

# עדכון מס' 3 יולי 2025

שכונת  
**גדות**  
המקום לגור בו



## שכונת גדות, יהוד | תמ"ל 1041 | תכנית בינוי ופיתוח | מסמך הנחיות



## תכולת מסמכי תכנית בינוי ופיתוח

א. תכנית בינוי ופיתוח זו, נועדה לפרט ולקבוע את ההנחיות והתנאים להוצאת היתרי בניה במגרשים הכוללים שימושי מגורים לסוגיהם, בשכונת גדות, יהוד (תב"ע תמ"ל 1041 גני יהודה, על שינוייה) וליצור מערך הנחיות נגיש ונהיר לתכנון המתחם.

ב. תכנית הבינוי והפיתוח כוללת את המסמכים הבאים:

1. מסמך הנחיות מילולי זה.
2. תשריטי תכנית בינוי ופיתוח הכוללים גיליונות לפי הפירוט הבא:

- תכנית קומת קרקע ופיתוח נופי 2 גיליונות
- תכנית קומה טיפוסית 2 גיליונות
- תכנית קומות מרתף 2 גיליונות
- חתכי מגרשים 5 גיליונות
- תכנית פיתוח 3 גיליונות
- תכנית תאום תשתיות 3 גיליונות
- חתכי תאום תשתיות 3 גיליונות

ג. תכנית הבינוי והפיתוח מפרטת ומדייקת את מסמכיה המנחים של התב"ע המאושרת. על יזמי הבנייה לתכנן בהתאם לעקרונות התכנית.

ד. מסמך הנחיות זה כולל הסברים והנחיות לתכנית שעניינן חזותו ומראהו החיצוני של הבניין, מפלסי הכניסה לבניין, השתלבות הבניין בסביבתו, פיתוח שטח הבניין וחיבור התשתיות.

## תכנית עיצוב ופיתוח בקנ"מ 1:250

על יזמי הבנייה להגיש תכנית עיצוב ופיתוח בקנ"מ 1:250 לפחות, לאישור אדריכל העיר. הנספח ייערך לפי הוראות התוכניות המפורטות החלות במקום ולפי הנחיות מסמך זה.

### המשכיות תכנונית בין מגרשים שכנים

במקרה של תכנון מגרש החולק גבול משותף עם מגרש אחר שטרם תוכנן, חובה להגיש לאישור תכנית עיצוב ופיתוח בקנ"מ 1:250 לפחות, שתציג המשכיות תכנונית בפיתוח מפלס הקרקע והמשכיות בתכנון מרתפים, ככל שהדבר מאושר בהוראות התוכנית.

### מדיניות הקלות

מדיניות העירייה היא כי לא יתאפשרו הקלות לתוספת יח"ד כגון תוספות שבס.

במידה ויהיה שינוי במגבלות גובה הבניה בגין בטיחות טיסה תמ"א 2/4 נמל התעופה בן גוריון, ניתן יהיה לבקש הקלה לתוספת קומות לטובת שיפור התכנון.

### שטח יחידות הדיור

הוראות תמ"ל/1041 קובעות "לפחות 25% מיחידות הדיור יהיו קטנות. למעט אלו, שטח עיקרי ממוצע ליח"ד יהיה 111 מ"ר" (בייעודים מגורים ד' ומגורים, מסחר ותעסוקה).

דירה קטנה מוגדרת כדירה ששטחה 75 מ"ר לרבות ממ"ד, היינו 63 מ"ר עיקרי ועוד ממ"ד בשטח שירות של 12 מ"ר.

לפיכך, תמהיל המגורים בכל תא שטח יהיה: 25% יח"ד תהינה בשטח עד 63 מ"ר עיקרי (דירות קטנות) ו-75% מיח"ד הנותרות תהינה בשטח ממוצע של כ-111 מ"ר עיקרי (דירות שאינן קטנות).

יובהר כי טבלת השטחים בהוראות תמ"ל/1041 כוללת שטחים עיקריים למגורים היקף גדול יותר מהנדרש עבור תמהיל הדירות שפורט לעיל. השטחים "העודפים" יכול שינוצלו לשטחים עיקריים למגורים כגון קומות מפולשות לרבות קולונדות, מועדוני דיירים, מועדון כושר, מבואות נרחבות, חדרי עגלות ואופניים, מרפסות בכפוף לאמור בהנחיות אלה וכיוב'.

