

דרישות בניה ירוקה עפ"י התקן הישראלי לבנייה בת קיימא (בניה ירוקה) (ת"י 5281)



מדיניות הועדה המקומית | פברואר 2022

בניה ירוקה לאורך השנים

2008- עיריית כפר סבא מחליטה על
עמידה ב"אוגדן סביבתי לבניינים ירוקים"

2013- החלטת ראשי העיריות של פורום
ה-15 על אימוץ ת"י 5281 לבניה ירוקה

2014- עיריית כפר סבא מפרסמת מדיניות
עירונית לחיוב ת"י 5281

2020- אישור המועצה הארצית לאימוץ
תקנות ארציות לחיוב הבנייה הירוקה

2022- החלטת ראשי עיריות פורום ה-15
לעדכון מדיניות הבניה הירוקה של הפורום

ת"י 5281- התקן הישראלי לבניה בת קיימא (בניה ירוקה)

מה המטרה?

צמצום השפעות שליליות של
מבנים והליכי פיתוח על הסביבה



שיפור איכות הבניה, בידוד תרמי...



חסכון במשאבים: אנרגיה, מים,
חומרי גלם ועוד..



מבנה ת"י 5281

חלקי התקן (סוגי מבנים)

דרישות כלליות	0
מבנים שאינם למגורים	1
משרדים	
מוסדות חינוך	
אכסון תיירותי	
מוסדות בריאות	
מסחר	
התקהלות ציבורית	
מגורים	2
משרדים גרעין ומעטפת	3
תעשיה/ מתחמי תעשיה	9

מבנה ת"י 5281

פרקי התקן (נושאים)

אנרגיה
קרקע
מים
חומרים
בריאות ורווחה
פסולת
תחבורה
ניהול אתר בניה
חדשנות
תפעול

חלקי התקן (סוגי מבנים)

דרישות כלליות	0
מבנים שאינם למגורים	1
משרדים	
מוסדות חינוך	
אכסון תיירותי	
מוסדות בריאות	
מסחר	
התקהלות ציבורית	
מגורים	2
משרדים גרעין ומעטפת	3
תעשייה/ מתחמי תעשייה	9

מבנה ת"י 5281

ניקוד ודירוג

מס' כוכבים	ניקוד
★	55-64
★★	65-74
★★★	75-82
★★★★	83-89
★★★★★	90

פרקי התקן (נושאים)

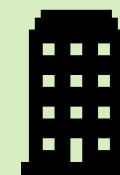
אנרגיה
קרקע
מים
חומרים
בריאות ורווחה
פסולת
תחבורה
ניהול אתר בניה
חדשנות
תפעול

חלקי התקן (סוגי מבנים)

דרישות כלליות	0
מבנים שאינם למגורים	1
משרדים	
מוסדות חינוך	
אכסון תיירותי	
מוסדות בריאות	
מסחר	
התקהלות ציבורית	
מגורים	2
משרדים גרעין ומעטפת	3
תעשייה/ מתחמי תעשייה	9

מבנה ההמלצה

**ההמלצה מפורטת בהתאם לסוגי המבנים השונים
בהם עוסק התקן**



**כל סוג מבנה נבחן בפני עצמו ומלווה בהמלצה
פרטנית המתאימה לו**



**ההמלצה מייצרת סדרי עדיפויות לצבירת הניקוד
לעמידה בתקן וכוללת דרישות מחייבות להיתרי
בניה בעיר כפר סבא**



מדיניות הועדה המקומית לדרישות בניה ירוקה עפ"י ת"י 5281

מגורים 

שימוש קרקע	דירוג לפי ת"י 5281	דרישות מחייבות מתוך ת"י 5281
מגורים	כוכב אחד	בניה רוויה (מ-2 קומות ו-6 יח"ד, או מ-13 מ', הנמוך מביניהם)
	שני כוכבים	רבי קומות כהגדרתם בחוק התו"ב (מעל 29 מ')



