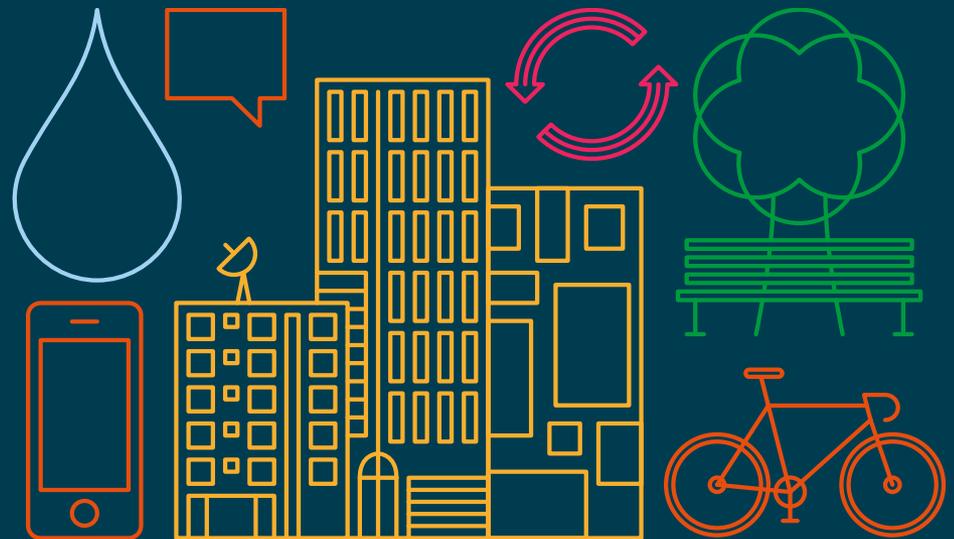


שדה דב

פיתוח בר-קיימא

חזון ויעדים



**"להטמיע מדדים חדשניים של פיתוח
מקיים בתל-אביב
ליצירת אזור אשר יציע חיים עירוניים
באיכות חיים גבוהה"**

8 הבטים לפיתוח בר-קיימא לצפון מערב העיר



יעד 1: יעול השימוש במשאבים



לצמצם את הביקוש לדלקים פוסיליים ושימוש באנרגיה, מים, חומרים, פסולת וקרקע, על-ידי:

- אימוץ פרקטיקה בינלאומית מתקדמת בעיצוב סביבתי של תשתיות, מבנים, כבישים, המרחב הציבורי ופארקים.
- הפעלת הפרוייקט בצורה שתצמצם שימוש במשאבים ועידוד התושבים לאמץ סגנון חיים שממעיט ביצירת פחמן



- פיתוח בצפיפות גבוהה
- לאפשר תשתיות פיזיות, חברתיות וסביבתיות ברמה גבוהה
- כל הבניינים בפרוייקט ייבנו בסטנדרטים הגבוהים ביותר של בנייה ירוקה ושימור אנרגיה
- מערכות אנרגיה בצריכת פחמן נמוכה
- אמצעים לחיסכון במים יאומצו כסטנדרט
- שימוש במי גשמים ומים אפורים שיאגרו באתר
- אופטימיזציית שימוש בחומרים באמצעות עיצוב יעיל של כל הבניינים
- חומרים שנחצבו ימוחזרו באתר (בכפוף לבחינה טכנית של הנושא)
- מדיניות שימוש בחומרים ברי קיימא תאומץ על ידי כל הקבלנים
- אסטרטגיית ניהול פסולת תוקם בכדי לקדם מדיניות של אפס פסולת להטמנה
- פסולת תאסף, תטופל וייעשה בה שימוש חוזר במידת האפשר
- התושבים יעודדו לחיות אורח חיים המצמצם שימוש בדלקים פוסיליים

יעד 2: חוסן ארוך-טווח

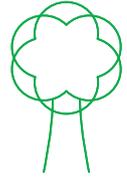


- עם שינויי האקלים, הערים הופכות להיות רגישות יותר להצפות, גלי חום ממושכים, מהירויות רוח גבוהות יותר ואיומים גוברים על בריאות התושבים.
- יש לבדוק את הפרוייקט בכדי להבין כיצד יושפע על-ידי תנאי אקלים ומשאבים משתנים ותרחישים כלכליים וחברתיים שונים במהלך 100 השנים הבאות.



- עמידה בשינויי אקלים ארוכי-טווח ואירועי מזג אוויר קיצוניים
- מזעור ההסתמכות על התשתית הכלל-עירונית
- עיצוב המגביר עמידה בפני זעזועים חברתיים-כלכליים בלתי צפויים
- עיצוב שנועד להגיב להתפתחויות טכנולוגיות
- לקיחה בחשבון השפעות של שינויים חברתיים
- תכנון שיאפשר הפקת תועלת משימושים ארעיים

יעד 3: סביבה בריאה



איכות הסביבה היא לא רק קריטית לבריאות האדם, אלא גם משפרת את ערכו של הפרוייקט.

- הגנה על ושיפור של האקולוגיה ברחבי האתר
- ביצוע תסקיר השפעה על הסביבה ברמה מפורטת
- ביצוע ושיפור תשתיות ירוקות
- השקעה במרחב הציבורי ובנוף

מרחב צפון מערב העיר יהיה אזור נקי, בריא ובעל מגוון ביולוגי רב



- הגנה על וחיידוש הסביבה הטבעית
- שיפור איכות האוויר
- יצירת מיקרו-אקלים נוח בכל העונות
- העשרת האקולוגיה המקומית באתר
- מזעור פליטת גזי חממה
- פיתוח אסטרגיית צמצום רעש ו"זיהום אור"

יעד 4: כלכלה תוססת



ערים מוצלחות יוצרות מערכת עסקית המאכלסת במגוון רחב של יזמות בקני מידה, גילאים, מגזרים ובסיסי ידע שונים.

- אספקת סביבת עבודה גמישה וסתגלתנית המסוגלת להגיב לאופי המשתנה של עבודה, צרכנות ואורח חיים
- תכנית המתאר צריכה להיות מלווה בהערכת כדאיות כלכלית.

תכנית האב חייבת לפתח אסטרטגיות לטווח קצר, בינוני וארוך על מנת להבטיח שפיתוח צפון מערב העיר יתמוך בתל אביב תוססת כלכלית ויגיב נכונה לשינויים בכלכלה הגלובלית בעשורים הבאים.



- תמיכת כלכלה מגוונת וגמישה
- אספקת הזדמנויות למגוון רחב של עסקים
- תמיכת יזמות וסטארט-אפים יחד עם תאגידים גדולים
- הגדלת ההיצע התיירותי
- השקעה באסטרטגיית אירועים ארוכת-טווח
- בחינת כדאיות של הקמת מרכז כנסים בינלאומי
- בחינת כדאיות של מרכז ספורט ימי ברמה עולמית
- נקיטת גישה של **“whole life approach”** להחלטות השקעה

יעד 5: קישוריות



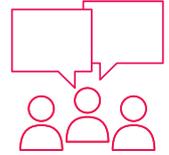
אספקת רמה גבוהה של תחבורה ציבורית בשילוב עם מסלולי הליכה ורכיבה על אופניים הן תנאים מוקדמים של פיתוח בר-קיימא.

- יצירת חלופות תנועה עבור התושבים שלא באמצעות רכב פרטי
- יצירת מגוון אופציות איכותיות של תחבורה ציבורית
- יצירת מסלולי הליכה ורכיבה על אופניים ברמה הגבוהה ביותר
- מקום לגור, לעבוד ולבלות בו
- אספקת תשתית תקשוב וטכנולוגיה ברמה עולמית הניתנת לשדרוג בקלות בתגובה לשינויים טכנולוגיים.



- יצירת מסלולי הליכה ורכיבה על אופניים ברמה גבוהה בתוך וסביבת הרובע
- עירוב שימושים
- יצירת נגישות מכסימלית
- גישה המשלבת אופנים שונים של הובלת אנשים, סחורות ושירותים
- יצירת רשת תקשורת באיכות גבוהה

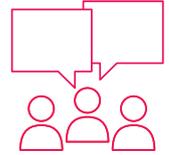
יעד 6: קהילה חזקה



פיתוח בר-קיימא תומך בקהילות משגשגות.

- רובע שדה דב יתוכנן להיות מקום נהדר לגור, לעבור ולבלות בו.
- הרובע צריך לספק איכות גבוהה ביותר של מוסדות קהילתיים כולל מוסדות בריאות, חינוך, דת, שירותים עירוניים וכד'.
- להפעיל תכנית אירועים באמצעות פיתוח
- ניהול פוליטי וקהילתי שקוף ושיתופי

איזור צפון מערב העיר צריך לנסות ליצור זהות ייחודית ולהפוך למרחב ייחודי שמחבר בין דרום לצפון תל אביב. הוא צריך להיות בר-השגה, מגוון ומתכלל.



- הצבת סטנדרטים לדיור בר-השגה
- שילוב דיור בר-השגה לתוך הפרוייקט
- יצירה של תשתית חברתית ברמה גבוהה
- אפשרויות תעסוקה והכשרה ארוכות טווח
- יצירת מקום למיזמים חברתיים
- תמיכה בפיתוח עסקים מקומיים המספקים שירותים מקומיים ומציעים מודלים שיתופיים של צריכה.
- הקמת עסק מקומי שיכול להוות בעל עניין באספקת אנרגיה בת קיימא ושירותים אחרים.

יעד 7: יצירת פרוייקט איכותי ברמה גבוהה

כיום יש תחרות גוברת בין ערים ומקומות במטרה למשוך אנשים, השקעה וכישורים. כולנו מחפשים מקומות עם אופי, תרבות וגיוון.

- על שדה דב להיות מקום נגיש ומתכלל.
- לכלול בתכנון מבנים המהווים נקודות ציון מקומיות, כיכרות, שטחים פתוחים ומיצבי אמנות היוצרים מקום עם אופי ייחודי.