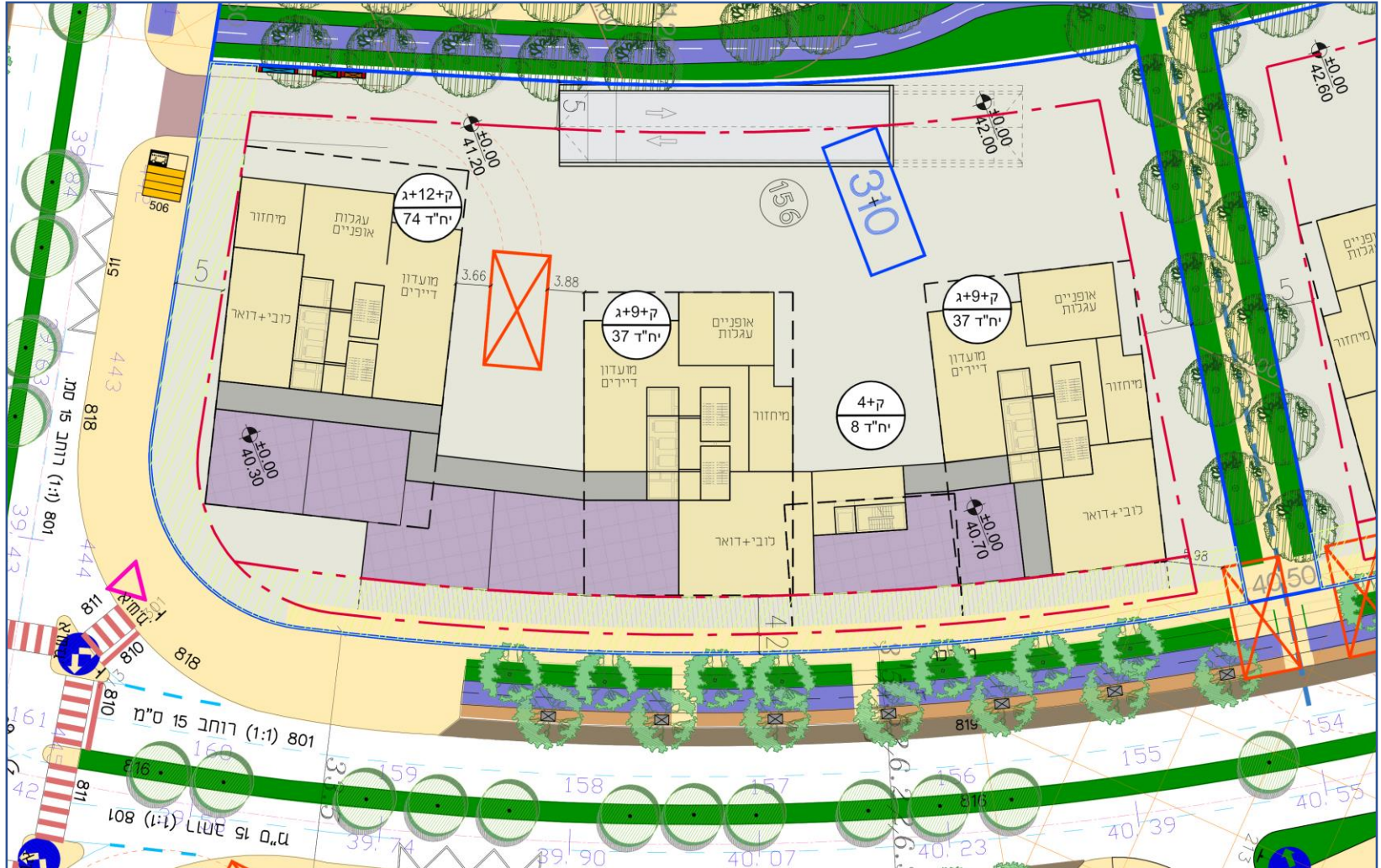
- א. העמדת המבנים תהיה בהתאם להעמדה בתכנית הבינוי והפיתוח המהווה חלק ממסמך זה. ההעמדה תהיה בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח בנושאים הבאים: טיפולוגית המבנים, מס' הקומות במבנים, אופן העמדת המבנים, דירוגיות, פריסת הקולונדות, פריסת החזית המסחרית, שטחים ושימושים משותפים לכלל דיירי המגרש, שימושים ציבוריים, גבהים, כניסות למבנים, כניסות לחניות, מפלסי הכניסה וכל נושא אחר המופיע בתוכנית הבינוי והפיתוח.
- ב. בנייה לאורך הרחוב הראשי, מס' 1:
- ג.1. תחויב היצמדות מישור החזית המסחרית אל קו בניין 6 מ' מגבול מגרש, בשיעור שלא יפחת מ-80% מאורך חזית המסחר.
  - ג.2. תחויב קולונדה ברוחב 4 מ' לפי חתך עקרוני המפורט בהמשך מסמך זה, ולפי הפריסה המופיעה במסמכי תכנית זו. הקולונדה תבנה במרחק 2 מ' מגבול המגרש.
  - ג.3. הבנייה לאורך רח' מס' 1 נחלקת ל-3 סוגי בינוי:
    - ג.3.1. בנייה מגדלית ללא דירוג בקומות המגורים, שקו הבניין הקדמי שלה יהיה 6 מ' לפחות הגבול המגרש.
    - ג.3.2. בנייה מגדלית מדורגת, בה קו הבניין הקדמי של 4 קומות המגורים הראשונות יהיה 2 מ' מגבול המגרש, וקו הבניין של ייתרת הקומות הוא 6 מ' מגבול המגרש.
    - ג.3.3. בנייה עירונית שגובה עד 4 קומות מגורים, קו הבניין שלה יהיה 2 מ' מגבול המגרש.
- הבנייה המצוינת בסעיפים ג.2.3, ג.3.3 לעיל מחויבת בהיצמדות מישור קיר הבניין הקדמי לקו בניין 2 מ' מגבול המגרש, בשיעור שלא יפחת מ-80%.
- הבנייה שמצוינת בסעיפים ג.2.3, ג.3.3 מחויבת במרפסות כלפי הרחוב הראשי, אך לא יותר שהמרפסות תהינה בולטות ממישור הקיר.
- ד. לאורך חזיתות המבנים ברוחב התעסוקה, מס' 3, תבנה קולונדה בקומת הקרקע ברוחב של 5 מ'. הקולונדה תבנה בקו בניין 0 מ' לרחוב. תחויב היצמדות מישור החזית המסחרית אל קו בניין 5 מ' מגבול מגרש, בשיעור שלא יפחת מ-80% מאורך חזית המסחר.
- ה. מרחק מינימלי בין מבנים, שגובהם מעל 5 ק', לא יפחת מ-12 מ'.\*
- ו. תחויב היצמדות מישור קיר המבנה אל קו הבניין הקדמי, בשיעור שלא יפחת מ-60% מאורך חזית המבנה. נסיגה של עד 1 מ' ביחס לקו הבניין לא תחשב נסיגה לצורך העניין. מרפסות בולטות ממישור הקיר לא תחשבנה כחלק ממישור קיר לצורך העניין (הנחיות הבינוי לאורך רחוב מס' 1 גוברות על סעיף זה שמתייחס לכלל השכונה).

\* תתאפשר גמישות בהתאם לאישור מהנדסת העיר / אדריכל העיר.

