



שר הפנים
Minister of Interior

תקנות התכנון והבניה (תכן הבניה) (בנייה בת קיימה), התש"ף-2020

בתוקף סמכותי¹ לפי סעיף 265 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן - החוק), ולאחר התייעצות עם המועצה הארצית לתכנון ובניה, אני מתקין תקנות אלה:

1. הגדרות בתקנות אלה -

"בנייה רוויה" - בנייה של שש יחידות דיור או יותר במבנה אחד בשתי קומות לפחות;

"בניין התקהלות ציבורית שמקימה רשות מקומית" - בניין התקהלות ציבורית שמבקש ההיתר להקמתו הוא רשות מקומית או תאגיד בשליטתה או שמי מהם מקים;

"בניין ירוק כוכב אחד" - דירוג הבניין כמשמעותו בסעיף 7 לת"י 5281 חלק 0: בנייה בת-קיימה (בנייה ירוקה): דרישות כלליות;

"בניין רב קומות" - כהגדרתו בתקנות בקשה להיתר;

"בקשה למתן תעודת גמר" - כמשמעותה בתקנה 95 לתקנות רישוי בנייה; "השר" - שר הפנים;

"חוק התקנים" - חוק התקנים, התשי"ג-1953²;

"מעבדה מאושרת" - כמשמעותה לפי סעיף 12(א) לחוק התקנים;

"שלב מקדמי", "שלב ב" - כמשמעותם בסעיף 5.2 לת"י 5281 חלק 0: בנייה בת-קיימה (בנייה ירוקה): דרישות כלליות;

¹ ס"ח התשע"ה, עמ' 212.

² ס"ח התשכ"ה, עמ' 307; התשע"ה, עמ' 212.

³ ס"ח התשי"ג, עמ' 30; התשע"ט עמ' 249.



שר הפנים
Minister of Interior

"שטח בנייה" – השטח הכולל המותר לבנייה בבניין והכולל שטחים עיקריים ושטחי שירות מעל ומתחת לקרקע;

"ת"י" – תקן ישראלי, כמשמעו בחוק התקנים, כפי נוסחו מזמן לזמן, העומד לעיון הציבור בנוסחו המעודכן באתר האינטרנט של מכון התקנים הישראלי;

"ת"י 5281" – ת"י 5281: בנייה בת-קיימה (בנייה ירוקה) על חלקי⁴;

"תקנות בקשה להיתר" – תקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל-1970⁵;

"תקנות רישוי בנייה" – תקנות התכנון והבניה (רישוי בנייה), התשע"ו-2016⁶.

"LEED" – כלי מדידה אמריקאי מיסודה של USGBC להערכת בנייה בת קיימה, כפי נוסחו מזמן לזמן, העומד לעיון הציבור באמצעות אתר האינטרנט של המשרד להגנת הסביבה;

2. חובת בנייה בת קיימה
הקמת בניין שבו שימוש אחד או יותר מהשימושים המפורטים בטור א' שלהלן כמשמעותם בת"י 5281 ובשטח בנייה כמפורט בטור ב' שלצדו תיעשה לפי הוראות ת"י 5281 כך שהבניין יעמוד לכל הפחות בדירוג כאמור בטור ג' שלצדו ובכפוף למועד התחילה כאמור בטור ד' שלצדו:

טור א' סוג השימוש	טור ב' שטח בנייה במטרים רבועים	טור ג' דירוג/ניקוד הבניין	טור ד' מועד התחילה
מגורים	בניין רב קומות	בניין ירוק כוכב אחד	כ"ח באדר א' התשפ"ב (1 במרץ 2022)
משרדים	מעל 5,000	בניין ירוק כוכב אחד	כ"ח באדר א' התשפ"ב (1)

⁴ כ"ח התשע"ו, עמ' 8591; התשי"ף, עמ' 7217.

⁵ ק"ת התש"ל, עמ' 1841; התשס"ו, עמ' 1120.

⁶ ק"ת התשע"ו, עמ' 1512; התשי"ף, עמ' 324, עמ' 883 ועמ' 1416.