מדיניות הועדה המקומית לדרישות בניה ירוקה עפ"י ת"י 5281

מגורים 

שימוש קרקע	דירוג לפי ת"י 5281	דרישות מחייבות מתוך ת"י 5281
מגורים	כוכב אחד	• הכנת תשתית לייצור אנרגיה מתחדשת על הגג* • חדר עגלות ואופניים • ניהול נגר- טיפול בלפחות 50% ממני הנגר הנופלים על המגרש • קרינה- תכנון תשתיות חשמל ללא צורך במיגון קרינה עבור יח"ד • התקנת תשתית לטעינת רכב חשמלי לכל מקומות החניה בבניין המשמשים את דירות המגורים (החרגת מתקני חניה אוטומטיים)- כמחויב מכוח תקנות התו"ב שאושרו במועצה הארצית
	שני כוכבים	

מדיניות הועדה המקומית לדרישות בניה ירוקה עפ"י ת"י 5281

מגורים 

שימוש קרקע	דירוג לפי ת"י 5281	דרישות מחייבות מתוך ת"י 5281
מגורים	כוכב אחד	• הכנת תשתית לייצור אנרגיה מתחדשת על הגג* • חדר עגלות ואופניים • ניהול נגר- טיפול בלפחות 50% ממני הנגר הנופלים על המגרש • קרינה- תכנון תשתיות חשמל ללא צורך במיגון קרינה עבור יח"ד • התקנת תשתית לטעינת רכב חשמלי לכל מקומות החניה בבניין המשמשים את דירות המגורים (החרגת מתקני חניה אוטומטיים)- כמחויב מכוח תקנות התו"ב שאושרו במועצה הארצית
	שני כוכבים	• עמידה בדירוג אנרגטי ממוצע (של כלל דירות הבניין) בדרגה B , לפי דרישת ת"י 5282 • הכנת תשתית לייצור אנרגיה מתחדשת על הגג* • חדר עגלות ואופניים • ניהול נגר- טיפול בלפחות 50% ממני הנגר הנופלים על המגרש • קרינה- תכנון תשתיות חשמל ללא צורך במיגון קרינה עבור יח"ד • התקנת תשתית לטעינת רכב חשמלי לכל מקומות החניה בבניין המשמשים את דירות המגורים (החרגת מתקני חניה אוטומטיים)- כמחויב מכוח תקנות התו"ב שאושרו במועצה הארצית

מדיניות הועדה המקומית לדרישות בניה ירוקה עפ"י ת"י 5281

משרדים ומסחר 

דרישות מחייבות מתוך ת"י 5281	דירוג לפי ת"י 5281	שימוש קרקע	
	כוכב אחד	מעל 1,000 מ"ר	משרדים
	שני כוכבים / Leed Silver לפחות	מעל 10,000 מ"ר	
	כוכב אחד	מעל 1,000 מ"ר	מסחר

מדיניות הועדה המקומית לדרישות בניה ירוקה עפ"י ת"י 5281

משרדים ומסחר 

שימוש קרקע	דירוג לפי ת"י 5281	דרישות מחייבות מתוך ת"י 5281
משרדים	כוכב אחד	- מלתחות ומקלחות : עבור 3,000 מ"ר שטח עיקרי יתוכננו מלתחות ומקלחות כך שכמות המלתחות לא תפחת ממדור של 2 תאי מלתחות לגברים ו-2 תאי מלתחות לנשים. כל תוספת שטח של 5,000 מ"ר עיקרי תידרש תוספת מלתחה לכל מדור (עבור מבני משרדים). - גג ירוק- לפחות 50% משטח הגג יתוכנן כגג ירוק (צומח/ סולארי/ כחול/ משולב)* - גג "כחול"- לפחות 25% משטח הגג יהיה ממצע מעכב להשהיית נגר (ניתן להכליל כחלק מה-50% של גג ירוק)* - ניהול נגר- טיפול בלפחות 50% ממי הנגר הנופלים על המגרש - התקנת תשתית לטעינת רכב חשמלי לפחות ל-50% ממקומות החניה
	שני כוכבים / Leed Silver לפחות	מעל 10,000 מ"ר
מסחר	כוכב אחד	מעל 1,000 מ"ר

מדיניות הועדה המקומית לדרישות בניה ירוקה עפ"י ת"י 5281

מוסדות חינוך 

דרישות מחייבות מתוך ת"י 5281	דירוג לפי ת"י 5281	שימוש קרקע	
	כוכב אחד	בתי ספר	מוסדות חינוך
	כוכב אחד	השכלה גבוהה	

