

## נספח איכות הסביבה לתב"ע

תכנית 423-0613653

הר/9/ו - מגדלי הוד השרון

רקע:

תכנית בייזום חברת אשטרום נכסים ומבטח שמיר אחזקות, ובתכנון ישר אדריכלים. התכנית כוללת הריסת מבנה בן שתי קומות והקמת שני מגדלי משרדים בני 30 קומות עם קומת מסחר והסעדה במתחם תעשייה קיים- אזור תעשייה נאמן. נספח זה נערך בהתאם לדרישות מסמך "הנחיות להכנת מסמך סביבתי" שהתקבל ע"י אורן תבור והיאלי מרקו מהיחידה האזורית לאיכות הסביבה בשרון, והוא מתאר את המאפיינים וההשפעות של התכנית בהקשרים של איכות הסביבה, אקלים – רוחות והצללות ובניה ירוקה.

הנושאים להם תינתן התייחסות בנספח זה:

- אקלים- הצללות ורוחות
- שימור מים
- ניקוז ושפכים
- רעש
- זיהום אוויר
- קרינה
- בניה ירוקה
- פסולת בניה
- פסולת מוצקה, מסוכנת ומרכיבי מחזור

ניתוח הצללות ורוחות שלם מצורף בסוף נספח זה.



Wall to wall green building consulting & design

## אקלים – הצללות ורוחות

בחינת ההצללות נערכה על פי דרישות תקן 5281 לבניה ירוקה של מכון התקנים לחשיפה לקרינה ישירה, ובדיקת הרוחות נעשתה בהתבסס על נתוני הרוחות מהתחנה המטאורולוגית בית דגן. הדו"ח המלא מצורף כנספח.

### סיכום תוצאות הניתוח האקלימי:

#### הצללות

- בחינת ההצללות נעשתה לפי ההנחיות המופיעות בנספח ד' של תקן 5281 לבנייה ירוקה.
- מבני התכנית: חזיתות וגגות מבני התכנית חשופים לקרינה ישירה ברמות הנדרשות ע"פ התקן.
- מבנים מחוץ לשטח התכנית: בתחום השטח הפתוח בסביבת הפרויקט מתוכננים שני מבני ציבור עתידיים, אחד במסגרת תכנית הר/1400/א והשני במסגרת תכנית מתחם האגם. שני מבני הציבור בתחום מניפת הצל של הפרויקט זוכים לרמת החשיפה לשמש הנדרשת בתקן הן לחזיתות והן לגגות המבנים. במסגרת תכנית מתחם האגם ישנו מבנה מסחר ותעסוקה מתוכנן המוצל ע"י מבנה אחר בתחום אותה תכנית, ולא ע"י מבנה הפרויקט.
- שטחים פתוחים באזור התכנית: מבני הפרויקט אינם מצלים על הפארק המתוכנן במסגרת תכנית מתחם האגם. שטח הפיתוח בסביבת הפרויקט זוכה לרמת החשיפה הנדרשת לפי התקן, וכן שטחי הפיתוח שסביב שני מבני הציבור זוכים גם הם לחשיפה הדרושה.
- השוואה למצב הקיים: כל המבנים מצפון לפרויקט הם מבנים מתוכננים במסגרת התכניות המפורטות מתחם האגם ו- הר/1400/א. מבנה הפרויקט אינו פוגע ברמת החשיפה הנדרשת באף אחד מהמבנים המתוכננים בסביבתו.

#### רוחות

- ניתוח הרוחות נעשה על אזור המגרש התוחם את מבני הפרויקט, ובמסגרתו הוגדרו אזורי השהיה, כניסות למבנים ואזורים הרגישים לרוחות חזקות.
- מניתוח הרוחות בסביבת הפרויקט לא נמצאו חריגות של רוחות שכיחות או מסוכנות ונמצא שאתר הפרויקט עומד בקריטריונים הנדרשים.





WAWA

Wall to wall green building consulting & design



## ניקוז ושפכים

- מערכת הולכת השפכים הסניטריים תופרד ממערכת הולכת השפכים התעשייתיים או המסחריים.
- שפכי חדר אשפה, מסעדות, ושפכים שאינם באיכות סניטארית יועברו לעבר מפריד שומן מרכזי או מפרידי שומן מקומיים ורק אחריהם למערכת הביוב העירונית לשפכים שאינם סניטאריים.



## רעש

- יש להתייחס לכל מוקדי הרעש העתידיים להיות במבנה ובסביבתו, ולהראות פתרונות מיגון אקוסטי באמצעות דו"ח אקוסטי, ובהתאם להנחיות היחידה הסביבתית.
- מעליות, מתקני תברואה, קירות הפרדה ומכלולי רצפה תקרה יתוכננו לעמידה בת"י 2004.

## איכות אוויר



- אספקת אוויר צח בכל המבנה תהיה ממקור מרוחק ככל האפשר ממקורות זיהום אוויר מקומיים, ובהתאם לת"י 6210.
- לשלב ההיתר, יש לתת פתרון אוורור מרתפים וחניונים כך שאוויר מזוהם לא יפלט לשטחים מאוכלסים כמו חלונות ושטחי שהיה.
- יש להגיש תכנית אוורור ויניקת אוויר צח לאישור היחידה האזורית לאיכות הסביבה, לרבות סימון נקודות (מיקום וגובה) פליטה ויניקת אוויר צח, במטרה למנוע מטרדים.
- בתכנון החניון יש לתכנן חניה ייעודית עבור כלי רכב מופחתי זיהום.





## קרינה

- יוצגו נתונים הנוגעים לקרינה אפשרית בשטח הפרויקט של מתקנים קיימים או עתידיים בשטח הפרויקט או סביבו.
- במידה ויימצא שיש למגן, מתחמי התכנית ימוגנו בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה לעניין ספי קרנה מותרים בשימושים השונים.

## עודפי עפר



- עודפי עפר מחפירה של קרקע טבעית ישמשו כחומר מילוי בשטח התכנית ו/או בשטחי תכנית אחרת במצבם הטבעי, או שיעשה בהם שימוש חוזר באמצעות גריסה.
- פסולת עודפי עפר- עודפי חפירה של קרקע טבעית שלא נמצא להם שימוש יש לפנות לאתר מורשה.
- בתכנית הבינוי יאותרו ויסומנו מתחמים לאתר אגירה זמנית של עודפי עפר ומתחמים לאתרי טיפול בעודפי עפר לצורך גריסה. שטח המתחמים יהיה תואם לקליטת הכמויות החזויות של עודפי העפר. בתום תפקודו יפונה המתחם ופני השטח יהיו פנויים מעודפי העפר.
- תנאי לקבלת היתר בניה ו/או היתר חפירה ו/או היתר לעבודות תשתית הינו הצגת הסכם התקשרות עם אתר מורשה לפינוי עודפי עפר למהנדס העיר.



## בניה ירוקה

- יש לעמוד בתקן לבניה ירוקה ת"י 5281 בהתאם למדיניות הועדה המקומית לתכנון ובניה.



עידית צעירי קריינין

WAWA – אדריכלות ובניה ירוקה