מקרא

בינוי וסמפוריקה

	גבול תכנית
	קו מגרש
	קו בניין
	תא שטח 100
	זיקת הנאה הולכי רגל
	קונפור מבנה
	רושפת דרכים
	מפלס כניסה קובעת
	רושפות מבנים
	קרקע- חזית מסחרית
	קרקע- מסדרון חפצול
	שטחי מגורים קרקע
	שטח למסדות ציבור
	ריצוף בחחס המגרש
	מדרכה- רצועת הריכה
	מדרכה- רצועת עזר
	חניה מרוצפת
	שבילי אופניים
	אבן שפה מונמכת
	אזורי פעילות בשצ"פ
	משדאות
	גינות אינטנסיבי
	גינות אקסנסבי
	פילכים ומחקי תחנית
	רחבת כיבוי אש
	תחנת אוטובוס

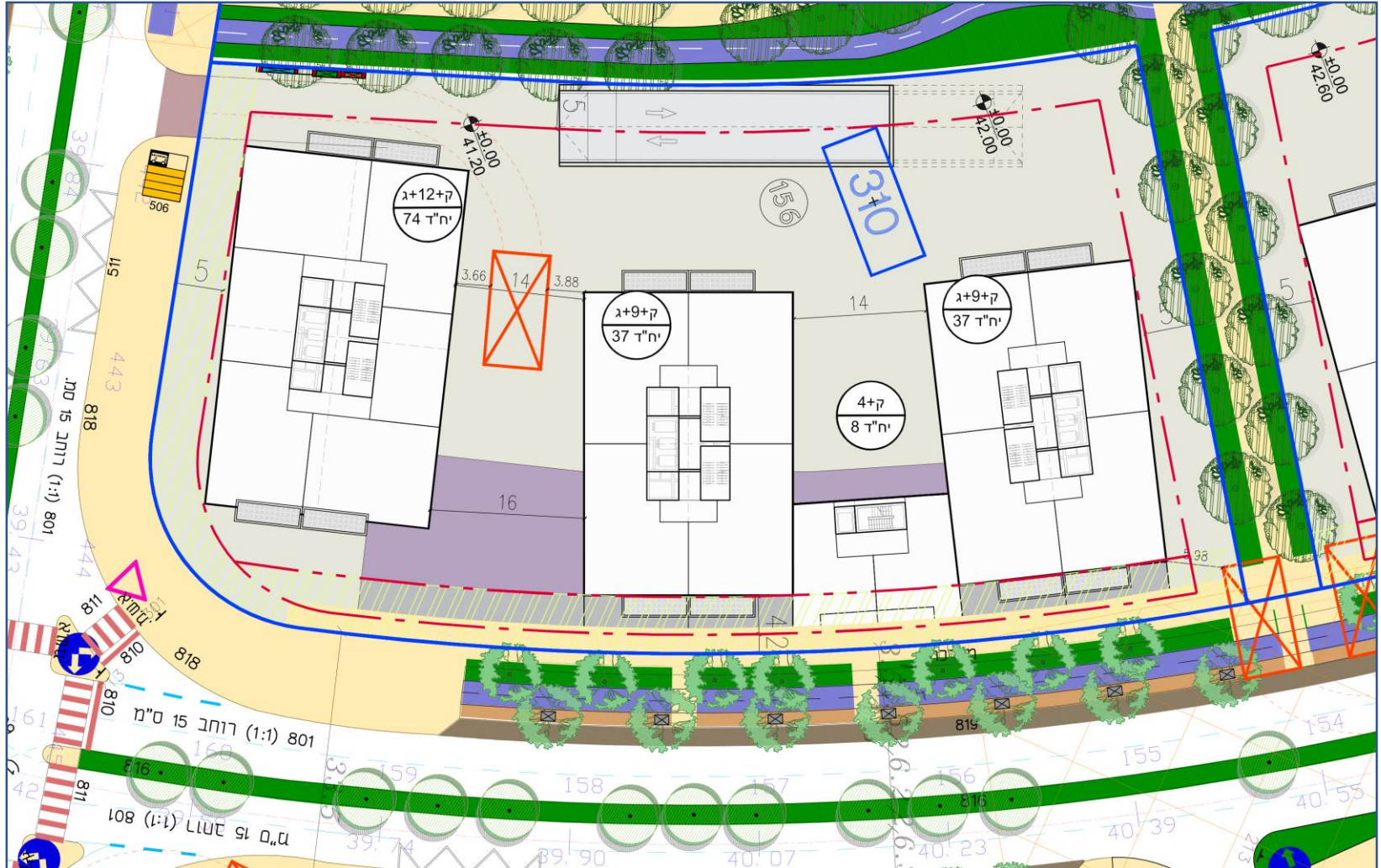


תרשים בינוי. העמדת מבנים. מגרש 310 קומת קרקע.

מקרא

בינוי וסמפוריקה

	גבול תכנית
	קו מגרש
	קו בניין
	תא שטח 100
	זיקת הנאה הולכי רגל
	קונפור מבנה
	רושפת דרכים
	מפלס כניסה קובעת
	רושוות מבנים
	קרקע-חיית מסחרית
	קרקע-מסדרון חפצול
	שטחי מגורים קרקע
	שטח למסדות ציבור
	ריצוף בחחס המגרש
	מדרכה- רצועת הריכה
	מדרכה- רצועת עזר
	חניה מרוצפת
	שבילי אופניים
	אבן שפה מונמכת
	אזורי פעילות בשצ"פ
	משדאות
	גינות ארנסטיבי
	גינות אקסנסטיבי
	פילרים ומחקי תחנית
	רחבת כיבוי אש
	תחנת אוטובוס