- נגיש לכל
- מרחב ציבורי איכותי בסמיכות למוקדי תחבורה ציבורית
- פיתוח המציע עירוב שימושים ברמה גבוהה
- פארק ומרינה איכותיים
- מבנים אייקוניים, ככרות ציבוריות שילוב מיזמי אמנות
- מבנים יעילים בשימוש באנרגיה ובמשאבים

יעד 8: ממשל עם שקיפות



ממשל תקין, בשילוב עם שאיפות ברורות, מדיניות, יעדים, אסטרטגיות יישום, מטרות ותהליכי אספקה שקופים הם חיוניים ליצירת פיתוח בר-קיימא באיכות גבוהה.

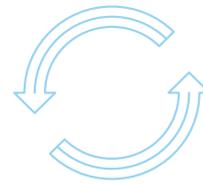
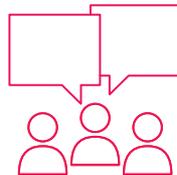
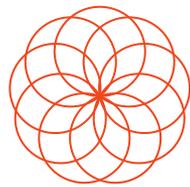
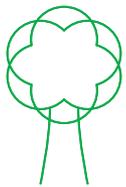
- קהילה מעורבת ופעילה
- מנהיגות בהובלת סטנדרטים וגישות חדשניים לפיתוח בר-קיימא.

ממשל חזק הינו חיוני לתמיכת הפיתוח של אזור בר-קיימא.

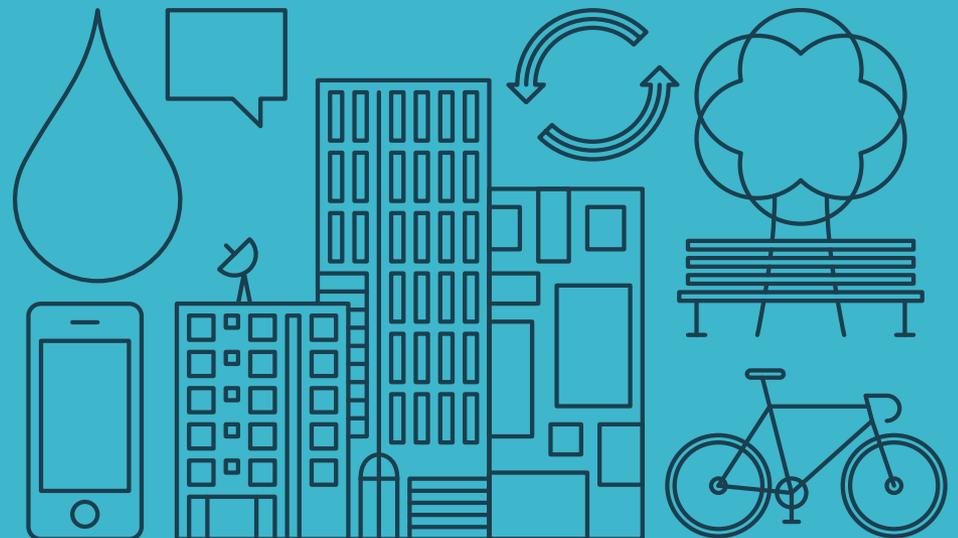


- מעורבות אקטיבית עם בעלי העניין לאורך חיי הפרויקט
- ניהול ותחזוקת המתחם בתפיסה ברת-קיימא
- קידום רמות גבוהות של מעורבות ציבורית
- יצירת מערכות ממשל קהילתיים שיחזיקו וינהלו נכסים ציבוריים כגון רשתות אנרגיה ותכניות שיתוף רכבים

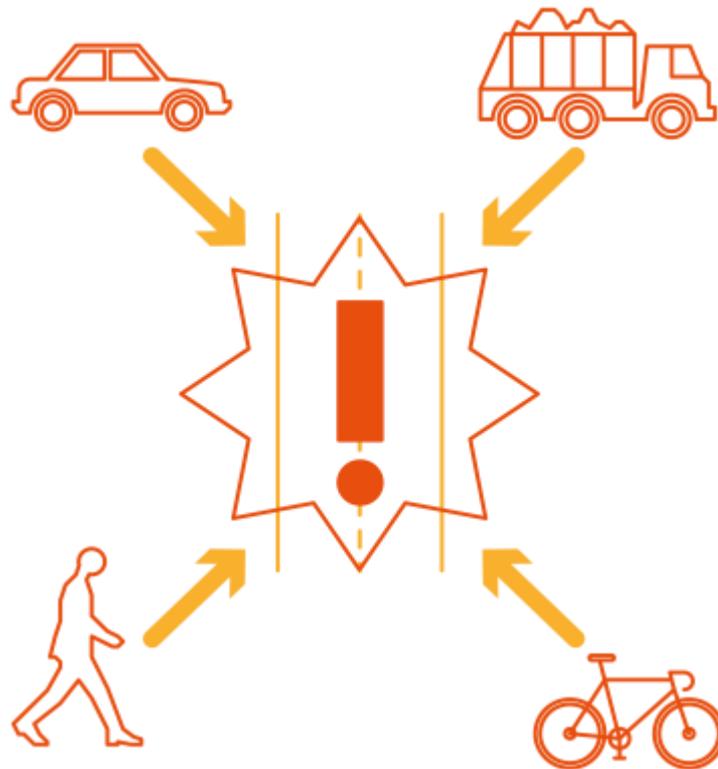
האם יש יעדים נוספים שעלינו לשקול?



תחבורה



האתגר: תכנון התנועה ברובע שדה דב איזון בין רכב פרטי / משאיות / הולכי רגל / רוכבי אופניים?



סטנדרט פיתוח מוטה תחבורה (TOD)



(Credit to <https://www.itdp.org/tod-standard/>)

עקרונות תנועה ותחבורה באזורים עירוניים:

ע"פ המכון למדיניות תחבורה ופיתוח פיתוח

הליכה – פיתוח שכונות המקדמות הליכה



רכיבה על אופניים – תעדוף רשתות תחבורה לא-ממונעות



קישור – יצירת רשתות צפופות של רחובות ושבילים



תחבורה ציבורית – יצירת מוקדי פיתוח ליד תחבורה ציבורית איכותית



עקרונות תנועה ותחבורה באזורים עירוניים:

ע"פ המכון למדיניות תחבורה ופיתוח פיתוח

עירוב – תכנון לשימושים מעורבים



ציפוף – אופטימיזציה של ציפוף וקיבולת תחבורה ציבורית



קומפקטיזציה – יצירת אזורים עם יוממות קצרת-טווח



העתקה – הגברת ניידות על-ידי רגולציה של חנייה ושימוש בכבישים



שלוש רמות

סטנדרט TOD – זהב



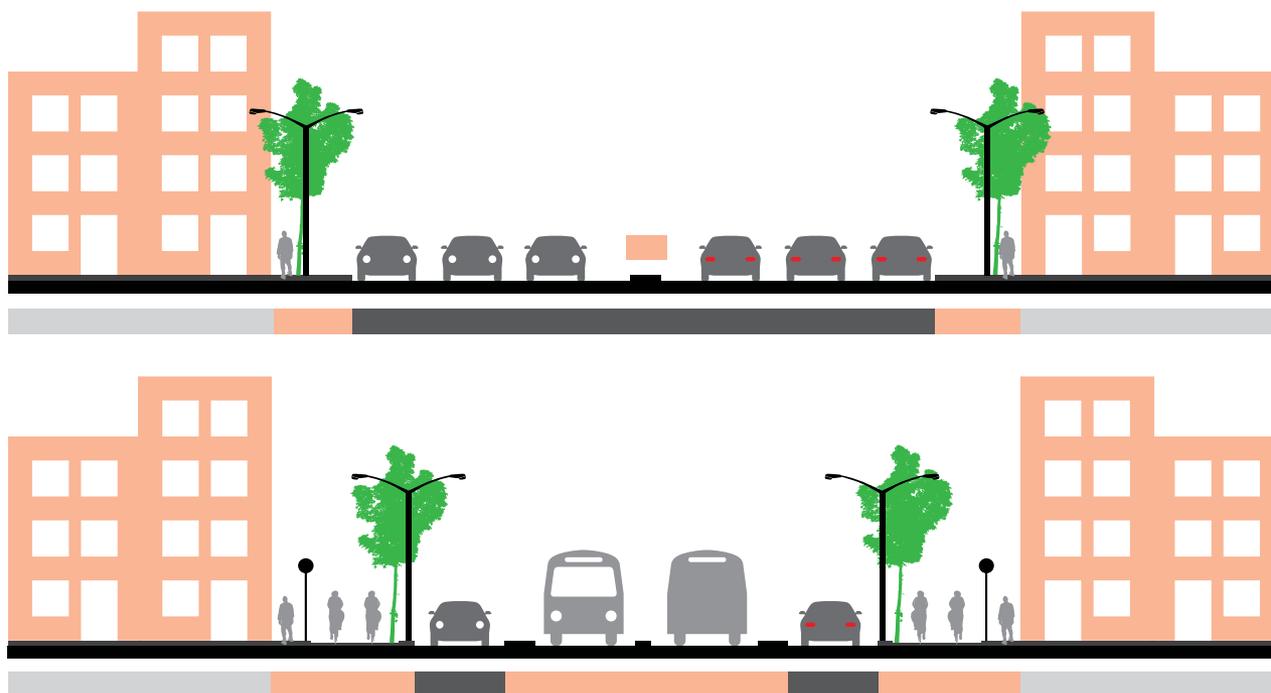
סטנדרט TOD – ארד



סטנדרט TOD – כסף



הערכת אזור התחנה
שיטת מדידה: כמו ה"ל.
היקף: בתוך אזור התחנה המוגדר.



