשימוש במקורות אנרגיה נקיה ומתחדשת.

• **תשתית לייצור אנרגיה:** כל המבנים הנדרשים לעמוד בבנייה ירוקה לפי ת"י 5281 יידרשו בהכנת תשתית לייצור אנרגיה על הגג כמפורט בהנחיות משרד האנרגיה. עד לכניסת ההנחיות לתוקף, כל המבנים ידרשו בהכנה בסיסית – שמירת מקום בלוח החשמל לחיבור המערכת הסולארית והכנת שרזול המתאים בגודל 50 מ"מ לפחות להעברת חיבורים עתידיים.

• **ייצור אנרגיה מקיימת:** היתרי בניה מכח תכנית ח/619 על תיקוניה, יחויבו להתקנת תאים פוטו וולטאיים (PV) או מערכות ייצור אנרגיה ממקורות מתחדשים אחרות בגג המבנה, אשר יחוברו לרשת החשמל המשותפת והיו בבעלות ותחזוקת הבית המשותף.

4.7 **תועלות בחזית חמישית (גגות):** כל המבנים ששטח הגג ברוטו שלהם עולה על 250 מ"ר, למעט בנייני מגורים, יתוכננו כגגות בעלי תועלות סביבתיות לבחירת המתכנן: גגות ירוקים (צמחייה – אינטנסיבי או אקסטנסיבי), צהובים (ייצור אנרגיה) או גגות כחולים (לניהול מי הנגר).

#### 4.8 הוראות מיוחדות לבנייני מוסדות חינוך:

- הניקוד הנצבר בפרק בריאות ורווחה בת.י. 5281 לא יפחת מ-10 נק'.
- את הגגות יש לתכנן כגגות ירוקים (צמחייה – אינטנסיבי או אקסטנסיבי), צהובים (ייצור אנרגיה), כחולים (לניהול מי הנגר), או משולבים (שני שימושים או יותר, מהרשימה לעיל), ללא תלות בגודל הגג.

## 5. הליך אישור לפי דרישות תקן 5281

- 5.1 יש להגיש שלושה אישורים לעירייה ובמידת הצורך גם לרשות הרישוי: אישור מקדמי , אישור שלב א' , ואישור שלב ב' על פי הנחיות הטבלה להלן.
- 5.2 בהתאם לתיקון לתקן שחל מתאריך 24.1.20, רק אישורים שהתקבלו ממכון התקנים הישראלי או ממעבדה אחרת שהינה מאושרת ומוסמכת לת.י. 5281 (בהתאם לרשימה המתפרסמת באתר הרשות להסמכת מעבדות), הינם אישורים מוכרים. רשימת המעבדות המוכרות מפורסמות באתר רשות המעבדות ומתעדכנת מעת לעת בהתאם להסמכת מעבדות נוספות. [ניתן ללחוץ על הקישור](#).

מסמך להגשה	שלב	הערות
אישור מקדמי	תנאי לקליטת הבקשה להיתר	אישור זה יהווה חלק מהצטרפות אותן יש להגיש בעת הגשת בקשה להיתר במערכת רישוי זמין.
אישור שלב א'	תנאי לקבלת אישור לתחילת עבודות	אישור מעבדה מאושרת ומוסמכת על תכנון מבנה בהתאם לת.י. 5281.
אישור שלב ב'	תנאי לקבלת תעודת גמר	אישור מעבדה מאושרת ומוסמכת על עמידה בפועל בתקן 5281.

## 6. הוראות נוספות:

- 6.1 מהנדס העיר יתאים ככל הנדרש את הדרישות העירוניות הנוספות לעדכונים שיחולו מעת לעת בתקנים או בתקנות הנוגעים לסעיפים אלו.
- 6.2 דרישות לבניה בת קיימה במסגרת תוכניות המקודמות באגף אדריכלות ותכנון עיר יהיו לכל הפחות בהתאמה למדיניות ולתכנית המתאר העדכנית. ניתן לתת דרישות ספציפיות לפרויקטים הכוללים יותר ממבנה אחד.
- 6.3 הליך הרישוי והפיקוח: בהתאם למפורט בתקנות בניה בת קיימה.
- 6.4 במקרים חריגים בהם תוגש בקשה ליישום תקן LEED או BREEAM, יידרש אישור מיוחד מהיחידה הסביבתית.
- 6.5 המדיניות תעודכן מעת ולעת ובהתאם לצורך.