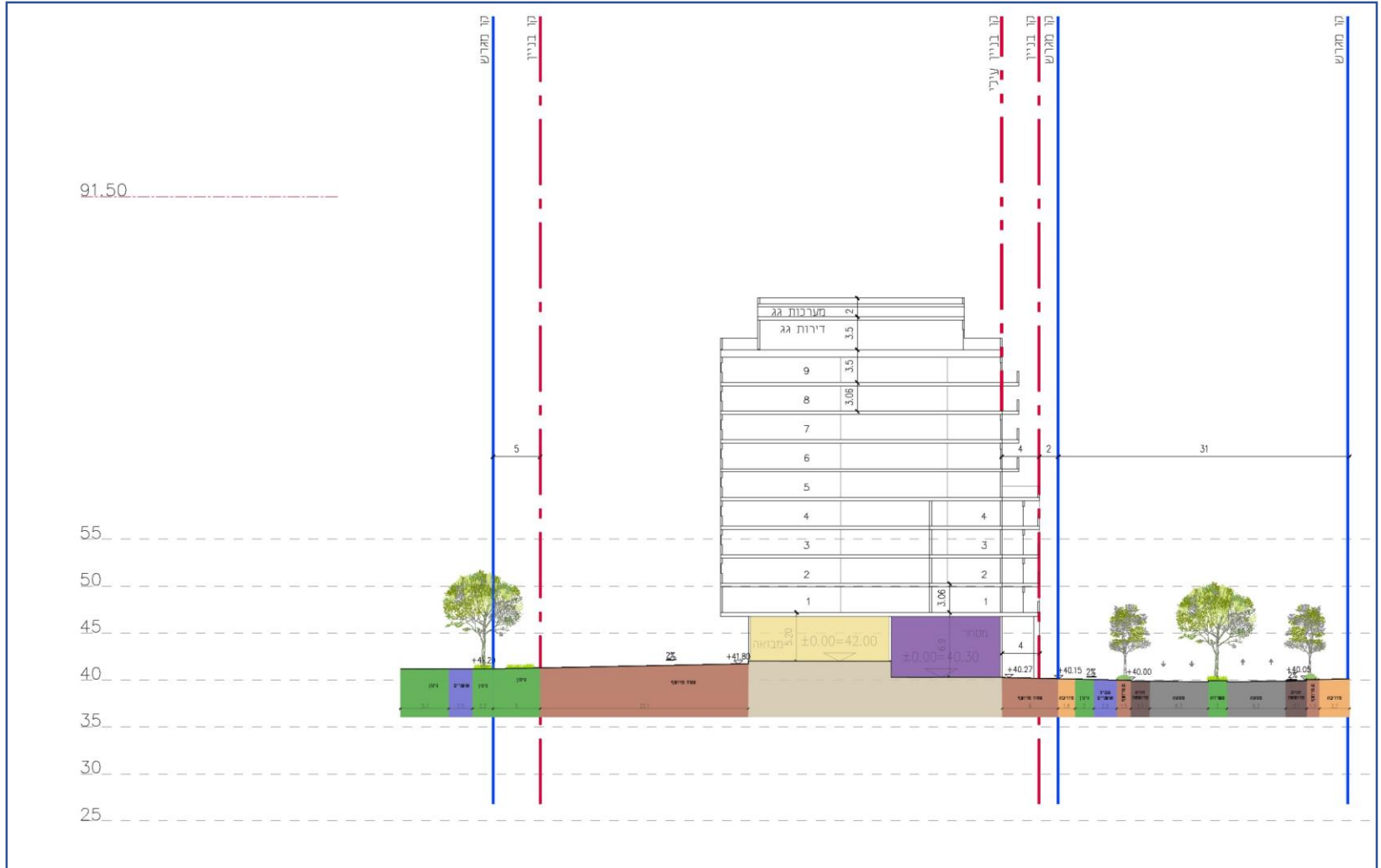


תרשים בינוי. העמדת מבנים. מגרש 310 קומה טיפוסית.

מקרא

בינוי וסמפוריקה

	גבול תכנית
	קו מגרש
	קו בניין
	תא שטח
	זיקת הנאה הולכי רגל
	קונפור מבנה
	רושפת דרכים
	מפלס כניסה קובעת
	רושפות מבנים
	קרקע-חיית מסחרית
	קרקע-מסדרון חפועול
	שטחי מגורים קרקע
	שטח למוסדות ציבור
	ריצוף בחחס המגרש
	מדרכה- רצועת הליכה
	מדרכה- רצועת עזר
	חניה מרוצפת
	שבילי אופניים
	אבן שפה מונמכת
	אזורי פעילות בשצ"פ
	משדאות
	גינות אינפנסבי
	גינות אקספנסבי
	פילרים ומתקני תשתית
	רחבת כיבוי אש
	תחנת אוטובוס



חתך טיפוסי. מגרש 310.

- א. מפלסי הכניסה הקובעת למבנים יהיו בהתאם למסומן בתוכנית בינוי ופיתוח. יותר שינוי של עד 50 ס"מ במפלסי הכניסה הקובעת לבניין ביחס לתוכנית בינוי ופיתוח, ובלבד שמפלס הכניסה הקובעת לא יעלה על 80 ס"מ ממפלס המדרכה בכניסה לבניין ולא יקטן מ-30 ס"מ מעל מפלס המדרכה.
- ב. שיפוע שביל הגישה לכניסה למבנה לא יפחת מ-1.5% כלפי הכביש.
- ג. מפלס המסחר יהיה בהתאם לאמור לעיל ובהמשך רציף למפלס המדרכה בנקודת הכניסה לבית העסק.
- ד. גישור על הפרשי מפלסים על ידי רמפות ומדרגות יהיה בשטח המגרש ולא בשטח הציבורי, ברחבת הכניסה או בחצר המשותפת.



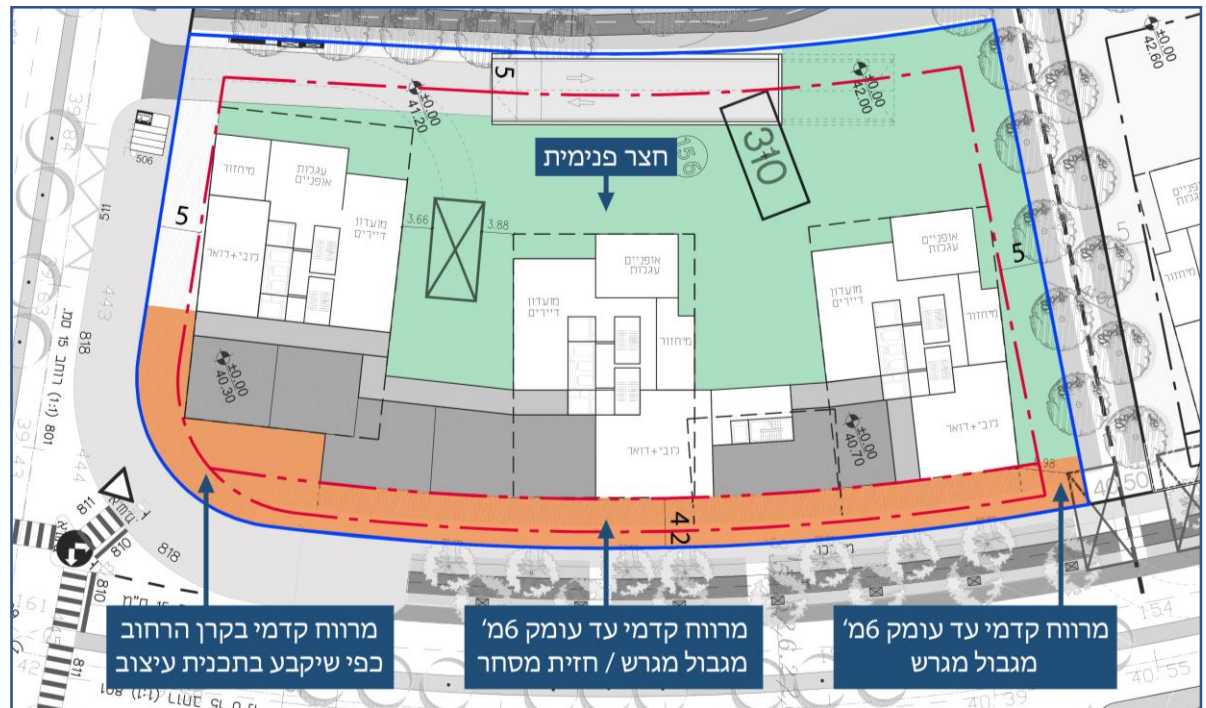
תרשים בינוי. חתך מפלסי כניסה. מגרש 310.