שר הפנים
Minister of Interior

במרץ 2022)			
כ"ח באדר א' התשפ"ב (1) (במרץ 2022)	בניין ירוק כוכב אחד	מעל 5,000	מסחר
כאמור בתקנה 9(ב)	בניין ירוק כוכב אחד	מעל 3,000	בית חולים
כ"ח באדר א' התשפ"ב (1) (במרץ 2022)	בניין ירוק כוכב אחד	מעל 1,000	מרפאה
כ"ח באדר א' התשפ"ב (1) (במרץ 2022)	בניין ירוק כוכב אחד	מעל 5,000	אכסון תיירותי
כ"ח באדר א' התשפ"ב (1) (במרץ 2022)	בניין ירוק כוכב אחד	מעל 1,000	בניין התקהלות ציבורית למעט בניין התקהלות ציבורית שמקימה רשות מקומית
כ"ח באדר א' התשפ"ב (1) (במרץ 2022)	בניין ירוק כוכב אחד	מעל 1,000	מוסד חינוך להשכלה גבוהה
כ"ח באדר א' התשפ"ב (1) (במרץ 2022)	ניקוד כולל של 40	מעל 1,000	בית ספר, גן ילדים
ט"ו באלול התשפ"ג (1) בספטמבר 2023)	בניין ירוק כוכב אחד	בנייה רוויה בבניין שאינו בניין רב קומות	מגורים
ט"ו באלול התשפ"ג (1)	בניין ירוק כוכב אחד	1,200 עד 5,000	אכסון תיירותי



שר הפנים
Minister of Interior

בספטמבר (2023)			
ט"ו באלול התשפ"ג (1) בספטמבר (2023)	בניין ירוק כוכב אחד	1,000 עד 5,000	משרדים
ט"ו באלול התשפ"ג (1) בספטמבר (2023)	בניין ירוק כוכב אחד	1,000 עד 5,000	מסחר

3. הליך רישוי בנייה לבנייה בת קיימה
- (א) תנאי לקליטת בקשה להיתר בנייה של בניין המפורט בתקנה 2 – הגשת אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב מקדמי לרשות הרישוי.
- (ב) תנאי לקליטת בקשה למתן תעודת גמר – הגשת אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לרשות הרישוי.
4. שימוש מעורב
- (א) הקמת בניין שבו יותר משימוש אחד מבין השימושים המפורטים בתקנה 2, תיעשה לפי הוראות ת"י 5281 כך שהבניין יעמוד לכל הפחות בדירוג של בניין ירוק כוכב אחד אף אם בכל אחד מן השימושים בבניין בנפרד, שטח הבנייה קטן משטח הבנייה המפורט בתקנה 2 לאותו שימוש, אם שטח הבנייה באותם שימושים במצטבר הוא לפחות 5,000 מטרים.
- (ב) על אף האמור בתקנה משנה (א), אם אחד מבין השימושים בבניין הוא בית ספר או גן ילדים יעמוד חלק זה של הבניין לכל הפחות בדירוג שנקבע לגביו בטור ג' בתקנה 2, לפי העניין.
5. תוספות ושינויים לבניין קיים
- (א) תקנות אלה יחולו על כל שינוי או תוספת לבניין קיים שניתן לו אישור בדבר עמידה בשלב ב' בדירוג של בניין ירוק כוכב אחד לפחות, לפי סוג השימוש של השינוי או התוספת, אם השינוי או התוספת טעונים היתר בנייה ובשטח של 100 מטרים רבועים לפחות.
- (ב) תקנות אלה יחולו על תוספת לבניין קיים שאינו עומד בדירוג של



שר הפנים
Minister of Interior

כוכב אחד לפחות, אם התוספת היא כמפורט בתקנה 2 או בתקנה 4, לפי העניין, ולעניין תוספת שהשימוש בה הוא למגורים, אם שטח התוספת הוא בשיעור של 50% לפחות משטח הבניין הקיים והבניין הקיים יחד עם התוספת הוא בניין רב קומות.

- סמכות מוסד תכנון 6. לקבוע הוראות לבנייה בת קיימה
- (א) אין בתקנות אלה כדי לגרוע מסמכות מוסד תכנון לתת הוראות לעניין בניה בת קיימה, בנוסף להוראות תקנות אלה.
- (ב) ניתנו הוראות כאמור בתקנת משנה (א), המהוות קריטריונים הכלולים בתיי 5281, לא יידרשו מסמכים או אישורים כלשהם לצורך הוכחת קיום אותן הוראות, בנוסף לאישורים האמורים בתקנה 3, אלא אם כן הדרישה למסמכים או אישורים כאמור נקבעו בחיקוק או בתכנית או אם הבניין נבנה לפי LEED כאמור בתקנה 7.
- עמידה בתקן 7. LEED
- (א) על אף האמור בתקנות אלה יראו בניין הכולל שימוש למשרדים, מסחר או בניין התקהלות ציבורית כעומד בדירוג בניין ירוק כוכב אחד אם נבנה בהתאם להוראות LEED;
- (ב) לגבי בניין כאמור בתקנת משנה (א), יחולו הוראות אלה:
- (1) תנאי לקליטת בקשה להיתר בנייה – הגשת אישור מעבדה מאושרת על עמידה בשלב LEED precertification לפי LEED;
- (2) תנאי לקליטת בקשה למתן תעודת גמר – הגשת אישור מעבדה מאושרת בדבר ביצוע הבנייה לפי LEED Final Design Review Decision Report שניתן לפי LEED.
- טופס אישור 8. המעבדה
- (א) אישור מעבדה מאושרת כאמור בתקנות אלה יכלול אך ורק את הפרטים הבאים:
- (1) שם המעבדה ושם הבודק, מספר מזהה של הפרויקט שנתנה המעבדה;
- (2) פרטי מזמין הבדיקה;



