

שכונת מורשת, מודיעין

הנחיות מרחביות סביבתיות ובניה ירוקה

הנחיות לתכנון מגרשים לבניה, בתחום תכנית מד/11 (420-0241646)



יולי 2017

1. הנחיות סביבתיות ובניה ירוקה

1.1. בניה ירוקה

א. יישום עקרונות הבנייה הירוקה משפרים את איכות החיים במבנים, מייצרים חסכון תפעולי וסביבה בריאה יותר לדיירים.

ב. "תקן ישראלי 5281 לבנייה בת קיימא (בניה ירוקה) יחול על יעודי הקרקע הבאים: מגורים ג, מגורים ד', דיור מיוחד, מסחר ומשרדים בשכונת מורשת בהתאמה לסוג הבניין, ברמה של לפחות כוכב אחד. יועץ בניה ירוקה ילווה את תכנון הפרויקט ויהיה אחראי להגיש את המסמכים הנדרשים למכון התעדה לצורך קבלת האישורים הרלוונטיים החל מקבלת אישור מקדמי ועד מתן תעודת הגמר"

לתקן מספר חלקים שכל אחד מהם מגדיר דרישות לסוג מבנה מסוים:

חלק 2: מבני מגורים.

חלק 3: מבני משרדים.

חלק 7: מבני מסחר.

בכל חלק מופיעים דרישות לפי נושאים: אנרגיה, קרקע, מים, חומרים, בריאות ורווחה, פסולת, תחבורה, ניהול אתר בניה חדשנות ותפעול.

ד. על מנת לעמוד בדרישות התקן יש לצבור נקודות עד לסף מינימלי של 55 – דירוג כוכב אחד. בנוסף לניקוד הנצבר יש לעמוד בדרישות סף מחייבות שונות. התקן החל על המבנה הינו גרסת התקן האחרונה התקפה בזמן הוצאת היתר הבניה.

ה. תנאי לקליטת הבקשה - הצגת אישור התקשרות עם מכון התעדה במסגרת הגשת מסמכי הבקשה למחלקת רישוי בנייה במעמד פתיחת התיק. למבנה ימונה בודק מטעם המכון לבדיקת התאמת התכנון והבניה לדרישות התקן. באחריות היזם למנות נציג מטעמו להעברת החומר למכון.

*מכון התעדה – גוף המספק שירותי התעדה ומוסמך להנפיק אסמכתאות להליכי רישוי עבור התקן הישראלי לבנייה ירוקה ת"י 5281.

ו. יועץ בניה ירוקה (אדריכל או מהנדס) ילווה את תכנון הפרויקט ובאחריותו להגיש המסמכים הנדרשים למכון התעדה לצורך קבלת האישורים הרלבנטיים: קבלת "אישור מקדמי" ממכון התעדה כתנאי לפתיחת בקשה לבקרה מרחבית (פתיחת תיק בקשה להיתר).

- קבלת "אישור שלב א" ממכון התעדה (נספח הבניה הירוקה) כתנאי למתן טופס תחילת עבודות – תנאי למתן היתר בניה.

- קבלת "אישור שלב ב" ממכון התעדה כתנאי לקבלת תעודת גמר.

- קבלת "תו ירוק" (ע"י מנהלת התו הירוק) יהיה לשיקול דעתו של היזם.

1.2. חניונים תת קרקעיים

1. במפלסים בהם שטח האוורור הטבעי בקירות מבנה החניון קטן מ - 2% משטח רצפת המפלס (לא כולל פתחי כניסה ויציאה של מכוניות), תותקן ותופעל מערכת אוורור מכנית הכוללת פתחי כניסה ויציאה של אויר מאולץ ומפוחים.
2. יש לקבל אישור יועץ אוורור בנוגע לאוורור הנדרש בחניון.
3. חל איסור על כלי רכב המונע בגפ"מ לחנות בחניון סגור או תת קרקעי.
4. מערכת האוורור תחובר למערכת גלאי CO, ותופעל אוטומטית על ידה, בכל זמן פעילות החניון.
5. למערכת האוורור תהיה יכולת הספקת אוויר בכמות של 8 החלפות אוויר בשעה לפחות, עבור כל מפלס בחניון.
6. פתחי כניסת האוויר לחניון לא ימוקמו בסביבה בה קיים ריכוז גבוה של מזהמי אוויר (כמו כביש ראשי).
7. פתחי יציאת האוויר המנוקז מהחניון לא ימוקמו בקרבת שהיית או מעבר אנשים.
8. מערכת האוורור תוכל להיות מופעלת גם באופן ידני.
9. תקינות מערכת האוורור תיבדק כל 6 חודשים או על פי הוראות היצרן.