## המרווח הקדמי

- א. מרחב זה הינו השטח בקומת הקרקע שבין חזית דופן המבנה לגבול המגרש כלפי המרחב הציבורי (מרחב ציבורי : רחוב, זכות הדרך, שצ"פ).
- ב. שטח זה יישאר פתוח כל העת לציבור הולכי הרגל ויהווה בפועל הרחבה של המדרכה הציבורית.
- ג. לאורך חזיתות המבנים ברחוב הראשי, מס' 1, המרווח הקדמי יהיה השטח שבין גבול המגרש לבין קו בניין 6 מ' מגבול המגרש או עד דופן חזית המסחר.
- ד. הרשות המקומית רשאית לדרוש הרחבת המרווח הקדמי בקרנות רחוב על דרך מס' 1, בהתאם לתוכנית עיצוב ופיתוח שתוגש לאישורה בקנ"מ 1:250, ובהתאם לאמור בתכנית מקומית 411-0963900 : "שינוי בגבולות ותוואי זיקות ההנאה לא יחשב שינוי לתכנית ובתנאי שסך כל השטח הכולל לזיקת הנאה ישמר".
- ה. לאורך חזיתות המבנים ברחוב "התעסוקה", מס' 3, המרווח הקדמי יהיה השטח שבין גבול המגרש לבין קו בניין 5 מ' מגבול המגרש או עד דופן חזית המסחר. ו.
- בחזיתות מבני המגורים לאורך רחוב מס' 3, מושג המרווח הקדמי מקבל הרחבה: גם השטח שפונה לפארק במגרשים אלה ייחשב כמרווח קדמי לצורך העניין, רחבו וצורתו ייקבעו בתכנית עיצוב ופיתוח בקנ"מ 1:250 שתוגש לאישור הרשות המקומית.
- ז. בין המרווח הפונה לרחוב לבין המרווח הפונה לפארק, יתוכננו מעברים לציבור, שיטופלו לפי כללי "מרווח קדמי". רחוב המעברים בין דפנות המבנה לא ייפחת מ-6 מ'.
- ח. הדופן המבונה שפונה אל הפארק תכיל מסחר תואם שימושי פארק, לרבות הפניית חזיתות פעילות, וכן שטחים משותפים לדיירים כגון מועדון דיירים.
- ט. המרווח הקדמי יהיה המשך ישיר ואינטגרלי של המרחב הציבורי הגובל ויותאם לו מבחינת חומרי גמר, רציפות מפלסים, גינון ונטיעות, ריהוט רחוב, תאורה וכיוב'. י. מפלסי המרווח הקדמי והמדרכה יאפשרו רציפות, זרימת מי נגר ונגישות מלאה אל המבנים. יש להימנע ככל הניתן ממדרגות ורמפות.
- יא. יותרו בשטח המרווח הקדמי, גישות לרחבות כיבוי ורמפות בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח.
- יב. לא תותר הצבת מתקנים הנדסיים/ ארונות תשתית וכיוב' שאינם משולבים בקירות הרמפה למרתפי החניה, למעט הידרנטים לכיבוי אש שיהיו משולבים באופן סמוי ככל הניתן בקירות המבנה.
- יג. תתוכנן מערכת השקיה נפרדת עם מונה מים נפרד למרווח הקדמי.
- יד. לא תותר חפירה פתוחה לצורך ביצוע קומות מרתף במגרש. יש לבצע דיפון בגבולות המגרש עם שטחים ציבוריים.

## חצרות פנימיות במגרשי מגורים

- א. מרחב זה הינו שטח החצר שבין המבנים. שטח זה יהיה לשימוש דיירי המגרש הפרטיים ובאחריות היזם.
- ב. ניתן יהיה למקם בחצר זו שטחים משותפים לדיירים כגון: מועדון דיירים, חדר כושר שטחי פנאי וכיו"ב, במסגרת שטחי הבנייה המותרים ובתיאום מול מה"ע.
- ג. פיתוח החצר, יחס בין שטחי ריצוף לגינון, הצללה, נטיעות, ריהוט רחוב, מתקני משחקים וכו' יהיו בהתאם להנחיות פרק נופי של חוברת זו, סעיף "חצרות פנימיות במגרשי המגורים".



טיוטה

תרשים בינוי. תרשים המרווח הקדמי וחצר פנימית. מגרש 310.

תתוכנן מבואת כניסה בכל המבנים, המבואה תפנה ישירות לרחוב על פי תכנית בינוי ופיתוח זו.

א. שטח מבואה לא יקטן מ-40 מ"ר במבנים שגובהם עד 10 קומות.

ב. שטח מבואה לא יקטן מ-60 מ"ר במבנים שגובהם מעל 10 קומות.

ג. גובהה של קומת החזית המסחרית לא יפחת מ-6.5 מ' (מדוד בין רצפה לתחתית תקרת הבטון שמעליה). ניתן לכלול במסגרת קומה זו קומת גלריה ששטחה לא יעלה על 75% משטח הקומה שמתחתיה. במקרים חריגים בלבד, הנובעים ממגבלות גובה רשות התעופה האזרחית, תתאפשר הנמכת גובה הקומה המסחרית ל-5.5 מ' (מדוד בין רצפה לתחתית תקרת הבטון שמעליה).