שר הפנים
Minister of Interior

- (3) סוג האישור הניתן - אישור מקדמי, אישור שלב ב', אישור לפי LEED ;
- (4) מידת ההתאמה לדרישות ת"י 5281 או LEED - גרסת התקן, ניקוד, דירוג, מספר כוכבים ;
- (5) מסלול ההערכה לפי התקן - בנייה חדשה או תוספת בנייה ;
- (6) פרטי זיהוי גיאוגרפיים - גוש, חלקה, מגרש, רחוב, מספר בית, סימון הבניין, שם הרשות המקומית, שם רשות הרישוי ;
- (7) פרטי זיהוי ההיתר - מספר בקשה להיתר או מספר ההיתר, לפי שלב הליך רישוי הבנייה ;
- (8) באישור שלב ב' - מידע בדבר הדירוג האנרגטי של הבניין.
- (ב) לאישור שלב ב' תצורף טבלת הניקוד המלאה שערכה המעבדה הכוללת את הניקוד שנתנה לכל קריטריון שנבדק לפי ת"י 5281.
- (א) תחילתן של תקנות אלה לעניין שימושים כמפורט בתקנה 2, למעט בית חולים, כמפורט בטור ד' בתקנה האמורה. 9. תחילה, תחולה והוראת מעבר
- (ב) תחילתה של תקנה 4 ביום כ"ח באדר א' התשפ"ב (1 במרץ 2022).
- (ג) תחילתן של תקנות אלה לעניין בית חולים, ביום כ"ח באדר א' התשפ"ב (1 במרץ 2022) או ששה חודשים מיום שיפרסם השר הודעה ברשומות בדבר תיקון ת"י 5281 בנוגע להוראות מיוחדות לבית חולים, לפי המאוחר.
- (ד) תקנות אלה יחולו על בניין שהבקשה להיתר לבנייתו הוגשה ביום התחילה לפי העניין או לאחריו.
- (ה) מידע להיתר שיימסר לפי תקנה 20 לתקנות רישוי בנייה מיום פרסומן של תקנות אלה יכלול מידע בדבר פרסומן של תקנות אלה ויצוין בו יום התחילה הנוגע לבקשה להיתר.
- _____ התש"ף (_____ 2020)



שר הפנים
Minister of Interior

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'אריה מ. דרורי' (Arieh M. Dror), written over a horizontal line.

(חמ 6060-3)

אריה מכלוף דרעי

שר הפנים



שר הפנים
Minister of Interior

דברי הסבר

כללי:

בנייה בת קיימה הינה בנייה ידידותית לסביבה ולבריאות המשתמש, המעודדת חסכון במשאבים לרבות צריכת חשמל ומים, מיחזור פסולת, שימוש בתחבורה ציבורית ומשפרת את תנאי המתייה בבניין. ת"י 5281 הינו תקן מתכלל בתחום בנייה בת קיימה, העוסק בכל תחומי הבנייה ומתייחס למגוון שיטות תהליכים, חומרים ומוצרים וכן לכל מהלך חיי הבניין – תכנון, פיתוח השטח, ביצוע הבנייה, תמיכה ותחזוקה.

תקנות אלה מוצעות בהמשך להחלטות ממשלה בנושא הפחתת פליטות גזי חממה, בנייה ירוקה והתייעלות אנרגטית ובהתאם להמלצות צוות בינמשרדי שהוקם לצורך בחינת הנושא והמליץ לאמץ את ת"י 5281 כחלק מתקנות התכנון והבנייה.

תקנה 1:

קביעת הגדרות לרבות בנייה רוויה, בניין רב קומות ושטח בנייה כפי שהן קיימות בחיקוקים אחרים בתחום התכנון והבנייה, מונחים מתוך ת"י 5281 והגדרת LEED.

תקנה 2:

פירוט החובה לבנות לפי ת"י 5281 לפי סוג השימוש בבניין, לכל הפחות בדירוג האמור בטבלה. החובה נקבעת בהדרגה לפי סוג השימוש והיקף שטחי הבניין, כך שהחובה תחול בתחילה על בנייה בשטח גדול יחסית ולאחר שלוש שנים החובה תורחב. החלת החיוב בהדרגה נועדה לצורך היערכות של שוק הבנייה והמעבדות להיקף פעילות משמעותי בתחום וכן ליצירת ודאות תכנונית וכלכלית.