יותר שטח כביש מוקצה לאמצעים יעילים יותר של תחבורה לא-ממונעת

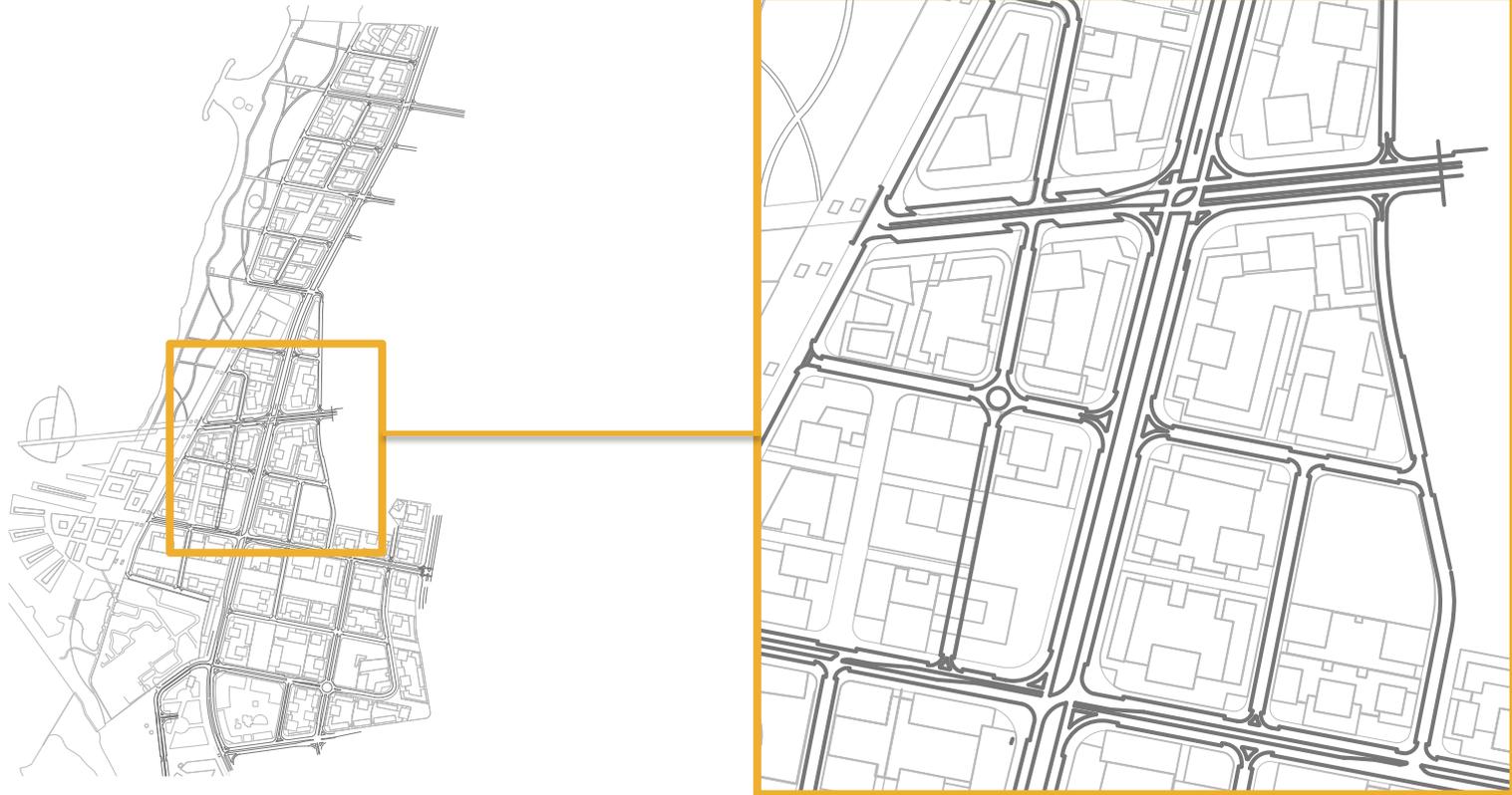


האתגר בתכנון התנועה ברובע: כיצד לאזן בין דרישות של מכוניות / משאיות / הולכי רגל / רוכבי אופניים?

- צפיפות גבוהה (רח"ק 5)
- כמות גדולה מאד של חניות פרטיות
- שימוש רב ברכב פרטי
- תחבורה ציבורית ברמת שירות נמוכה
- משתמשים רבים המתחרים על שטח במפלס הרחוב

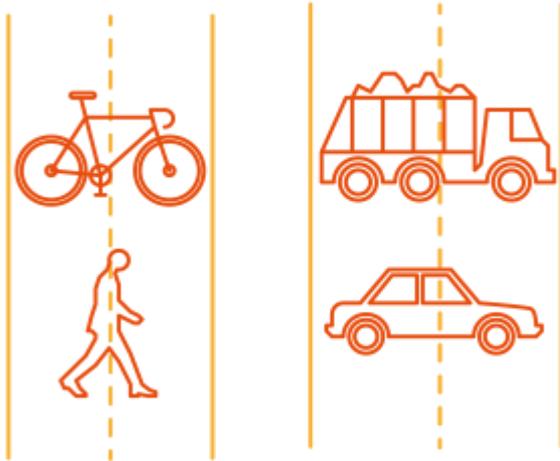
האם תתכן הפחתת בעלות פרטית על רכב- ובכך תתאפשר הפחתת דרישות חניה- ויצירת איזורים מוטי הליכה ידידותיים?

תכנית התנועה : נותנת עדיפות למשתמשי הדרך (רכבים, משאיות)

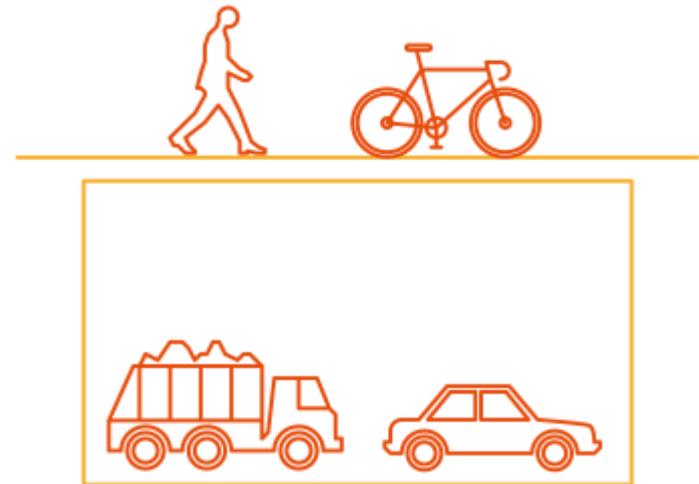


אפשרויות תכנון: הפרדת תנועת רכב מהולכי הרגל

- הפרדה אופקית: להסיט את הכבישים ראשיים סביב אזורי הולכי הרגל העמוסים ביותר



- הפרדה אנכית: להסיט חלקים מרשת הכבישים הראשיים לתוך מנהרות



רחוב אבן גבירול



רחוב מסחרי ראשי: רכבת קלה והולכי רגל ללא רכב פרטי

Avenue Jean Medecin, Nice,



הפרדה מפלסית

Plaza del Oriente Madrid:

Pedestrianized public realm with road tunnel and car parking beneath



חשיבה מחדש בנושא- תכנון רחובות

- אזורים משותפים ללא הגדרת מדרכות
- חלוקה שונה של זכות הדרך בין נהגים ומשתמשים אחרים
- נהגים נוהגים ביתר זהירות והתחשבות- הפחתת תאונות

