

507982
507982

מאושרת

תוכנית מס' תא 3483- תוספת זכויות מתחם דבורה הנביעה
נספח לבניה ירוקה

**תוכנית מס' תא/3483- תוספת זכויות- מתחם דבורה הנביעה
נספח לבניה ירוקה**

דצמבר 09

ישר אדריכלים

משרד הפנים מחוז תל-אביב
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 3483
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 21.5.12 לאשר את התוכנית
גילה אורן
יו"ר הועדה המחוזית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו		
שם התכנית: תכנית מס' 3843 "מרחב דבורה הנביעה/ ראול ולנברג"		
הומלצה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות):		
תאריך	פרוטוקול	תחלטה
16.5.12	0011-12	5
אושרה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה		
תאריך	ישיבה מס'	1109
21.05.2012		
מנהל האגף	מהנדס העיר	יו"ר הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
		תאריך: <u>21/5/12</u>

משרד אגף נכסו
גילה אורן
יו"ר הועדה המחוזית

ת"ק יס"ו ז"ה"ס
תאריך: 21/5/12

פ.ל

א. הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי

1. תכנון המבנים יעשה בהתאם לתנאי האקלים באזור ולהעמדתם על פי מגבלות תנאי המגרש והבינוי הקיים;
 - יראה פתרונות לשימוש באנרגית השמש;
 - יבטיח מתן אוורור טבעי במגרש ובמתחם המבונה. תנאי האוורור בטבעי בבניין יהיו ע"פ ASHRAE 62;
 - יבטיח פתרונות לשמירה על נוחות תרמית ומניעת שינוי תנאי האקלים למתחם המבונה הקיים;
 - יבטיח פתרונות להצללות היזונית על חזיתות מערב ומזרח;
 - יבטיח פתרונות המבוססים על אסטרטגיות תכנון אקלימיות להבטחת מידה מירבית של נוחות תרמית במבנה, כמפורט ב"נספח לבניה ירוקה" המצורף למסמכי תוכנית זו.
2. ניתן יהיה להקים מרפסות עישון במבנה המשרדים, ובתנאי שמיקומן יהיה מרוחק מכניסות לבנינים, מחלונות לפתיחה וממקורות אויר צח לכל המבנים במתחם, במרחק שלא יקטן מ- 7.50 מ"ר (מקור: תקן אמריקאי LEED תנאי סף מסי 2 לפרק "איכות פנים במבנים" (IEQ))
3. שטחי מצללות ופרגולות הכוללות אמצעים ליצור אנרגיה חלופית, יותרו מעבר לשטחים המותרים בסעיף 5 לתוכנית זו, וזאת באישור מהנדס העיר.
4. בחזיתות הבנין ינקטו אמצעים למניעת סנוור קירות מסך לעבר המבנים הסמוכים, דגש ינתן לחזית הפונה למערב אל עבר מתחם הדיור המוגן.
5. מתקנים לייצור אנרגיה חלופית כגון תאי PV; טורבינות רוח; אחר; ישולבו בעיצוב המבנה, בשילוב במעקה הגג ו/או בפרגולות מקורות.
6. תאורה מלאכותית – יינקטו אמצעים לצמצום זיהום לילי מתאורה (Light Pollution Reduction) שיכללו:
 - אמצעים לצמצום זליגת תאורה ממבנים לשטח ציבורי פתוח
 - צמצום/בקרת עוצמת תאורת המגרש
 - ביטול/בקרת השימוש בתאורה היזונית על הבנין
 - בקרים לכיבוי תאורת הבנין מעבר לשעות העבודה
7. צמצום "אפקט אי החום העירוני" – נקיטת אמצעים בגג המבנה לצמצום ערך SRI Solar Reflectance Index
8. ניהול המים במגרש ובמבנה-
 - השקיה - אין להשתמש במים שפירים להשקיה
 - השבה – השבת מי עיבוי מזגנים וימוש בהם להשקיה

- שימור – איסוף מי גשמים
- מחזור – יש להתקין הכנה למערכת צנרת כפולה להפרדה למחזור מים אפורים
- 9. ניהול הפסולת במגרש ובמבנה –
אתור מתחמים במגרש ובמבנה להפרדה בין פסולת רטובה ליבשה לרבות מתן פתרונות לאצירה, מחזור ופינוי.
- 10. הוראות לפיתוח השפ"פ
 - א. נקיטת אמצעים למניעת "אפקט חום עירוני" (על פי LEED)
 - מתן הצללה לאזורים פתוחים בצמחיה או
 - שימוש בריצוף בעל SRI לפחות 30 ואו
 - ריצוף מחלחל עד 30% מהשטח
 - ב. השבת מי גשמים - נקיטת אמצעים להשבת מי גשמים --
ג. תאורה מלאכותית – יינקטו אמצעים לצמצום זיהום לילי מתאורה (Light Pollution Reduction)