ד. גובהה של קומת המבואה למגורים לא יפחת מ-5.0 מ' (מדוד בין רצפה לתחתית תקרת הבטון שמעליה). במקרים חריגים בלבד, הנובעים ממגבלות גובה רשות התעופה האזרחית, תתאפשר הנמכת גובה קומת המבואה למגורים ל-4.0 מ' (מדוד בין רצפה לתחתית תקרת הבטון שמעליה). בתא שטח בלבד 318 תתאפשר הנמכת גובה קומת המבואה ל-3.5 מ' (מדוד בין רצפה לתחתית תקרת הבטון שמעליה).

ה. חזית המבואה תהיה שקופה לכיוון הרחוב. שטח החלונות לא יפחת מ-70% משטח חזית המבואה הפונה לרחוב. ניתן לשלב זכוכית חלבית וזכוכית שקופה מגובה 0.0. ו. רוחב החזית השקופה של מבואת המגורים לא יפחת מ-4 מ'. \*

ט. השטח המבונה בקומת הקרקע יכלול שטחי מבואה ודואר, מועדון דיירים, חדר כושר, חלל עבודה משותף לדיירים, חדר מיחזור, חדר אופניים ועגלות, חדרים טכניים ותפעוליים. בנוסף, יותרו שימושי אחסנה למגורים בהתאם לסעיף "מחסנים דירתיים" ומשרד חברת ניהול.

יא. מגרשי מגורים לאורך הדרך הראשית - מס' 1, אשר אינם כוללים חזית מסחרית בקרקע, יכללו קומת מסד בין צמדי מבנים לשימושי המבואה בקומת הקרקע, בהתאם לתכנית הבינוי. עומק קומת המסד לא יעלה 8 מ' מעבר לקו הקולונדה 4 מ'.

\* תתאפשר גמישות בהתאם לאישור מהנדסת העיר / אדריכל העיר.

**מועדון דיירים**

- א. לכל מבנה מגורים יתוכנן מועדון דיירים לשימוש כלל דיירי המבנה. תותר הקמת מועדון דיירים משותף למגדל מגורים ולמבנה שגובהו עד 5 ק'.
- ב. תותר הקמת מועדון דיירים בשטח "חצר פנימית" בהתאם לאמור בסעיף "חצרות פנימיות במגרשי מגורים".
- ג. הגישה אל מועדון הדיירים תהיה ממבואת המבנה.
- ד. למועדון תהיה לפחות חזית אחת נצפית ממרחב פתוח ציבורי או משותף.
- ה. תתוכנן יציאה ממועדון הדיירים לכיוון השטח המשותף.
- ו. מועדון הדיירים יכלול חדר שירותים נגיש ומטבחון.
- ז. שטח מועדון דיירים לא יקטן מ-50 מ"ר במבנים שגובהם עד 10 קומות (כולל).
- ח. שטח מועדון דיירים לא יקטן מ-100 מ"ר במבנים מעל 10 קומות (כולל).
- ט. לא ניתן לנייד זכויות ממועדון דיירים לטובת שטחי מגורים.

