



הוועדה המרכזית לחכנון ובניה
מחוז חיפה
05-03-2316
ניתן קבל
תיק מס'

מחוז: חיפה

מרחב תכנון מקומי: זבולון, קריית טבעון

סוג תוכנית: תכנית לדיור לאומי



תוכנית מס' 301-0063719

שער טבעון- מתחם מגורים באדמות שער העמקים

נספח בניה ירוקה



הודעה על הפקדת תכנית מס' 301-0063719
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6693
ביום 14.11.13

חוק הליכי תכנון ובניה להאצת הבניה למגורים
(הוראת שעה) התשע"א 2011
משרד הפנים - מחוז חיפה
הוועדה לדיור לאומי החליטה ביום:
9.12.13
לאשר את התוכנית
התוכנית לא נקבעה מעולם אישור השר
התוכנית נקבעה טענה אישור השר
5.3.14
תאריך
יו"ר הוועדה לדיור לאומי

הודעה על אישור תכנית מס'
פורסמה בילקוט הפרסומים מס'
ביום

הוכן על ידי: עוזי גורדון אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ



עוזי גורדון בע"מ
קח היסוד 15, טירת צדמל
טל: 04-8580077

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם
רשויות התכנון המוסמכות
חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות
ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא
הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בנינו, ואין חתימתנו זו
באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות
מוסמכת, לפי כל חוזר ועפ"י כל דין
למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידנו הסכם
בין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או
הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל
הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על כיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על
כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין שכן
וחתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית
תאריך: 04.11.14
רשות מקרקעי ישראל - מרחב חיפה



הוראות למתן היתר בנייה

הנחיות להלן הן אינן מחייבות אלא על פיהן ייבחן היתר הבניה:

מיקום והעמדת המבנה:

מזעור הצללה ככלל וניצול הצללה רצויה. מיקום המבנה באופן שישאיר (ככלל) מקסימום שטחים פתוחים איכותיים, ימנע הצללה מזיקה ויאפשר הצללה רצויה.

נוחות תרמית:

התוכנית האדריכלית תבטיח חסכון באנרגיה ונוחות תרמית מקסימאלית באמצעים הבאים:

- יש להעדיף הפניית החזיתות הארוכות לכיווני צפון ודרום.
- יש לבחון הגדלה או הקטנת מימדי הפתחים- החלונות בהתאם להפנייתם, מסי כיווני שמש בכל יחיד, בכפוף לתקנות התכנון והבניה.
- בידוד חלונות.
- שימוש בארובות אור ורוח.
- בדיקת הטלת הצל או בדיקת השפעות הטלת הצל תעשה בשלב מוקדם של התכנית המפורטת.



- שימוש בהצללות קבועות/ניידות מחוץ לחלל הבניין כחלק מהתכנון האדריכלי ושימוש בהצללות בתוך המבנה.
 - במסגרת הבקשה להיתר בניה תבוצע נוחות אקלימית ומשטר רוחות.
 - איטום יעיל של קירות וגגות.
- ### חסכון ויעילות בצריכת אנרגיה:

- טכניקות פסיביות לקירור וזרימת אוויר.
- יעילות מערכות מיזוג אוויר, הסקה וחימום מים.
- ניצול מרבי של תאורה ואוורור טבעיים, תכנון החלונות והתאמת גודלם לכיווני השמש.
- חסכון בצריכת אנרגיה של תאורה מלאכותית (מערכות בקרה, נורות חסכניות) בשטחים המשותפים והציבוריים.

ניצול אנרגיה טבעית:

- שימוש באנרגיה סולרית לחימום מים.
- אבטחת תאורה טבעית במבנים.
- התקנת תאים פוטו-וולטאים במבנה ותאורה במרחב הציבורי (תאי שמש).
- ניצול אנרגיית רוח.

צמחייה:

- ריבוי נטיעת עצי צל רחבי נוף וצמחייה ששתולה בקרקע טבעית ברחובות הערים, במרחב הפתוח ובשטחים הפנויים בין הבניינים להצללה ולשיפור תנאי האקלים.





- נטיעת עצים במגרשי החניה (לכל 4 חניות עץ בוגר).
- תכנון לגינון חסכוני במים.
- שימוש בעצים נשירים במקומות שבהם רצוי לקבל חשיפה לאור השמש בעונת החורף.
- תכנון מרפסות וגגות שבהם ניתן לשלב גינון בצמחייה.
- הימנעות משימוש בצמחייה אלרגנית, מלכלכת ורעילה.

חזית חמישית:

- שימוש בגגות/חללי ביניים/תת"ק למיקום מתקנים טכניים, מערכות מיזוג וארובות להוצאת אוויר.



- פיתוח גגות ירוקים: באמצעות גינונם בצמחייה (אינטנסיבית ואקסטנסיבית).
- תכנון יעיל של גגות המבנים לצורך שילוב מתקנים סולאריים, תאים פוטו-וולטאיים, טורבינות רוח וכו'.

פסולת:

- יעוד שטחים לטובת "מרכזי מחזור" - חדרי אצירת אשפה להפרדת פסולת לסוגיה ברמת השכונה והמבנה.
- פירי אשפה במבנים רבי קומות.

- שימוש במערכות מתקדמות: דחסני אשפה, מערכות פניאומאטיות.

בניה חוסכת ומשמרת מים:

- השתיית נגר עילי ושימור נגר בתחום המגרש (בכפוף להנחיות תמ"א 4/ב/34).
- טיפול ושימוש במים אפורים - שימוש חוזר במים דלוחים ומי מזגנים (בכפוף לאישור משרד הבריאות).
- פתרון לאיסוף מי מזגנים בדירת המגורים ושימושם להשקיה.
- הככלת אמצעים אחרים לחסכון בצריכת מים.
- שימוש בצמחייה חוסכת מים.

חומרים ושיטת בנייה:

- שימוש בחומרי בנייה ממוחזרים ומחומרים שאינם מתכלים ובעלי "מעגל חיים" ארוך.
- העדפת חומרי בנייה מקומיים.
- העדפת חומרי בנייה שיצורם חסכוני בצריכת אנרגיה.
- שימוש בחומרי בניה שאינם גורמים לפליטת קרינה ואו גזים רעילים.
- שימוש בחומרי בניה בעלי תו תקן ירוק.

קרינה:

- עמידה בערכי הסף המומלצים ע"י המשרד להגנת הסביבה לגבי קרינה בלתי מייננת (מיקום ותכנון חדרי חשמל, תקשורת אלחוטית).
- התייחסות להנחיות סביבתיות למניעת ומזעור מטרדים במהלך עבודות הבניה.





הנחיות לפיתוח בר קיימא בשלבי ביצוע הפרויקט:

- ביצוע מראש של קירות ניקיון במעטפת באתרים נבחרים למניעת שפכי עפר.
- גריסה, איחסון ושימוש חוזר ב- top-soil ומצע אדמה מתאים לבתי גידול בשצ"פים.
- איסוף גיאופטים לשתילה חוזרת.
- גריסה של חומר מתאים למצעים מעודפי חפירה/חציבה לשימוש חוזר.
- שימוש חוזר בבולדרים למסלעות.
- הכנסת חידושים במערכות תשתית בהתאם להתפתחויות הטכנולוגיות ורצונות הרשויות (פינוי אשפה פניאומטי, מנהרת תשתיות, קריאה אלקטרונית של מונים, מרכזיית השקיה ותאורה, וכדומה).