Exhibition Road, London



Brighton, England



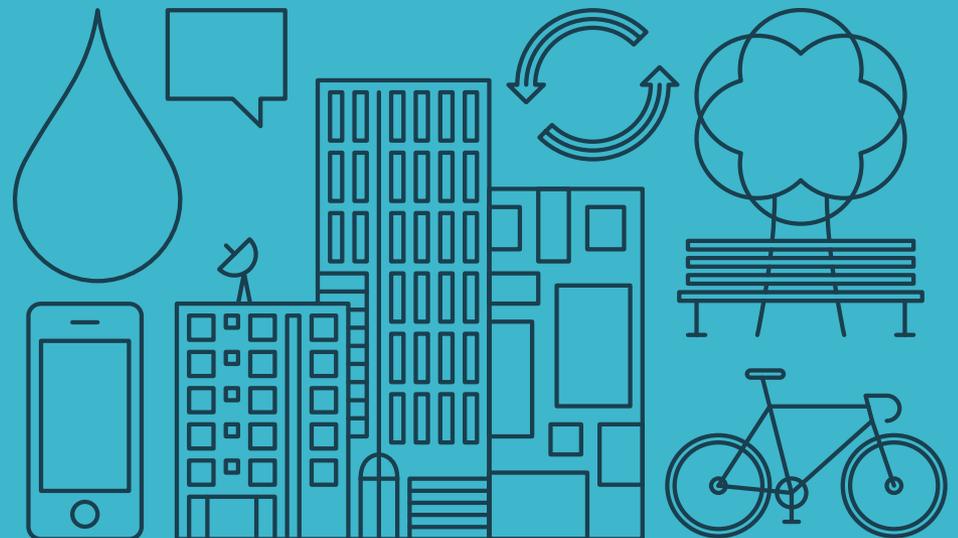
Barcelona



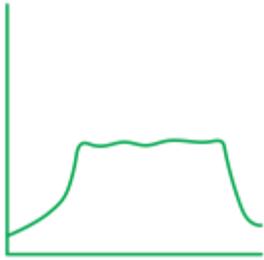
האטת תנועה רחוב אבן גבירול



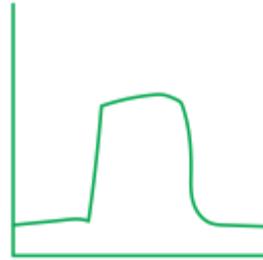
אנרגיה



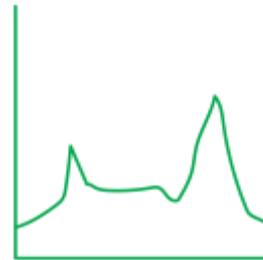
הערכת העומס ברחבי האתר



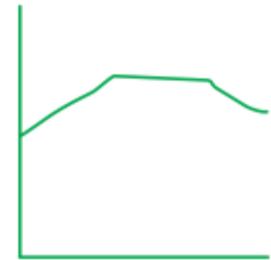
מסחרי



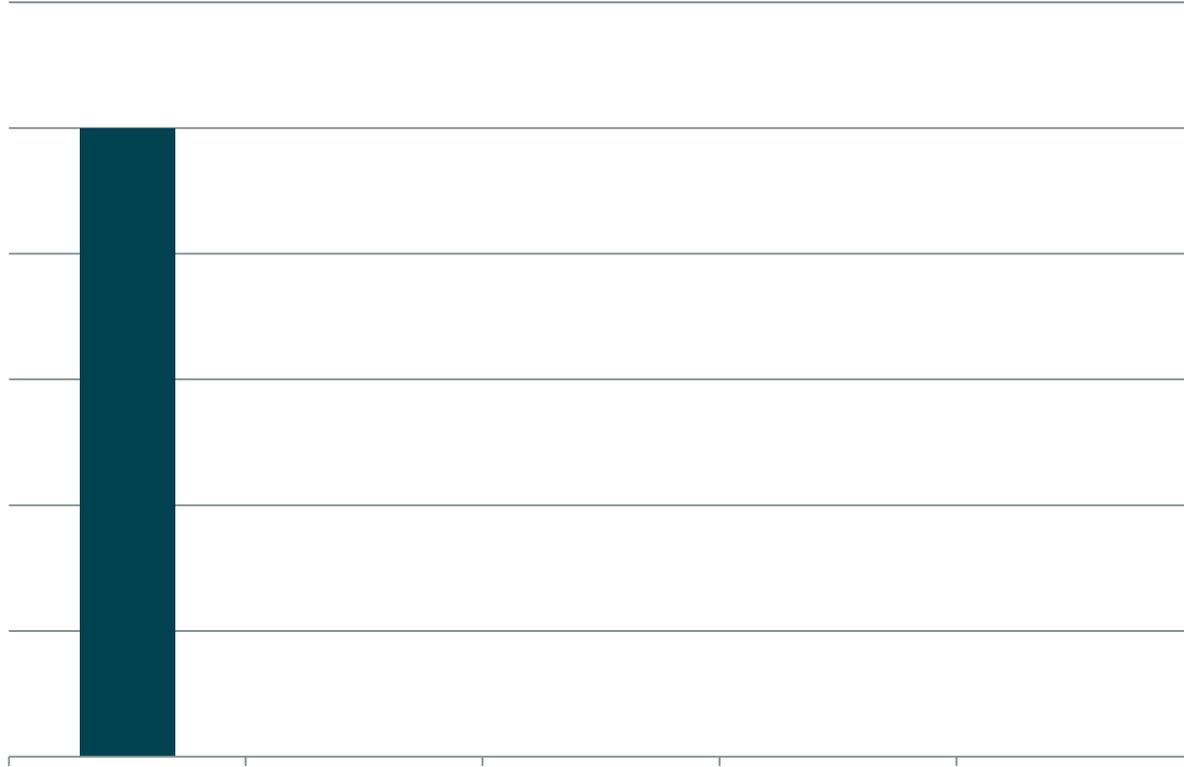
משרדים



מגורים



מלונות

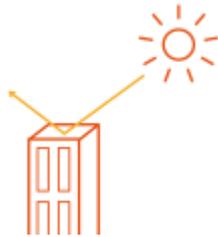


**מצב
בסיס**



אמצעים פסיביים

גג ירוק



הצללה
סולרית/חיצונית



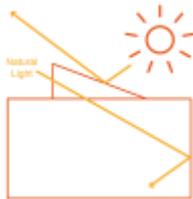
הצללה פנימית



מסה תרמית



זיגוג אופטימלי



אוריינטציה



יעילות חומרים



אוורור טבעי



אמצעים פסיביים

קירות ירוקים
קיימברידג', אנגליה



גג ספרייה ירוק