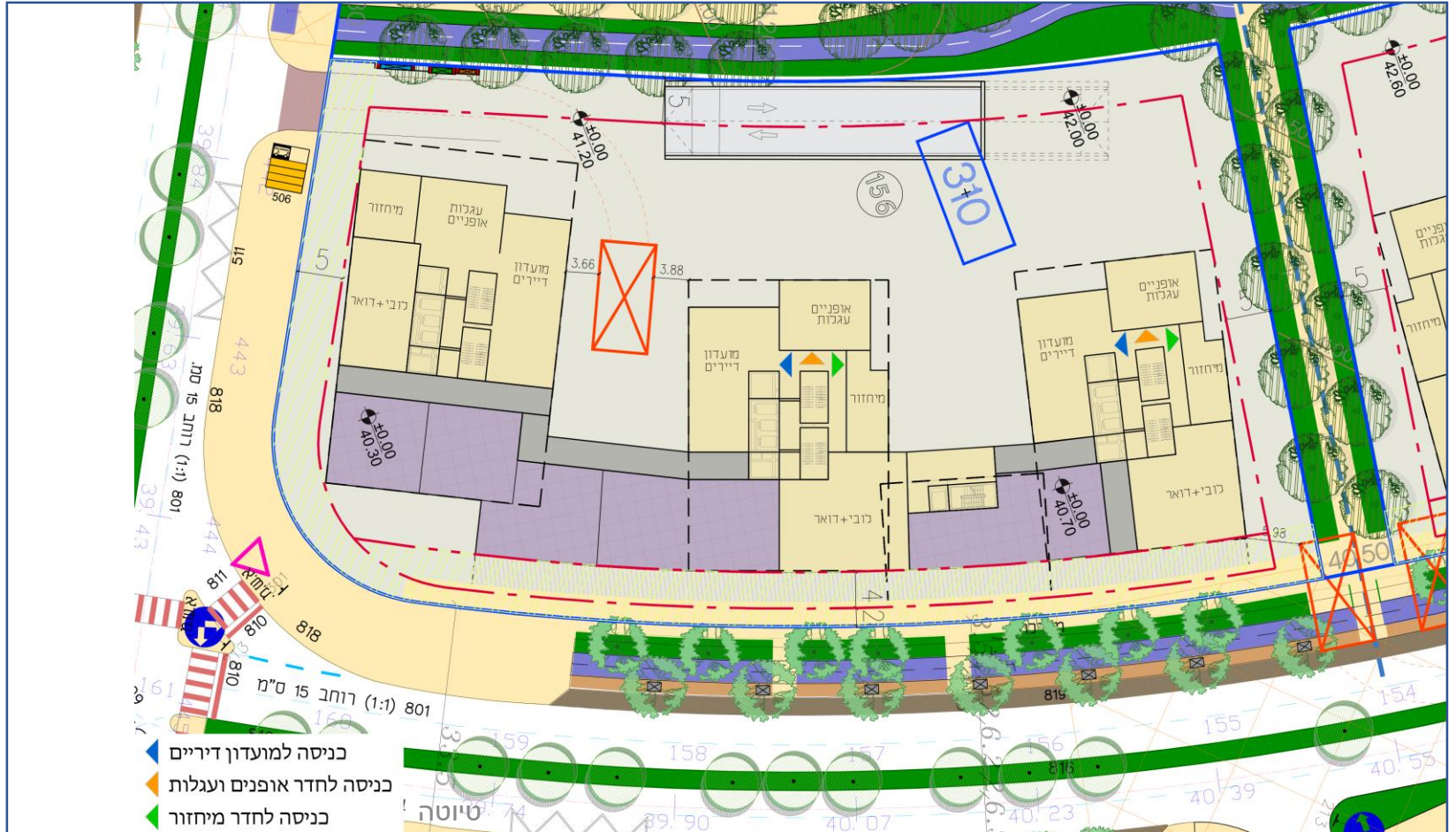
**חדרי אופניים ועגלות**

- א. חניות אופניים עבור יח"ד תהינה בתחום המגרש.
- ב. תקן חניה לאופניים יהיה 1 לכל יח"ד.
- ג. ניתן למקם עד 50% ממקומות החניה הנדרשים לאופניים מחוץ לבניין, במתקני אופניים מוסדרים במיקום בעל נגישות ונראות טובה, במיקום מואר במרחב המשותף ובמידת האפשר, תחת מחסה.
- ד. יתרת מקומות החניה לאופניים לשימוש יח"ד יתוכננו בתחום השטח המבונה בקומת הקרקע. היטל הקרקע של מקום חניה לשני זוגות אופניים: 200\*80 ס"מ.
- ה. במקרים מיוחדים ניתן להקצות שביל אופניים לאורך הרמפה למרתף באישור מהע"ר או מי מטעמו.
- ו. ניתן לתכנן שטח לאחסון עגלות ילדים בתחום השטח המבונה בקומת הקרקע.

מקרא

בינוי וסמספוריקה

	גבול תכנית
	קו מגרש
	קו בניין
	תא שטח 100
	זיקת הנאה הולכי רגל
	קונפור מבנה
	רושפת דרכים
	מפלס כניסה קובעת
	רושפות מבנים
	קרקע-חיית מסחרית
	קרקע-מסדרון חפועול
	שטחי מגורים קרקע
	שטח למסדות ציבור
	ריצוף בחחום המגרש
	מדרכה- רצועת הריכה
	מדרכה- רצועת עזר
	חניה מרוצפת
	שבילי אופניים
	אבן שפה מונמכת
	אזורי פעילות בשצ"פ
	משדאות
	גינות אינפנסיבי
	גינות אקספנסיבי
	פילרים ומתקני תשתית
	רחבת כיבוי אש
	תחנת אוטובוס



תרשים בינוי. מבואות מבנים. מגרש 310 קומת קרקע.

**חדרי מחזור**

א. יתוכנן חדר אצירת אשפה למחזור בכל מבנה בקומת הקרקע. תכנון חדרי המחזור יוצגו בבקשה להיתר בניה ויהיו בכפוף לאישור היחידה לאיכות הסביבה.

ב. כלי אצירה נדרשים בחדרי אשפה במבני מגורים:

מתקן כחול לנייר וקרטון בנפח של 360 ל' לפי מפתח של 16 ליטר לכל יח"ד, מתקן לטקסטיל 1 לכל בניין במידות 170X80X80 מ'.

ג. כלי אצירה נדרשים במרכז מחזור שבנותי:

1 כלוב לבקבוקים, 1 מתקן סגול לזכוכית, 1 מתקן אדום לפסולת אלקטרונית.

ד. בחדרי אצירת אשפה למחזור במגורים, תתוכנן דלת כניסה מתוך החלל המשותף בקומת הקרקע ודלת נוספת לטובת הפינוי, מתוך חדר המחזור אל חוץ המבנה. דלתות וחלונות חדר המחזור לא יופנו אל הרחוב.

ה. יתוכננו חדרי אצירה נפרדים לשימושי המגורים ולשימושי המסחר. חדרי מחזור למסחר יכללו מכבש קרטון ויתוכננו בהתאם לתכלית השימושים ואופי המסחר ויתואמו עם תאגיד המחזור בשלב בקשה להיתר.

**מערכת פינוי אשפה**

בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח תופעל בשכונה מערכת לפינוי אשפה פניאומטית לריכוז ואיסוף האשפה. המערכת תוקם ותופעל ע"י זכיון פניאומטי שיבחר.

א. בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח ולתכנית 411-0963900 תמ"ל/1041/א, תופעל בתא שטח 3005 תחנת משנה פניאומטית לריכוז איסוף אשפה מהמתחם, כולל רחבת תמרון למשאית אשפה בשטח המגרש.

ב. מערכת פינוי אשפה פניאומטית בתוך המבנים תתוכנן בהתאם למפרט סטנדרטי לחדרי אשפה שתכלול בין היתר פירי אשפה, חדרי אשפה קומתיים וחדרי מגופים במרתפים. חדר המגופים לאשפה ימוקם במרתף העליון ותתאפשר אליו גישה לזכיון הפניאומטי לצורך טיפול ואחזקה.

