

מדיניות הוועדה המקומית לבנייה ירוקה בת קיימא  
הנחיות אושרו בוועדה מקומית מספר 2025006 מתאריך 8.7.2025.  
הנחיות אלו יבטלו את מדיניות בנייה ירוקה הקיימת מתאריך 11.9.2022.

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

### רקע התפתחות בנייה ירוקה בחולון:

- **יולי 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'.
- **נובמבר 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.
- **ינואר 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.
- **ספטמבר 2022** עודכנה מדיניות בניה ירוקה בעיר חולון. המדיניות כללה דרישות מינימום בתחומים מגוונים של בניה בת קיימא.
- **יולי 2025** עודכנה מדיניות בניה ירוקה בעיר חולון לנושא האנרגיה.

לאור ההתפתחות בשוק הבנייה הירוקה בישראל בשנים האחרונות וחיוב תקנות בנייה ירוקה בידי המועצה הארצית לתכנון ובנייה, פורום ה-15 ועריות 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 מתווה מספר הנחות עבודה:

- 2.1 כל בקשה לבניה מעל 13 מ' מחייבת הכנת נספח אנרגיה.
- 2.2 כל בניה חדשה מחייבת ייצור אנרגיה מתחדשת.
- 2.3 עדכון המדיניות נכנסה לתוקפה החל מיום אישורה בוועדה: 8.7.25 (הוראות אלו לא יחולו על בקשות אשר נמסר להן מידע לפני אישור מדיניות זו).
- 2.4 עד תאריך 8.10.2025 תחול על בקשות למידע, מדיניות בניה ירוקה שאושרה בספטמבר 2022.

### 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*, הריסה ובנייה חדשה	מגורים
3	בניינים בגובה 29 - 59 מ'		
3	בניינים בגובה 60 - 120 מ'		
4	מעל 120 מ'		
1	כל מבני משרדים ותעסוקה עד 1,000 מ"ר	בנייה חדשה ותוספות*	משרדים ותעסוקה <sup>1</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>2</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>3</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>4</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*	כללי
1(C)	מבנים בכל יעוד מעל 500 מ"ר		
על פי השימוש העיקרי			שימושים מעורבים

\* **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.

<sup>1</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.

#### 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 תירותי 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 ו/או מרפסות) במי הגשמים היורדים על המגרש בהתאם לתכנית אב לניקוז של העירייה (העדכנית ביותר).

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

4.6 **אנרגיה:** יש לפעול על פי הנחיות תכנון אנרגיה אשר אושרו בוועדה מקומית מספר 2025006, ביום 8.7.25, ויכנסו לתוקף בתאריך 8.10.25. להלן קישור [להנחיות תכנון אנרגיה](#). הנחיות התכנון מחייבות הכנת נספח אנרגיה וייצור אנרגיה מתחדשת בכל תוכנית (להלן קישור למתודולוגיה להכנת [נספח אנרגיה](#)).

4.7 **תועלות בחזית חמישית (גגות):** כל המבנים יתוכננו כגגות בעלי תועלות סביבתיות לפי המדיניות העירונית התקפה באותה עת. גגות ירוקים (צמחייה – אינטנסיבי או אקסטנסיבי), צהובים (ייצור אנרגיה), גגות כחולים (לניהול מי הנגר) או גגות סגולים (גג פעיל).

#### 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 סגולים (גג פעיל), 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, ועל פי דרישת העירייה.
- 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.