דלפט, הולנד



אמצעים פסיביים

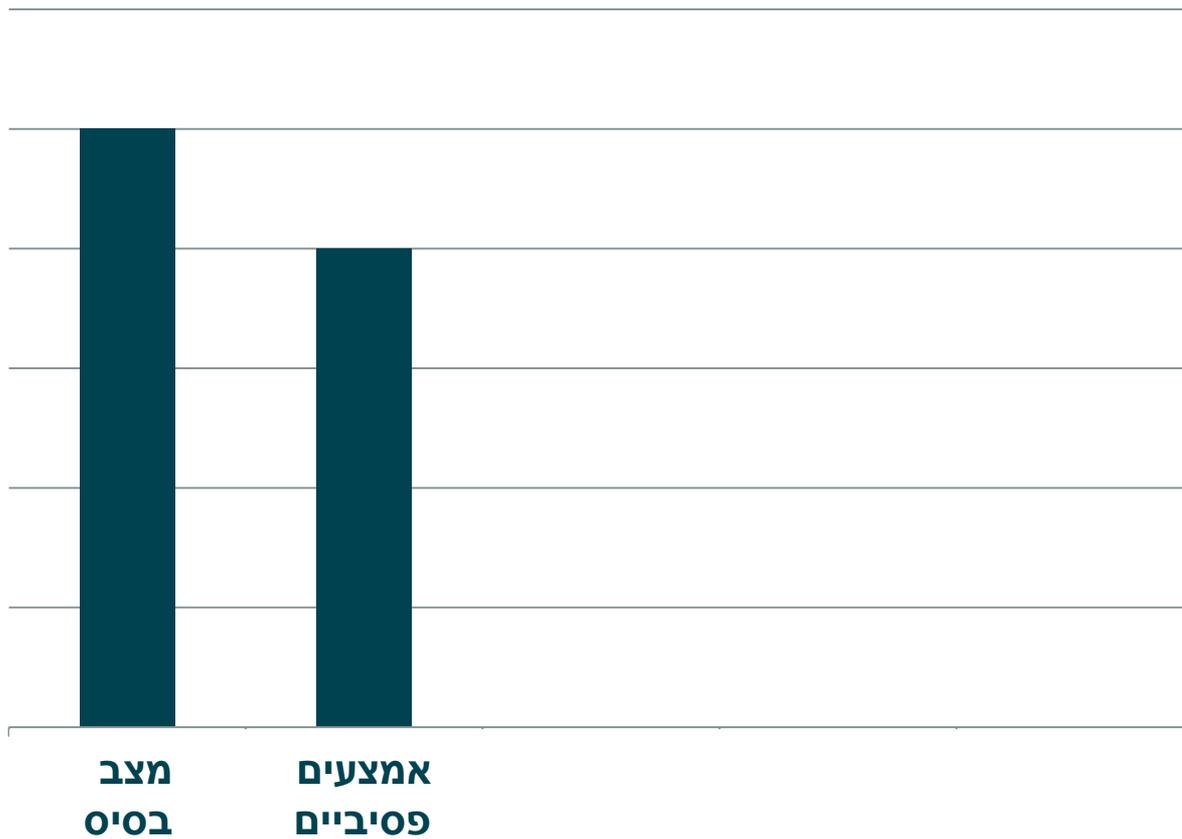


בוסקו ורטיקלה (יער אנכי)
מילאנו, איטליה

אמצעים פסיביים

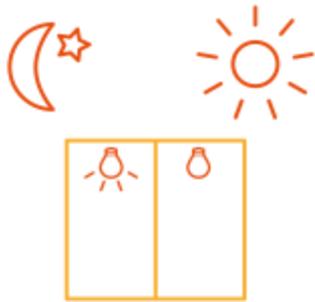
הצללה סולרית/חיצונית



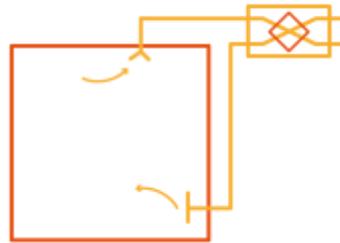


צמצום ביקוש – בנייה יעילה

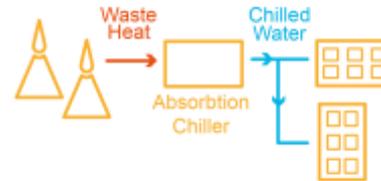
תאורה בצריכת אנרגיה נמוכה



יעילות ניטור והערכה חום/קירור

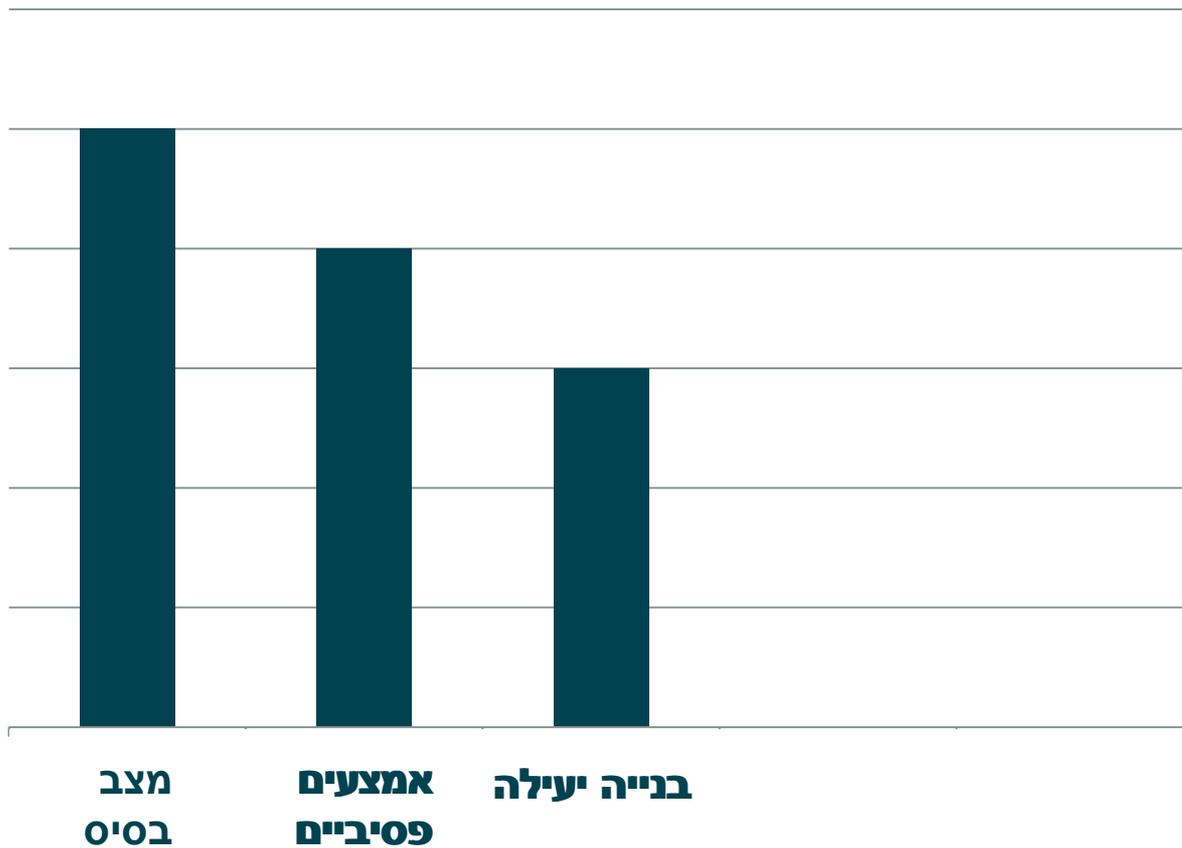


קירור מתחמי



קירור באנרגיה נמוכה – קירור באידוי

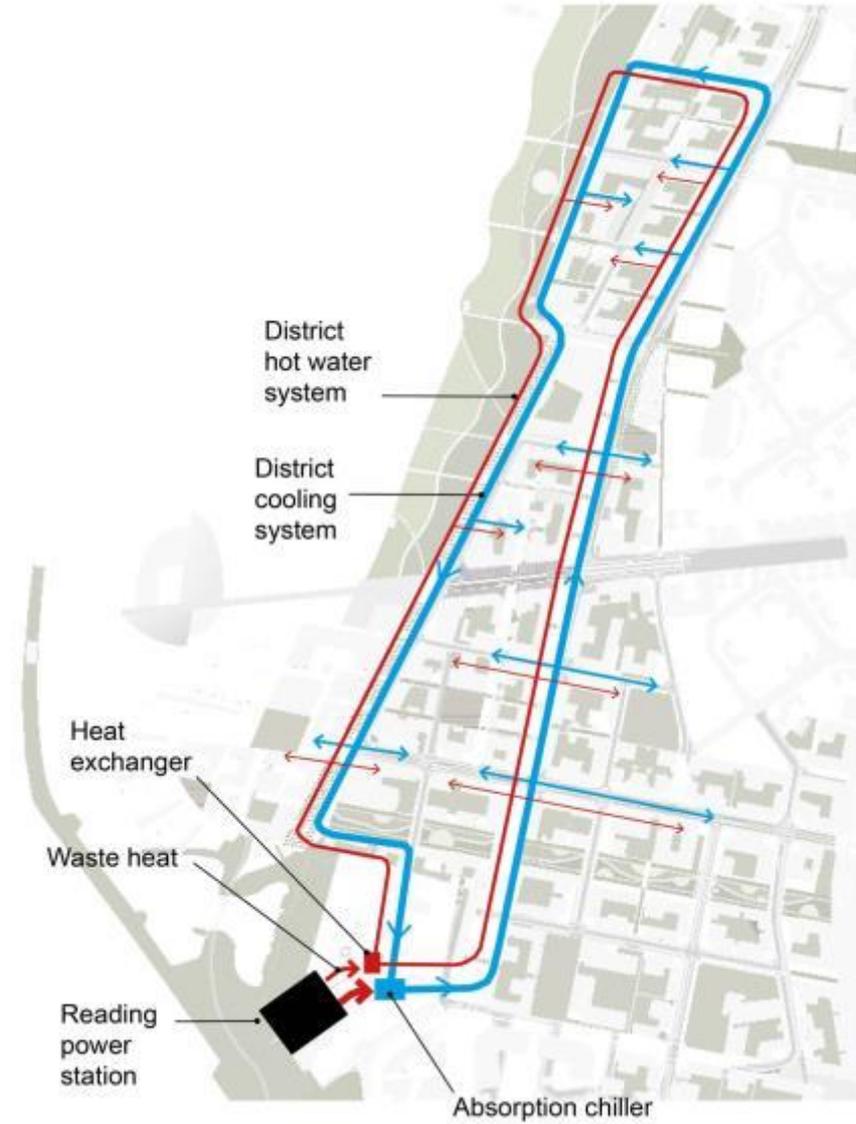




מערך קירור מתחמי

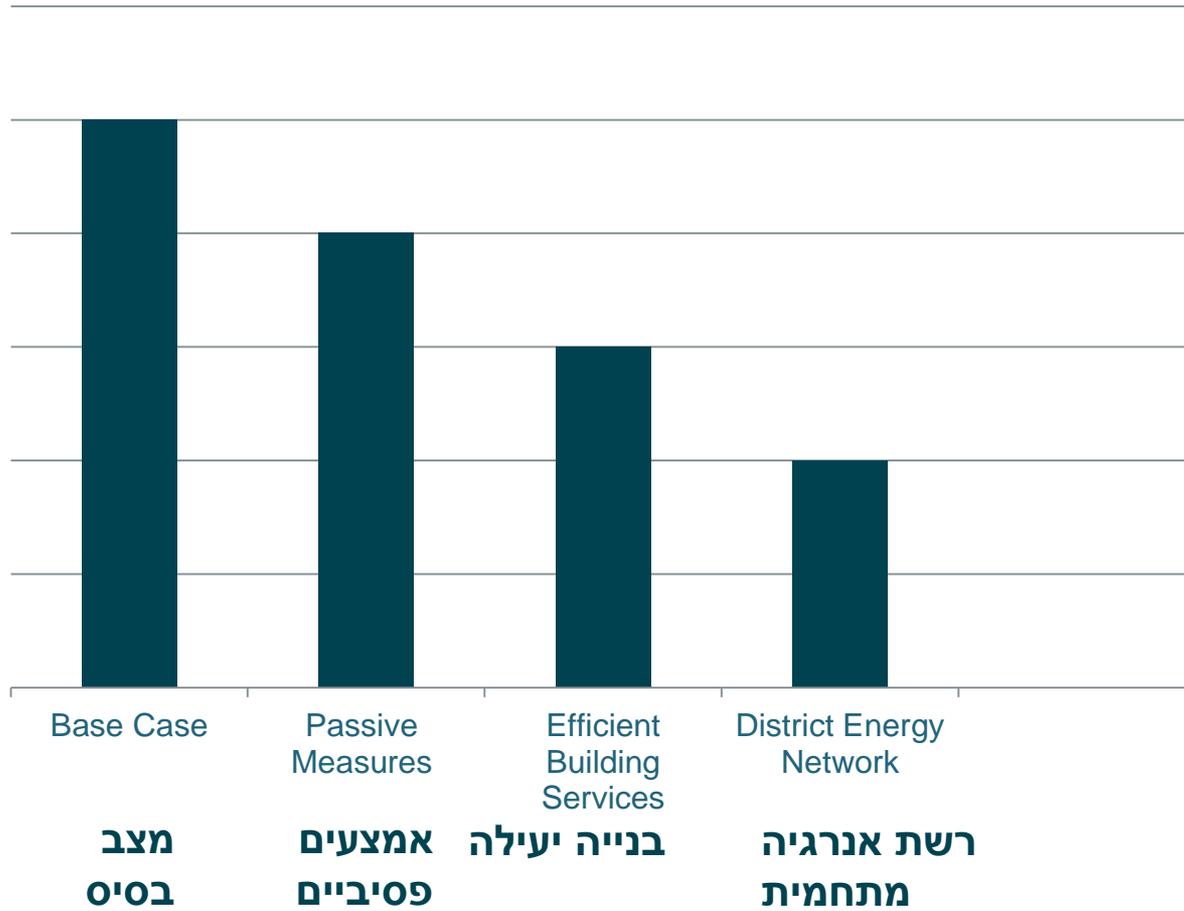


חימום במערכת מתחמית



מרכז אנרגיה- פארק אולימפי





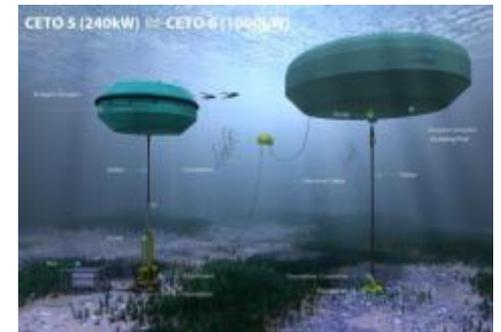
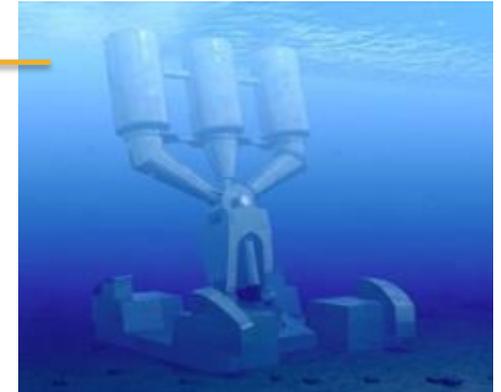
אנרגיה מתחדשת



