



אוקטובר 2023

מדיניות בנייה ירוקה

"בונים את הארץ תוך שמירה על הסביבה"

מסמך זה סוקר את מדיניות קבוצת עזריאלי בתחום הבנייה הירוקה ובפרט בניית הנכסים על פי תקן LEED – Leadership in Energy and Environmental Design – ומתן דגש על הפחתת פחמן גלום, התייעלות אנרגטית, חסכון במים, צמצום פסולת בנייה, תכנון אורבני ושמירה על בריאות ורווחת המבקרים בנכס.

מבוא:

לענף הנדל"ן תרומה משמעותית לשינויי האקלים המואצים בשנים האחרונות. בשל כך, אנו בקבוצת עזריאלי הצבנו לנו כמטרה להיות בחזית המהפכה הסביבתית ולפעול על פי "סטנדרט עזריאלי לבנייה ירוקה" – סטנדרט מחמיר המקדם אספקטים של בנייה ירוקה גם מעבר לדרישות התקנים- הישראלי והבינלאומי. בכל תהליך תכנוני, אנו מחויבים, בתחילת הדרך ובהתאם לאנליזות ראשוניות, להצבת יעדים בתחומי התייעלות באנרגיה, חיסכון במים, צמצום פסולת, הפחתת פחמן גלום ומקסום ייצור אנרגיה מתחדשת.

במרכזו של תכנון הנכסים של הקבוצה, נמצא האדם שצפוי להשתמש בפרויקט – הלקוח, הדייר או השוכר. אנו מקדישים מאמצים רבים לטובת תכנון שיאפשר נוחות, רווחה, בריאות, בטיחות, ומקסום אפקטיביות והנאה לאותו אדם. אנו מאמינים כי יש בכוחו של תכנון בר קיימא הן בצורה פרטנית לכל נכס והן כנרטיב כללי מוביל בקבוצה, בכדי לתרום ליצירת ערים בנות קיימא בעלות ערך לאדם ולסביבה. כל חטיבות הקבוצה – מההנהלה הבכירה ועד לצוותים בשטח – מחויבות לנהלי עבודה ותהליכי בניה ירוקה ב-100% מהנכסים.

לוקחים אחריות על כל שלבי הבנייה:

- אנו פועלים לפי תקן בנייה ירוקה LEED – Leadership in Energy and Environmental Design.
- סטנדרט בינלאומי הקובע רמות שונות של בניה ירוקה ומנחה את תהליכי התכנון, הבנייה והתפעול.
- אנו שואפים לתכנן כל פרויקט חדש כך שיוסמך על פי הדירוג הגבוה ביותר של התקן- LEED Platinum.
- בפרוייקטי מגורים ודוור מוגן המתאימים יותר להסמכה לפי התקן הישראלי לבנייה ירוקה, אנו שואפים להסמכה של 3 כוכבים לפחות.



- כחלק מתהליך תכנון הפרויקט לפי תקני בנייה יחוקה, אנו מעסיקים יועצים ייעודיים לתחום וכן מספקים הנחיות למתכננים ולגורמי הביצוע על מנת ליישם את כלל דרישות התקן.

בתכנון המבנה, אנו פועלים באופן מתמיד לביצוע אופטימיזציה להתייעלות אנרגטית באמצעות:

- ביצוע אנליזות מתקדמות להערכת צריכת האנרגיה במבנה ולאופטימיזציה בתכנון החזיתות ומערכות המבנה לצורך השגת חיסכון מרבי באנרגיה.
- שילוב אלמנטים של הצללה בהתאם להפניית החזית ומקסום מעבר אור טבעי תוך הפחתת סנוור ומעבר חום.
- הטמעת בידוד תרמי ובחירת זיגוג בעל ערכים תרמיים גבוהים
- תכנון מערכות אנרגיה יעילות למיזוג אוויר, תאורה וחימום מים והתקנת מערכות לשליטה ובקרה
- בחינת מקסום ייצור אנרגיה מתחדשת בבניה חדשה.

אנו מחויבים לנקיטת פעולות **להפחתת הפחמן המגולם** בתהליכי הבנייה של נכסינו, משלב בחירת חומרי הגלם בהם אנו משתמשים ועד לשלב פירוק חומרי הפסולת:

- אנו דורשים הצהרת EPD (Environmental Product Declaration) בבחירת חומרי הגלם בהתאם לדרישות תקן LEED.
- אנו כוללים בחוזים מול קבלני הבנייה שעובדים עמנו סעיפים הנוגעים לניהול הולם של פסולת הבניין באתרי הבניה וכל אתרי הפינוי, המיון והמחזור, אליהם מועברת פסולת הבניין, מאושרים על ידי המשרד להגנת הסביבה.
- אנו מבצעים ניתוח LCA (Life Cycle Assessment) לכל מבנה כחלק מתהליך התכנון, להערכת טביעת הפחמן הכוללת שלו ולבנית אסטרטגיה להפחתת פליטות פחמן בתהליך הבניה והתפעול. הדבר מאפשר לנו להבין לעומק את ההשפעה של הבניינים שלנו על הסביבה בכל שלבי הבנייה ולהמשיך להציב יעדים ולשפר את ביצועינו בהתאם.
- אנו בוחנים את תערובות הבטון המשמשות לייצור המבנה תוך תעדוף תערובות המכילות שיעור גבוה יותר של חומר ממוחזר.
- אנו משתמשים בחומרי בנייה בעלי תכולה גבוהה של חומר ממוחזר.
- בבנייה החדשה אנו משתמשים בקררים נטולי CFC במערכות הקירור והחימום ובגזי קירור ידידותיים לסביבה.
- בכל בנייה חדשה אנו מציבים יעדים **לחיסכון במים** ושואפים ליישם באמצעות שימוש במערכת לניטור דליפות מים, סיוע בהפסקת הזרימה במקרה הצורך וניהול משק המים לטובת חסכון עקבי.