תקנה 3:

קובעת דרישה להגיש לרשות הרישוי אישור שניתן על ידי מעבדה בדבר עמידה בתקן. אישור מקדמי בעת הגשת בקשה להיתר ואישור שלב ב' בדבר ביצוע בעת הגשת בקשה למתן תעודת גמר. משיקולים של הפחתת נטל רגולטורי, אין צורך להגיש לרשות הרישוי את אישור שלב א' הקיים בתקן ונועד לאשר את עמידת התכנון בהוראות התקן.

תקנה 4:

התקנה קובעת כי לגבי בניינים עם שימוש מעורב, אשר כל שימוש בנפרד אינו בהיקף כפי שנקבע בתקנה 2, החובה לפעול לפי התקן תחול רק אם שטח הבנייה הכולל לאותם שימושים הינו 5,000 מ"ר ומעלה. התקן קובע את הפרמטרים לפיהם תחליט המעבדה כיצד לבחון מקצועית את הבניין עם השימושים המעורבים.

תקנה 5:

יש חובה לפעול בהתאם לתקן לגבי כל שינוי ותוספת אם מדובר בבניין שעומד בדירוג של כוכב אחד לפחות וזאת על מנת שלא לפגוע בדירוג שניתן לבניין הקיים. לגבי בניין קיים שאינו עומד בדירוג כאמור,



שר הפנים

Minister of Interior

החובה הינה רק אם התוספת עצמה היא בהיקף כמפורט בתקנה 2 או תקנה 4. לעניין תוספת למגורים, החובה לפעול לפי התקן תחול בהתקיים שני תנאים מצטברים – התוספת מהווה 50% משטח הבניין הקיים ושהבניין הקיים יחד עם התוספת הוא בניין רב קומות.

תקנה 6:

הבהרה כי התקנות אינן מונעות ממוסד תכנון מסוים לקבוע הוראות נוספות לעניין בנייה ירוקה, על מנת לאפשר את העלאת רף הבנייה הירוקה בישראל באופן מקומי בדומה לנעשה בערי פורום ה-15. עם זאת, מתוך שיקול של הפחתת נטל רגולטורי, לא יתאפשר לדרוש מסמכים ואישורים לצורך הוכחת עמידה בהוראות נוספות לבנייה ירוקה שקבע מוסד תכנון, אם הן מזכות בניקוד לפי ת"י 5281, אלא את האישורים הניתנים על ידי מעבדה כפי שנקבע בתקנות או אם המסמכים נקבעו בחיקוק או בתכנית, שאין בכוונת תקנות אלה לגבור עליהם, או אם הבניין נבנה לפי LEED, שכן אז הוא אינו נבדק לפי ת"י 5281.

תקנה 7:

מתן אפשרות לעמוד בהוראות כלי מדידה אמריקאי (LEED) שהוא כלי מדידה מוכר ומקובל, לגבי בנייני ציבור והתקהלות, מסחר ומשרדים. ישנן חברות וארגונים הבונים בהתאם לתקינה ביני"ל ומתוך שיקולי יעילות והפחתת נטל רגולטורי, אין כוונה לחייבם לעמוד בנוסף בתקן הישראלי. לצורך הוכחת עמידה ב-LEED, נקבע כי יוגשו אישורים של מעבדה בדבר עמידה בתקן, על מנת להקל על רשות הרישוי לבחון את הוכחת העמידה בתקן כאמור.

תקנה 8:

על מנת ליצור אחידות ופשטות במתכונת אישורי המעבדה הניתנים לפי התקנות, כך שכל רשות רישוי שמוגש לה אישור כאמור תוכל לזהותו ולהסתמך על האמור בו, נקבע במפורש בתקנה זו מהם הפרטים שיש לכלול בטופס אישור המעבדה וכן נקבע שאין לכלול פרטים נוספים. עוד נקבע, כי לטופס האישור תצורף טבלת הניקוד המלאה שקבעה המעבדה לכל קריטריון שנבדק לפי ת"י 5281.

תקנה 9:

הוראת תחילה מדורגת של התקנות לפי מועדי התחילה המפורטים בתקנה 2 לכל שימוש, כך שהתקנות יתולו על בקשות חדשות להיתרים שיוגשו מיום התחילה כאמור. לעניין בית חולים תחילת התקנות תהיה רק לאחר עדכון לפרק בתי חולים בת"י 5281. קביעת הוראה שתכליתה יידוע מגישי הבקשות מראש ולפיה החל מיום פרסום התקנות יימסר מידע להיתר בדבר פרסום התקנות ויום התחילה לפי העניין.