אנרגיה פוטו-וולטאית



טורבינות

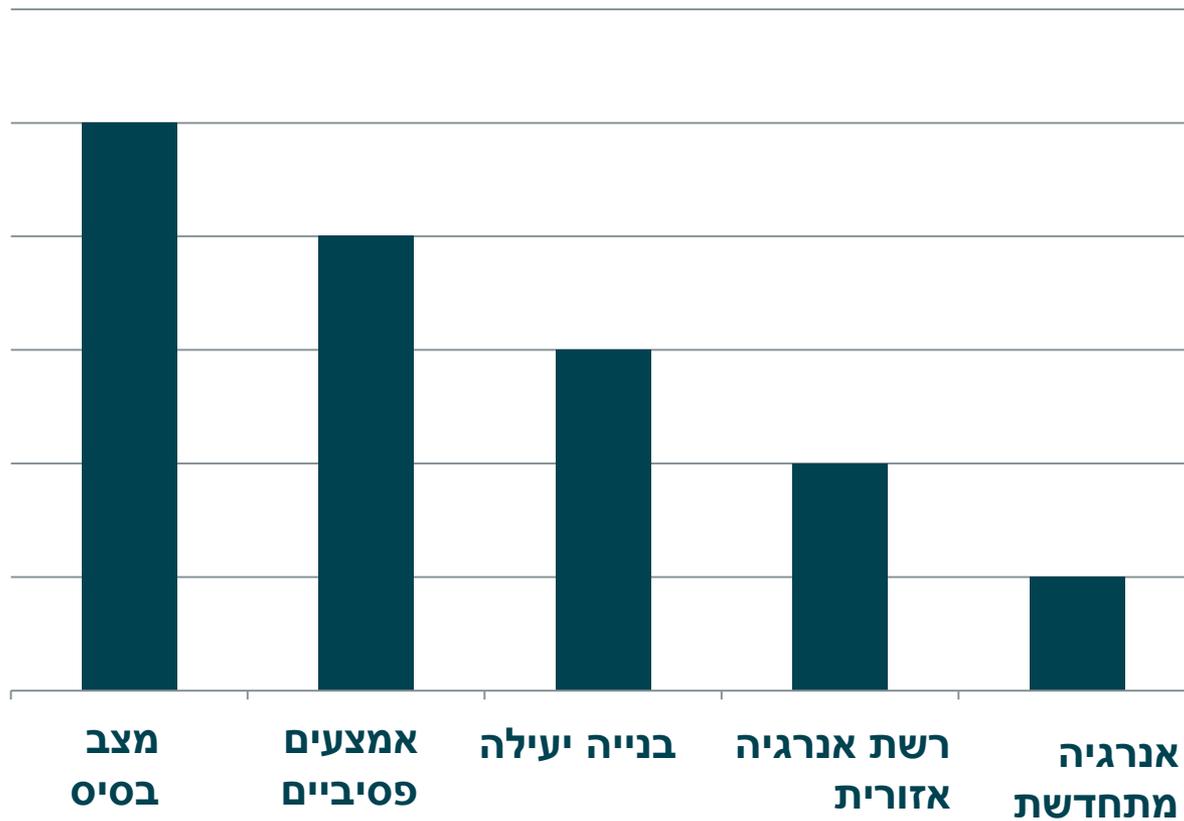


אנרגיית מים
(2 אופציות)

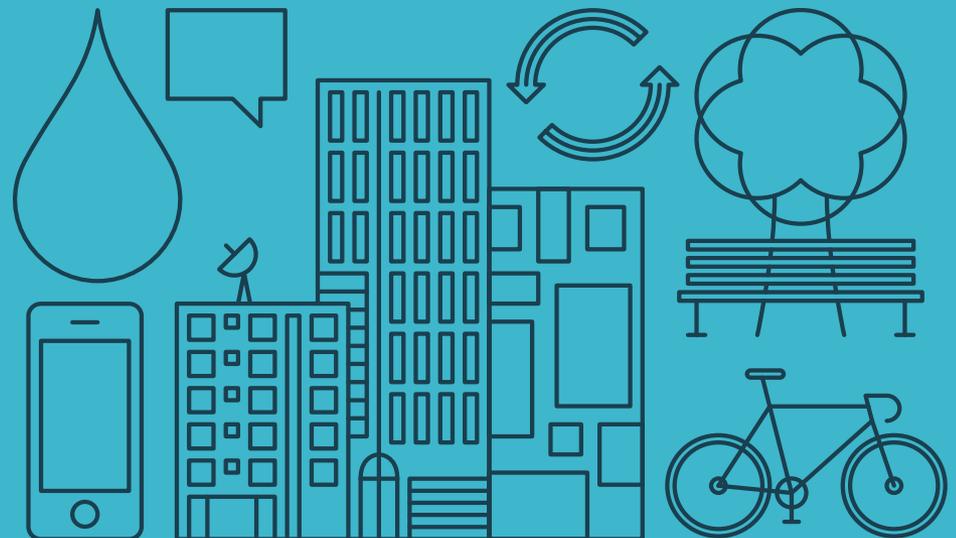
אמצעים פסיביים אנרגיה מתחדשת



פאנלים פוטו-וולטאיים
וצמחי צורית (sedum)
שוודיה



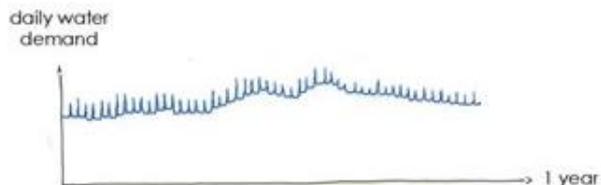
מים



הערכה - כמות צריכת המים ברובע

מגורים

residential
(Olympic Village, potential Legacy development areas)



תעסוקה ומוסדות חינוך

employment & schools
(IBC/MPC, potential Legacy development areas)



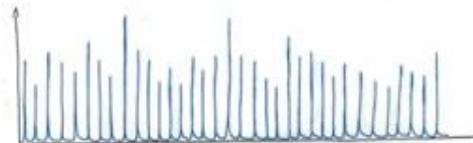
תעסוקה

industrial
(cooling towers)

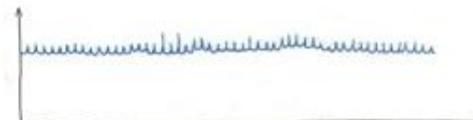


מתחמי ארועים

event venue
(main stadium)



פנאי ומוסדות קהילה **leisure / community centre**



הפחתת צריכה



Old Ford Water Treatment Facility

The Old Ford Water Treatment facility will take mixed storm and foul water from the Northern Outfall sewer and by a process of filtration produce 'grey water'. This will supply non-potable water to a number of buildings and venues throughout the Olympics - providing a sustainable water source for Thames Water and the Games.

The choice of timber cladding, stone gabions and extensive green roof will enhance the biodiversity of the site by extending habitats. The materials are also inherently sustainable themselves.

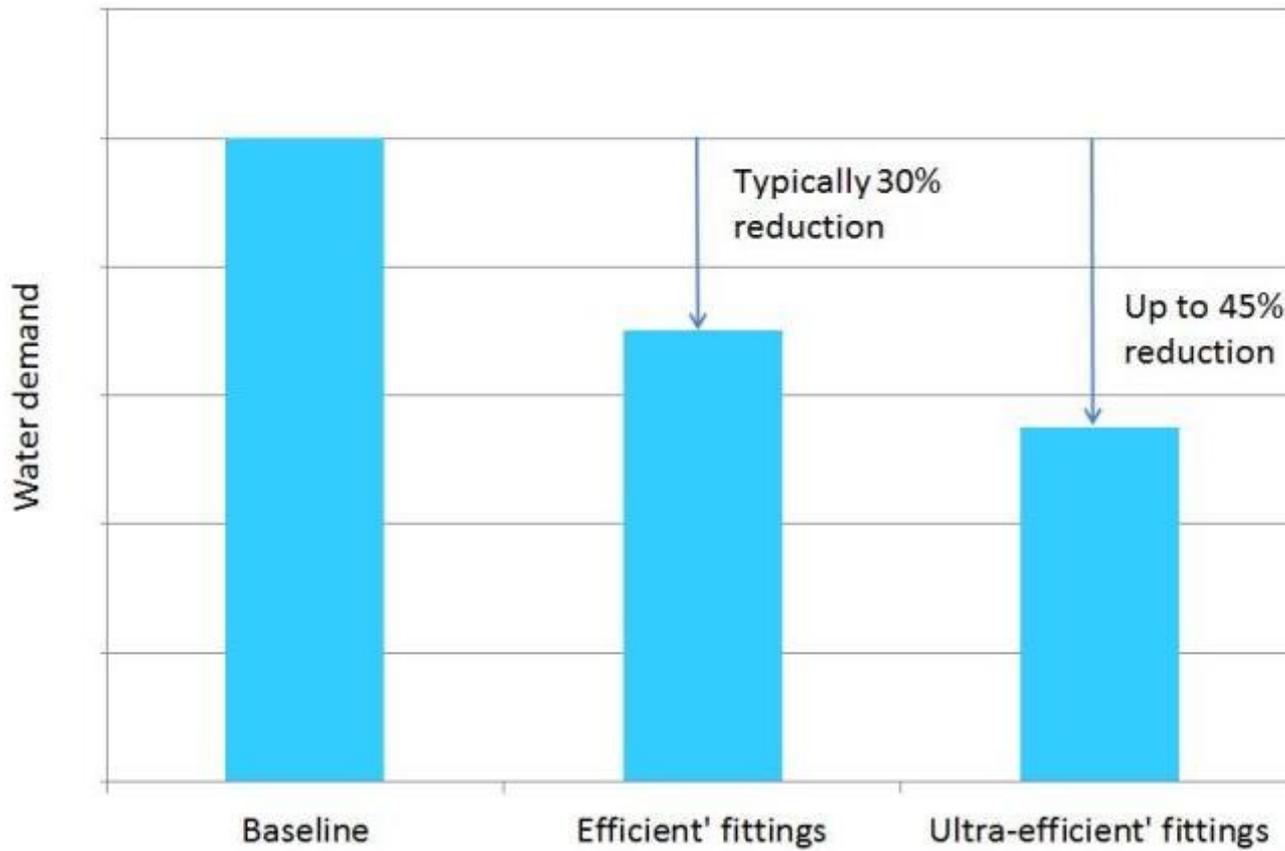
Old Ford is a small protected woodland situated just 150m from the Olympic Stadium. As with all of the buildings designed by Lyall Bills & Young Architects around the Olympic site, the scheme has a simple modesty appropriate to its location, which does not try to compete with its more famous architectural neighbours.