ב. תנאים למתן היתר בניה

1. תנאי למתן היתר בניה הינו הכנת נספח בנייה ירוקה אשר יכלול תשריט גראפי והסברים בהתייחס לסעיפים הבאים:
 - א. המגרש
 1. אנרגיה – סכימה גראפית המאתרת את כל הנושאים לצמצום אנרגיה והפתרונות הננקטים במגרש לרבות איתור חמיקום המוקצה לכל פתרון, ובכלל זה:
 - זווית העמדת הבנין ואיתור כווני החזיתות
 - הדמיה תלת מימדית (בתכנת סקציאפ) - עם מצבי הצללה סביב ובתוך המגרש ב-4 עונות השנה (שיא 21 לחודש) וב3 שעות במהלך היממה – 8.00 ; 12.00 ; 16.00 ; וזיהוי הסתרת המתחמים הסמוכים
 - איתור אזורים להצבת מתקנים לייצור אנרגיה חלופית – לרבות חישוב צריכת אנרגיה צפויה ו5 האנרגיה לייצור עצמי.
 - "אפקט אי חום עירוני" - איתור בתכנית של המשטחים במגרש ובמבנה וזיהוי הפתרונות, כולל מתן פתרונות לצמצום.
 - תאורה – סימון בתכנית את מיקום גופי התאורה במגרש ואמצעים לצמצום זיהום לילי.

מאושרת

- רוח – בדיקת תנאי הרוח במגרש בתכנת סימולציה (על סמך תחנת ניטור...
קרובה בכפר-הירוק), מידת השפעת המבנה החדש על תנאי הרוח במגרש;
במידת הצורך - זיהוי נקיטת האמצעים לשיפור; זיהוי הפוטנציאל להקמת
טורבינות רוח על גג המגדל.
 - 2. מים – סכימה גראפית המתארת את הפתרונות לשימור, השבה ומחזור של מים
במגרש ואיתור המקום המוקצים במגרש לכל מטרה לרבות לאגן נוי למחזור מים
אפורים.
 - 3. אשפה – סכימה גראפית עם איתור הקצאת שטח לאצירת האשפה – הכולל סוגי
אשפה להפרדה חישוב נפח האשפה, מקום האצירה והזרימה של התהליך;
 - 4. תחבורה – סכימה גראפית המתארת את הגישות הממונעות (פרטי וציבורי) והלא
ממונעות, לרבות להליכה רגלית, לאופניים/גלגיליות ועוד; לרבות איתור חניות
אופניים, וחישוב מספר החניות; איתור מקלחות לעובדים; מתן היחס בין
מקומות חניה לאופניים/ מקלחות ומספר העובדים; איתור תחנות תחבורה
ציבורית.
- ב. המבנה
1. הצללות החזיתות - הגשת סכימה גראפית בתלת מימד עם מידת הקרינה
הישירה על החזיתות ואיתור חזיתות הדורשות הצללות מלאות
 2. איכות ובריאות הדיירים - איתור מרפסות עישון ומרחקים מפתחי הבנין ומבנים
סמוכים, לרבות מחלונות לפתיחה וממקורות אויר צח.
- ב. 2. תנאי למתן היתר בנייה יהיה דו"ח בניה ירוקה שיוגש על ידי אדריכל מומחה לבניה ירוקה
הכולל את הוכחת עמידת הבנין בתיי 5281 בניקוד 75 נקודות לבנין מצטיין, לרבות פירוט שלבי
הגשת המסמכים להוכחת הניקוד - בשלבי הוצאת היתר הבנייה, הבנייה, האכלוס והתפעול.
3. ניתן יהיה לעדכן נספח זה בהתאם לאישור והתחייבות עורך הנספח שסך כל הקריטריונים
שע"פ סך כל הקריטריונים של הנספח המעודכן, יעמוד המבנה בניקוד 75 נקודות (מצטיין) ע"פ
תקן 5281. עדכון הנספח יעשה באישור מהנדס העיר ולא יהווה שינוי לתוכנית.