- אנו מבצעים פעולות לחסכון במים גם בחפצול השוטף של הנכסים, כגון: הצבת מתקני חסכון במים, חיסכון במי השקיה לעציצים ושטחי גינון; בחדרת צמחייה חסכונית במים, איסוף ושימוש חוזר

במי מזגנים להשקיה או הדחת אסלות, הטמעת פתרונות לניהול נגר, השהיית מי גשם, ומחזור מי השקיה.

בתכנון כל פרויקט אנו מתכננים מערך מתקדם **לניהול וצמצום פסולת בנייה**. אנו מחויבים ל:

- הפרדת פסולת הבנייה לזרמים שונים בכל אתר בנייה- ביניהם ברזל, עץ, גבס, אלומיניום, אריזות ובטון.
- בכל בנייה חדשה, מינימום 75% מפסולת הבניין מופרדת ונשלחת למחזור, וכ-100% מכלל הפסולת שאינה ניתנת למחזור נשלחת לאתרי הטמנה מאושרים על ידי המשרד להגנת הסביבה.
- ביצוע מעקב אחר נתוני פסולת בכל נכס בין היתר על-ידי אישורי שקילת הפסולת שעברה למחזור מי בודק את זה?
- כל אתרי הפינוי, המיון והמחזור אליהם מועברת פסולת הבניין מאושרים על-ידי המשרד להגנת הסביבה ויועץ בנייה ירוקה. מובטח כי אתרים אלה ידעו לקלוט את כמות הפסולת שפונתה אליהם.
- בתכנון כל פרויקט אנחנו מטמיעים מערך הפרדת אשפה לעד 8 זרמים, על מנת להפחית את כמות האשפה להטמנה ב 50% לפחות וכל זאת ע"י הקמת מערך תשתיות להפרדה ומחזור בכל השימושים הקיימים בבניין.

בתחום התכנון האורבני אנו שמים דגש על:

- **בחירת אתרים אחראית-**
 - בנייה במרכזי ערים והימנעות מגריעת שטחים פתוחים, תוך מתן חשיבות עליונה לשימור המגוון הביולוגי.
 - בנייה באזורים משופעים בתחבורה ציבורית, בסמוך לצירי תחבורה ראשיים ושבילי אופניים על מנת לעודד שימוש בתחבורה ציבורית.
- יצירת מרחבים עירוניים חווייתיים המאפשרים תנועת הולכי רגל, רוכבי אופניים ונגישים לאנשים עם מוגבלות.
- תכנון חניות אופניים ועמדות טעינה לרכבים חשמליים בהיקף של 10% מהחניות בפרויקט כולל ביצוע הכנות להרחבה עתידית של כמות עמדות הטעינה עד ל 80%.
- עירוב מספר שימושים במבנה ליצירת עירוניות טובה וקומפקטית. כל המבנים שלנו מתוכננים כך שיהיו מסוגלים להכיל שינויים והסבה לשימושים שונים בעתיד.



• שימוש בחיפויי חוץ בהירים בעלי אלבדן נמוך וביצוע אנליזות לחזיתות המבנה למניעת סנוור ופליטת חום למרחב הציבורי. קבוצת עזריאלי

• ביצוע אנליזת רוחות בכל פרויקט למניעת היווצרות מנהרות רוח וליצירת מרחבים ציבוריים נעימים בסביבת המבנה.

• תכנון גגות ירוקים הכוללים פאנלים סולאריים, צמחייה שופעת ופארקים עם פינות ישיבה למבקרים.

על מנת לספק את החוויה הנעימה והנוחה ביותר, לשמור **על בריאות ורווחת המבקרים** ולייצר מרחב בטוח ואיכותי עבורם, בכל תכנון מבנה חדש אנו לוקחים בחשבון את הפרמטרים הבאים:

- התקנת מערכות סינון אוויר מתקדמות.
- פיקוח על חומרי הגמר הנמצאים במגע עם המשתמשים ושימוש בחומרים מופחתי VOC (Volatile organic compounds) שאינם מזיקים לנשימה.
- ייצור הצללה שתגדיל את הנוחות התרמית במבנה וסביבתו, לא תפגע בשדה הראייה ותאפשר כניסת אור טבעי.
- שילוב צמחייה וגינות במבנים למען רווחת המבקרים ולשם סיוע בהפחתת אי החום העירוני.
- שימוש בחומרים טבעיים ואלמנטים הלוקחים השראה מהטבע לשיפור חווית המבקרים.
- הנגשת כל השטחים הציבוריים בנכסים על-מנת שכל ציבור המבקרים יוכל להנות באופן שוויוני.

אנו חותרים ביעילות וממשיכים לפעול רבות לעבר צמצום טביעת הרגל הפחמנית של כל פרויקט בנייה חדש בבעלותנו. תהליכי הבנייה מרוכזים על ידי אדריכלית הבנייה הירוקה של הקבוצה, ומלווים על-ידי יועץ בנייה ירוקה אשר מסייע, בין היתר, בהטמעת היבטי הפחתת פליטות גזי חממה, התייעלות אנרגטית, חסכון במים, הפחתת פחמן גלום, ניהול פסולת בנייה, שמירה על מגוון ביולוגי וניהול סיכונים אקלים שונים.

מסמך מדיניות זה אושר בתאריך אוקטובר 2023. מסמך זה זמין לכלל הציבור באתר האינטרנט של הקבוצה ולעובדי הקבוצה בפורטל הפנימי. בכל בקשה או טענה ניתן לפנות אלינו בכל אחד מערוצי שירות הלקוחות ב**אינטרנט** או בטלפון 03-6081300.