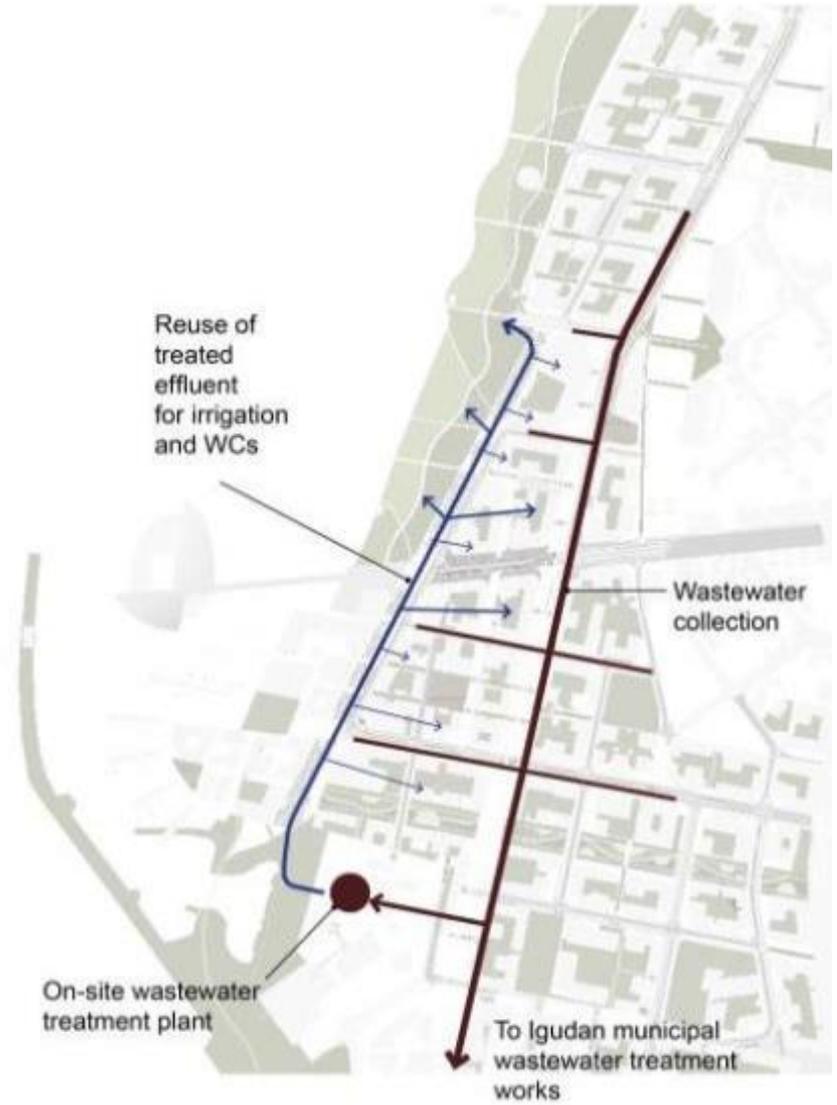




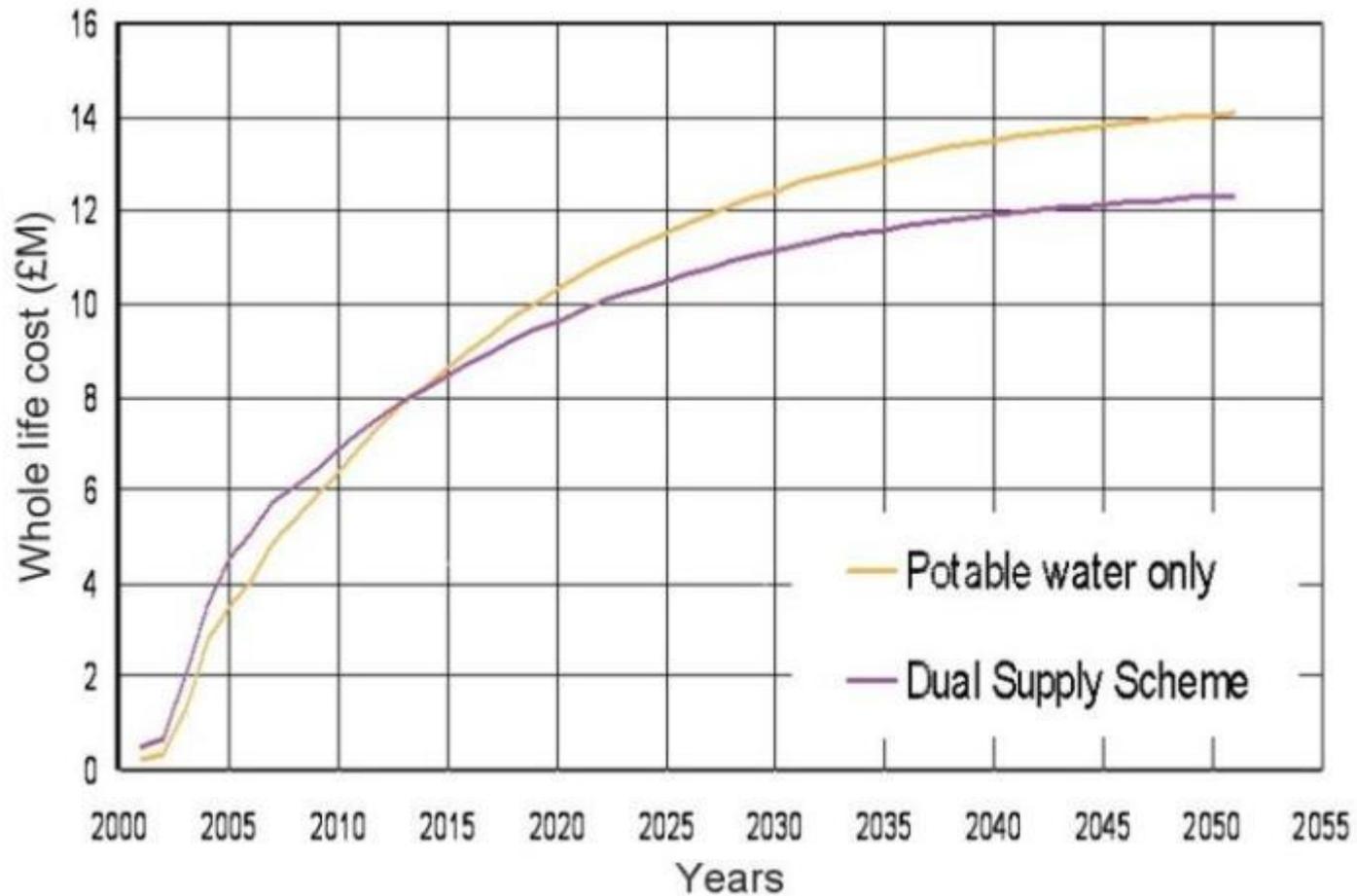
צריכת מים הבריטניה



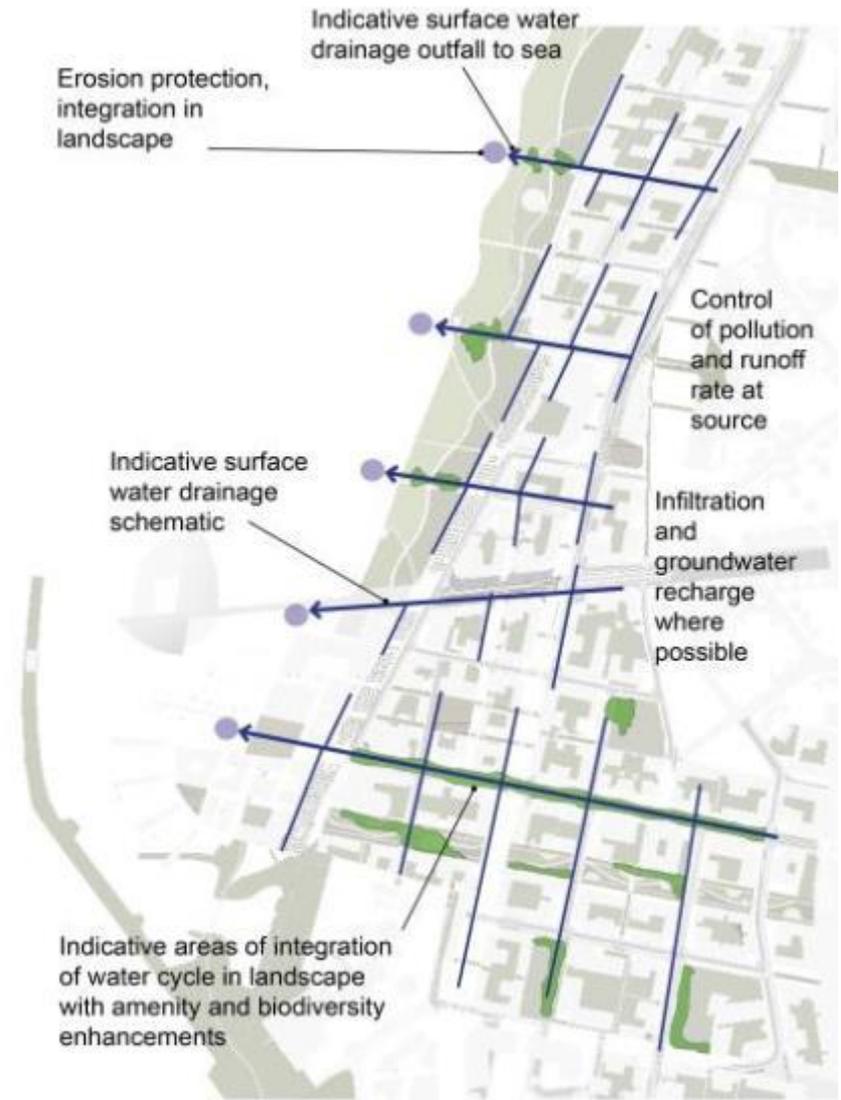
שימוש במים אפורים



הערכת צריכה לתקופת חיים שלמה



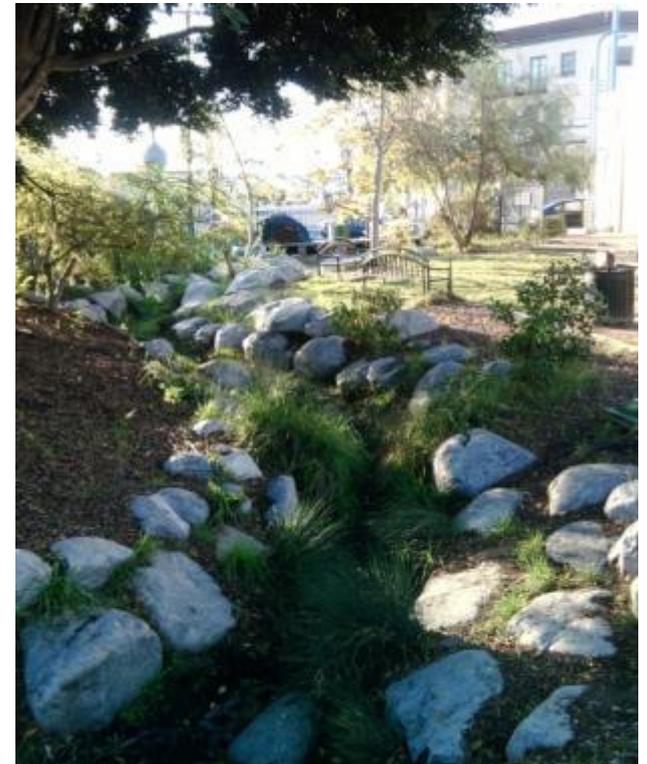
טיפול במי נגר



Source Control



Biodiversity Amenity



בדיקות סביבתיות

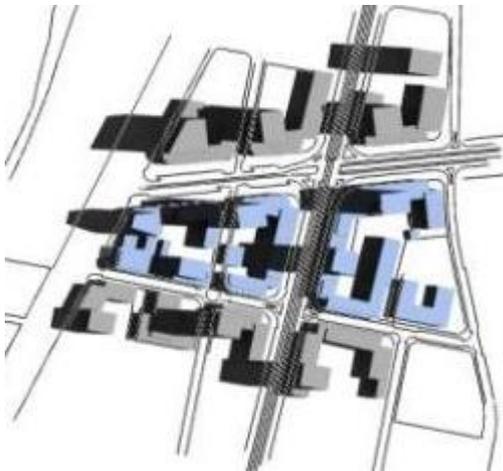


Analyzed Section of the 3D Masterplan