מדיניות הועדה המקומית לדרישות בניה ירוקה עפ"י ת"י 5281

מוסדות חינוך 

שימוש קרקע	דירוג לפי ת"י 5281	דרישות מחייבות מתוך ת"י 5281
בתי ספר	כוכב אחד	
מוסדות חינוך	כוכב אחד	• גג ירוק- לפחות 50% משטח הגג יתוכנן כגג ירוק צומח/ סולארי/ כחול/ משולב* • גג "כחול"- לפחות 25% משטח הגג יהיה ממצע מעכב להשהיית נגר* • ניהול נגר- טיפול בלפחות 50% ממי הנגר הנופלים על המגרש • התקנת תשתית לטעינת רכב חשמלי לפחות ל-50% ממקומות החניה

מדיניות הועדה המקומית לדרישות בניה ירוקה עפ"י ת"י 5281

התקהלות ציבורית 

דרישות מחייבות מתוך ת"י 5281	דירוג לפי ת"י 5281	שימוש קרקע	
		מפל 500 מ"ר	התקהלות ציבורית
	כוכב אחד	אולמות ספורט מפל 1000 מ"ר שבונה הרשות המקומית	
	40 נק'		

מדיניות הועדה המקומית לדרישות בניה ירוקה עפ"י ת"י 5281

אכסון תיירותי ומוסדות בריאות 

דרישות מחייבות מתוך ת"י 5281	דירוג לפי ת"י 5281	שימוש קרקע	
		אכסון תיירותי	מעל 1,200 מ"ר
			מעל 5,000 מ"ר
		מוסדות בריאות	בתי חולים (כולל אגפים חדשים)
			מרפאות מעל 1000 מ"ר

מדיניות הועדה המקומית לדרישות בניה ירוקה עפ"י ת"י 5281

אכסון תיירותי ומוסדות בריאות 

דרישות מחייבות מתוך ת"י 5281	דירוג לפי ת"י 5281	שימוש קרקע	
- ניהול נגר- טיפול בלפחות 50% ממני הנגר הנופלים על המגרש - התקנת תשתית לטעינת רכב חשמלי לפחות ל-50% ממקומות החניה	כוכב אחד	מעל 1,200 מ"ר	אכסון תיירותי
	שני כוכבים למעט "צימרים"	מעל 5,000 מ"ר	
	כוכב אחד	בתי חולים (כולל אגפים חדשים)	מוסדות בריאות
	כוכב אחד	מרפאות מעל 1000 מ"ר	

התעדה בהליך רישוי הבניה

תנאי לקליטת בקשה להיתר:

הגשת אישור מעבדה מאושרת ומוסמכת לת"י
5281 בדבר **עמידה בשלב מקדמי**

אישור מקדמי:



אסטרטגיית עמידה בתקן

תנאי לקליטת בקשה למתן תעודת גמר:

הגשת אישור מעבדה מאושרת ומוסמכת לת"י
5281 בדבר **עמידה בשלב ב'**

אישור שלב ב':



בקרת ביצוע

התעדה בהליך רישוי הבניה (LEED)

• עמידה בתקן LEED כחלופה לעמידה בת"י 5281 (מבני משרדים, מסחר וציבור):

• תנאי לקליטת בקשה: אישור מעבדה מאושרת על עמידה בשלב LEED Precertification לפי LEED

• תנאי לתעודת גמר: אישור מעבדה מאושרת בדבר ביצוע הבניה לפי LEED Final Design Review Decision Report שניתן לפי LEED

המלצת המהנדסת

1. הועדה המקומית לתכנון ובניה מאמצת את עדכון מדיניות הבניה הירוקה כמדיניות עירונית מחייבת. מדיניות זו מתווספת לתקנות התכנון והבניה (תכן הבנייה) (בנייה בת קיימה) התש"ף-2020 לחיוב עמידה בת"י 5281.
2. המדיניות כמפורט בהמלצת הצוות המקצועי תפורסם באתר האינטרנט העירוני.
3. בתכניות בניין עיר תוטמע הוראה בניה ירוקה: הבניה תהיה לפי עקרונות בניה ירוקה בהתאם לתקנות התכנון ובניה ובהתאם לת"י 5281 התקף לעת הוצאת היתר בניה, ובהתאם למדיניות העירונית כפי שאושרה בוועדה המקומית לתכנון ובניה.