



נספח "בניה ירוקה" לתכנית מס' 553-0169094

מטרת נספח זה, הנה להתוות הנחיות לתכנון בנייה ופיתוח מתחם ומבנים בו בני קיימא:

אנרגיה:

- א. העמדת מבנים, כוונים: תכנית הבינוי למתחם גובשה באופן המייצר חזיתות ארוכות צפון דרום, המותאמות לכווני השמש בקיץ ובחורף, עם מבנים בעומק בינוי המאפשר שימוש יעיל בתאורת יום טבעית בחללי הבניינים. העמדה זו, מפשטת ומוזילה עלויות לפתרונות הצללת חזיתות בנינים
- ב. משטר רוחות: אזור התכנון מהווה "קו שני" לבינוי בקרבת חוף הים עם משטר רוחות אל ומהים מזרח-מערב. הבינוי שתוכנן מאפשר ניצול מיטבי של משטר רוחות זה לאזור טבעי של מתחם הבינוי, להקטנת עלויות מיזוג אוויר מלאכותי.
- ג. קליטת אנרגיה: יש לעודד שימוש בגגות הבניינים ובחזיתות הדרומיות לקליטת אנרגיית השמש ע"י שילוב בגג ובמעטפת של פאנלים סולאריים.
- ד. שימור אנרגיה: מעטפת הבניינים תתוכנן עפ"י תקנים עדכניים של חציצה, בידוד ומניעת "גשרי קור/חום".

קרקע:

מפלסי הפיתוח יתוכננו באופן המקפיד על שמירת מאזן סביר בין חומרי מילוי לפינוי, מתוך התחשבות גם בקרקע לפינוי ליצירת החניונים התת קרקעיים.

מים

מתחם הבינוי נמצא במדרון "אחורי" של רכס משתפע לכוון מזרח – תעלת ציר "איילון" כביש 20

א. בניה משמרת מי גשם – חצרות, כבישים, שצ"פ, שפ"פ

1. המתחם יתוכנן על פי עקרונות של בניה מקטינת נגר באמצעות אלמנטים שיביאו להקטנת הנפח הכולל של הנגר ולריסון ספיקות השיא במוצאי הניקוז אל המאסף. מטרת הנספח במרכיב זה הן: מניעת גידול ספיקות הגיאות כתוצאה מבנית המתחם, וחלחול מירבי של מי הגשם לאקוֹיפּר.
2. בכל מגרש עליו יוקם מבנה, יוקצה לפחות 15% מהשטח כתכסית קרקע פנויה ומגוננת ובמיקום מתאים, ובלבד שאין מתחת מרתף, לצורך השהיה וחלחול של מי גשם ונגר עילי.
3. אגירת מים במגרשים ללא בניה רוויה והחדרתם תתבצע ע"י תיחום שטח המגרש בגדר בגובה נמוך (30 – 20 ס"מ) כאשר השטח ישופע מהבניין כלפי חוץ. גובה המבנה יהיה מעל מפלס גובה גדר הבטון בנקודה הנמוכה שלה. מרווח זה ימולא בחומר מחלחל כמו טוף, חצץ וכד'. הנקודה הנמוכה של הגדר תהיה לכיוון הכביש או שטח צבורי ובשום פנים ואופן לא לכיוון מגרשים סמוכים. חישוב האוגר הנדרש יהיה בהתאם לידע הקיים בנושא. בשלב זה, חישוב האוגר הנדרש יתבסס על המלצות ראשוניות של התחנה לחקר הסחף במשרד החקלאות. במקרה של עוצמות גשם מעל למתוכנן, יש לדאוג לגלישת מים מסודרת לאזורים ציבוריים (גינות, פארקים) ולכבישים.





4. שטחים ירוקים ציבוריים ולא פרטיים יישמשו גם כן לאגירה ולחלחול מים.
5. מתקני ניקוז (כולל מוצאי מים) יתוכננו מבחינה אדריכלית.
6. מכסי שוחות הביוב יהיו גבוהים ממפלס מים מירבי בשטחי ההשהיה המיועדים להצפה לפי התכנית.
7. בכל שטחי הריצוף ברחובות ובשטחים החניה תותקנה ערוגות או עצים עם אפשרות קליטת מי גשם (ללא אבני שפה בולטות).
8. בצוע חניות בשטחי ציבור יהיה מחומרי ריצוף פורוזיביים.

ב. בניה משמרת מי גשם – גגות בנינים:



1. גגות הקומות המסחריות יפותחו כגגות ירוקים (מרפסות גג) שימושיים הן לצורך ניקוז והשהית מי גשם והן לצורך גינום בצמחיה
2. תכנית הבינוי קובעת כללים להצללת גגות אלה.

ג. מחזור מים:

הפרויקט יעודד שימוש משני במים "אפורים" ממוחזרים ובמי עודפים של מערכות מיזוג אוויר, הן לצרכי המבנה והן להשקיית גגות מגוננים ולא שטחים מגוננים אחרים, כפוף לכללים המאפשרים לנ"ל ע"י משרד הבריאות והרשות המקומית בזמן הוצאת היתר הבניה

חומרים:

הפרויקט יעודד תכנון לשילוב חומרי בניה, גמר ומעטפת מבנים ולא חומרי ריצוף המבוססים על חומרים ממוחזרים ולא חומרים וטכנולוגיות בעל סיווג "ירוק"

בריאות ורווחה:

1. מתן עדיפות להולכי רגל ואופניים: הפרויקט תוכנן לפיתוח 1, 2, 4 עם מדרכות הולכי רגל ואופניים מרווחים ועם איי תנועה רחבים מגוננים וירוקים. כל המרחבים הציבוריים הנ"ל יגוננו עם עצי צל ונוי לרווחת הציבור וישולבו בהם פרטי ריהוט רחוב איכותיים (ספסלים, מתקני אופניים, לוחות מודעות, נקודות שתית מים וכד'). תכנון רצף קולונדות לאורך המדרכות יספק צל, הגנה מגשם ותנאי נוחות.
2. הרחובות העירוניים תוכננו לקליטת מספר שורות של עצים הן במדרכות והן באיי התנועה..
3. עידוד תחבורה ציבורית וקישוריות טובה בין אמצעי תח"צ – כביש מס' 1 הנמצא בתחום גבולות התכנית תוכנן ברוחב 42 מטר כהכנה לקליטה עתידית של אמצעי תחבורה ציבורית רב קיבולת (רק"ל, או BRT) לתועלת מתחם הפרויקט ומרחב גלילות צפון רמת השרון.
4. הקרבה הגדולה למתחם תחנת הרכבת (תכנית שכנה גובלת) והיפתחות מתחם התכנון לרחבת תחנת הרכבת כולל תכנון מסעדה לבית קפה שישרת את רחבת תחנת הרכבת תורמים באופן משמעותי לרווחת משתמשי מתחם התכנון.