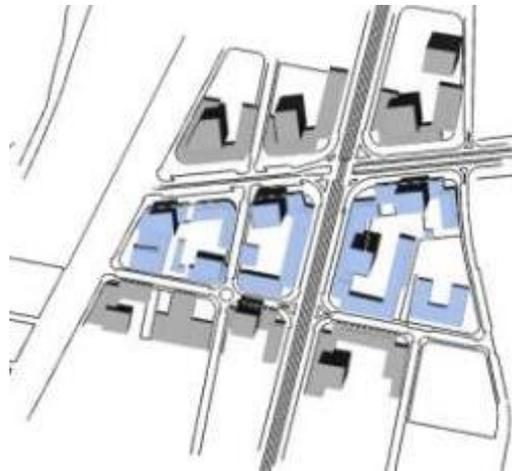


בדיקות הצללה עונתיות

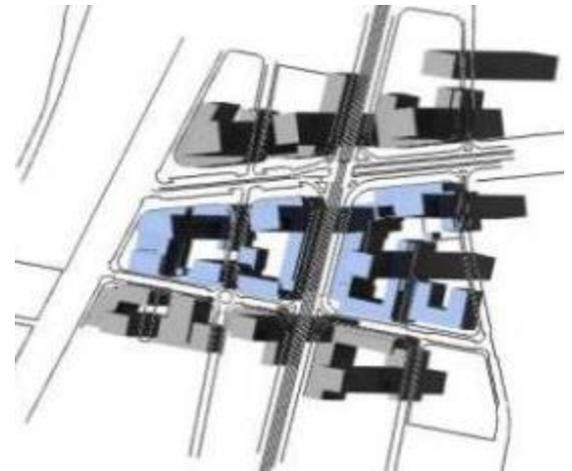
1 July - 10:00

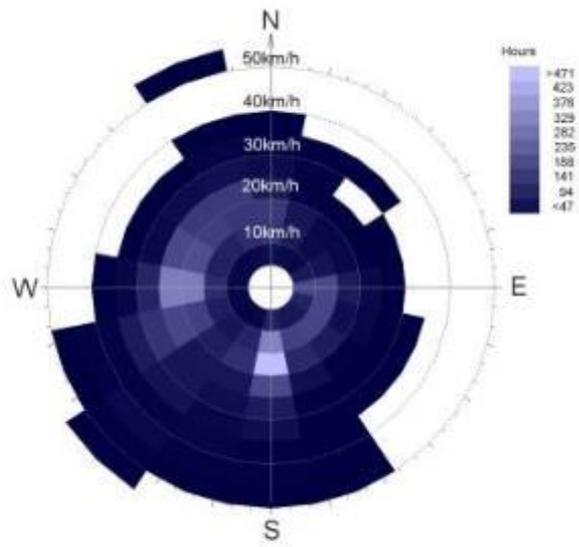


13:00

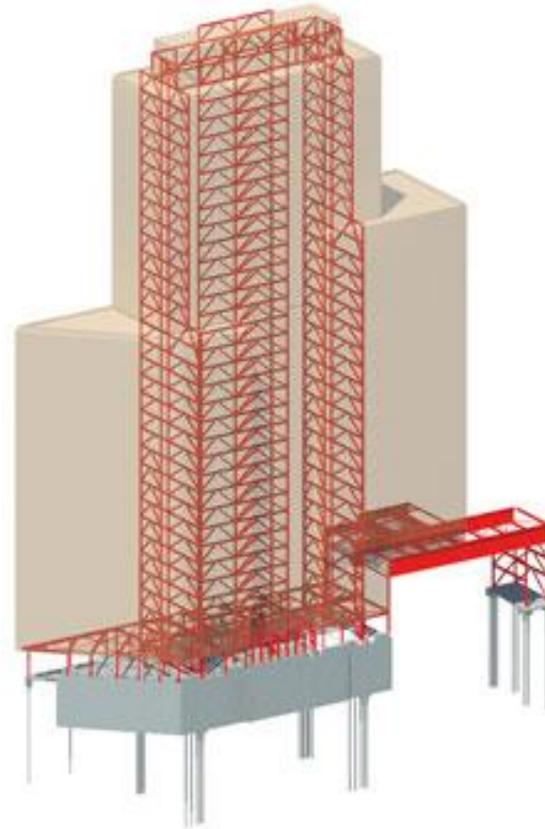
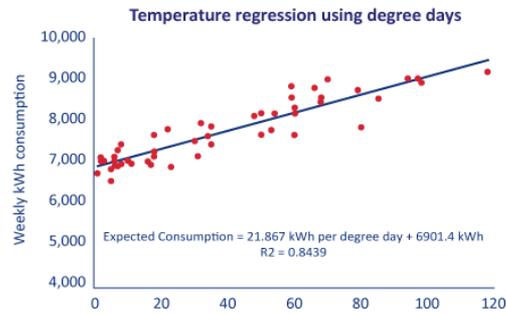
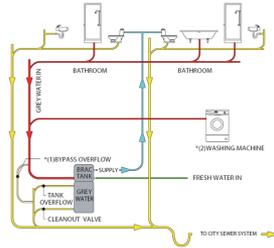


16:00





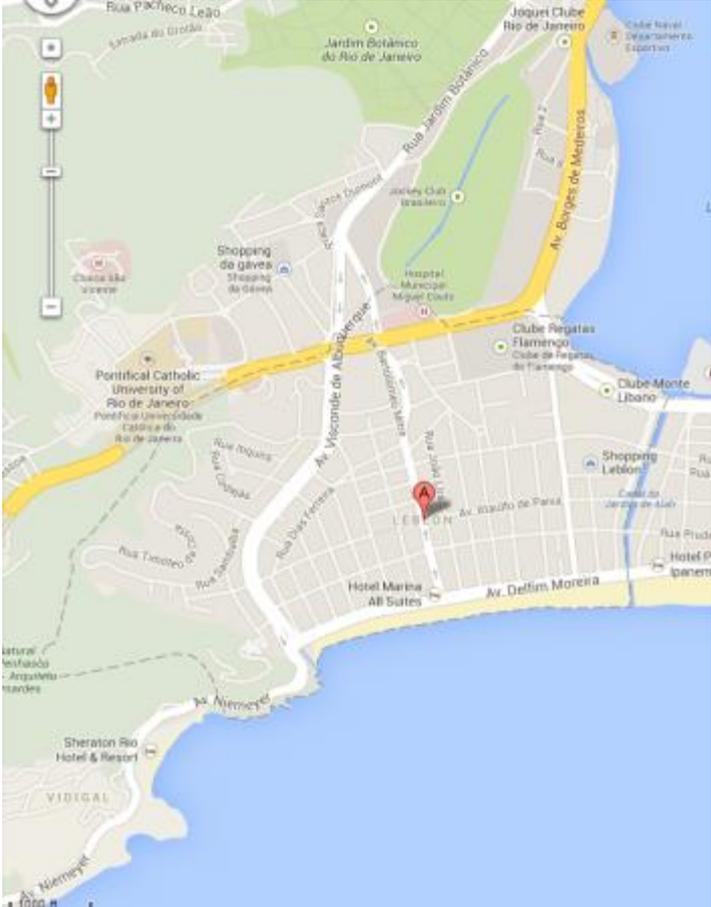
פיתוח אסטרטגיה כוללת להפחתת פחמן



Sde Dov



Leblon













תודה!