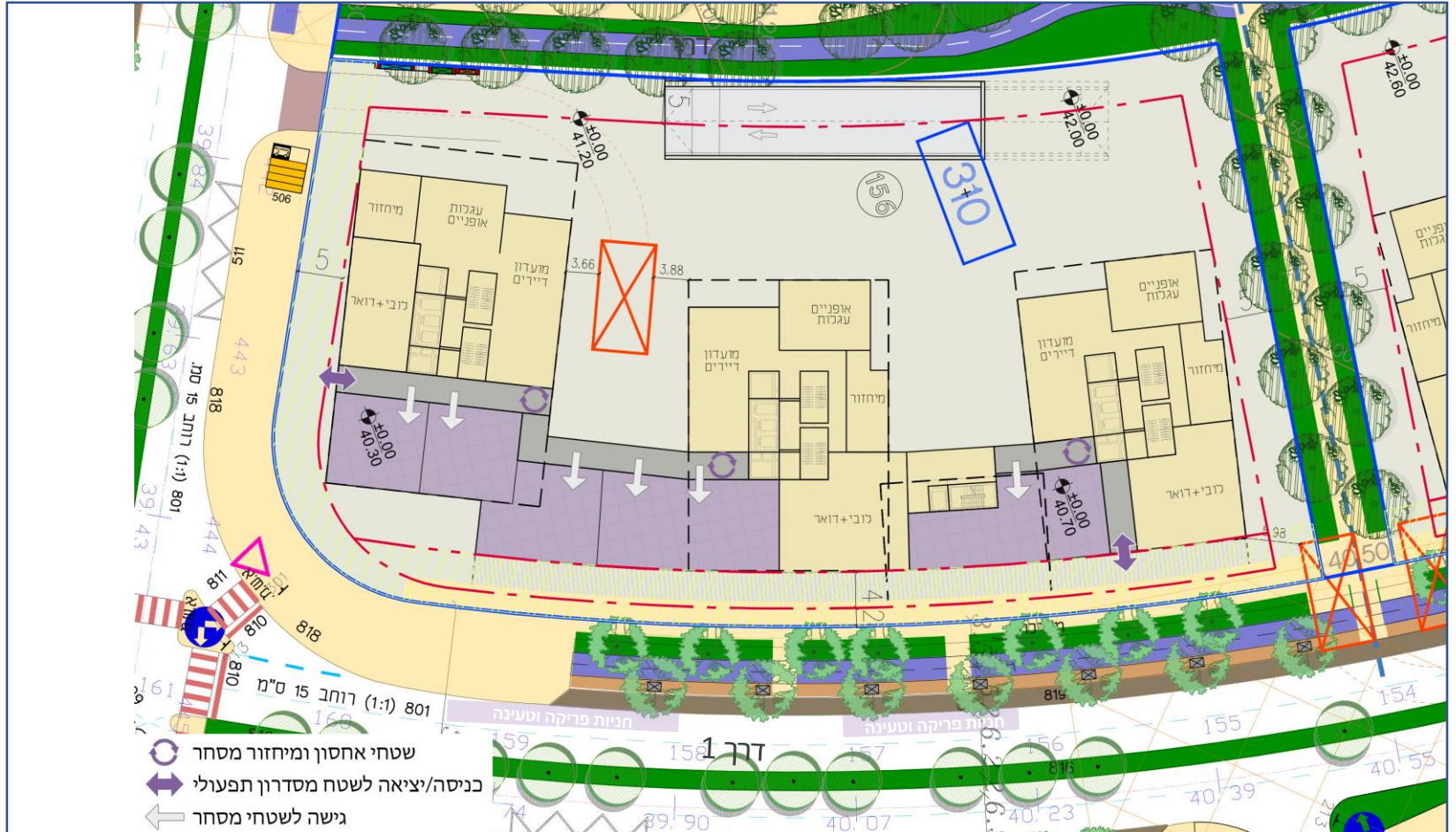
ג. המערכת כולה תתואם ותאושר ע"י הזכיון והוועדה המקומית. בנוסף, מצורף למסמך זה "מפרט סטנדרטי לחדרי אשפה שינוע אשפה פניאומטית".

- א. חזיתות המסחר תמוקמנה בקומת הקרקע, במגרשים המסומנים בתכנית הבינוי והפיתוח.
- ב. הסדרי פריקה וטעינה למשאיות לשירות המסחר יהיו ברוחב, למעט באזור התעסוקה, בשעות מוגבלות ובהתאם למקומות המסומנים בתכנית הבינוי והפיתוח.
- ג. החזית הקדמית של שטחי המסחר תהיה מזוגגת ושקופה ותציג חלון ראויה ייצוגי ללא אחסנה, לרבות איסור על הצמדת מדפים לחזית הקדמית וללא קירות אטומים.
- ד. החזית הפינתית של שטחי המסחר תהיה מזוגגת.
- ה. לא תותר הצגת סחורה מחוץ לחנות.
- ו. תותר הבלטת אלמנט הצללה לחזית המסחרית מעבר לקו הבניין ומעבר לקולונדה
- ז. חתך החזית המסחרית, לרבות שילוט ותאורה יהיו כמפורט בתרשים המצורף למסמך זה.
- ח. לא יותרו הבלטת אלמנטים כגון ארובות מנדוף, מנועים, מעבים, גנרטורים, אלמנטי ניקוז וכיו"ב. לצורך כך, יבוצע פיר מנדוף לכל גובה המבנה לסילוק ריחות מקומת המסחר.
- ט. יבוצעו הכנות להארת חלונות קומת הקרקע של חזיתות מסחריות במשך כל הלילה.
- י. דופן החזית האחורית של שטחי המסחר תתוכנן כמסדרון שירות לשימוש תפעולי, כפי שמפורט בתרשים המצורף למסמך זה, מסדרון השירות יהיה ברוחב בהתאם לתקן והגישה אליו תעשה משימושי המסחר, אליו והחוצה, בכפוף לתכנון המפורט.
- יא. תשמר הפרדה בין שטחי המסחר לשטחי המבנה הציבוריים ושטחי המגורים הפתוחים והסגורים.
- יב. כחלק ממסדרון השירות יתוכנן חדר מחזור למסחר הכולל גישה אליו והחוצה לפינוי המחזור.
- יג. יתוכנן פיר עבור תעלות נידוף. קיבולת הפיר תחושב עבור 40% משטחי המסחר. ניתן לאחד פירים בין שני בניינים בעלי קומה מסחרית משותפת.

מקרא

בינוי וסמפוריקה

	גבול תכנית
	קו מגרש
	קו בניין
	תא שטח 100
	זיקת הנאה הולכי רגל
	קונפור מבנה
	רושפת דרכים
	מפלס כניסה קובעת
	רושפות מבנים
	קרקע-חזית מסחרית
	קרקע-מסדרון חפועול
	שטחי מגורים קרקע
	שטח למסדות ציבור
	ריצוף בחחום המגרש
	מדרכה- רצועת הריכה
	מדרכה- רצועת עזר
	חניה מרוצפת
	שבילי אופניים
	אבן שפה מונמכת
	אזורי פעילות בשצ"פ
	משדות
	גינות אינטנסיבי
	גינות אקסמנסיבי
	פילרים ומתקני תשתית
	רחבת כיבוי אש
	תחנת אוטובוס

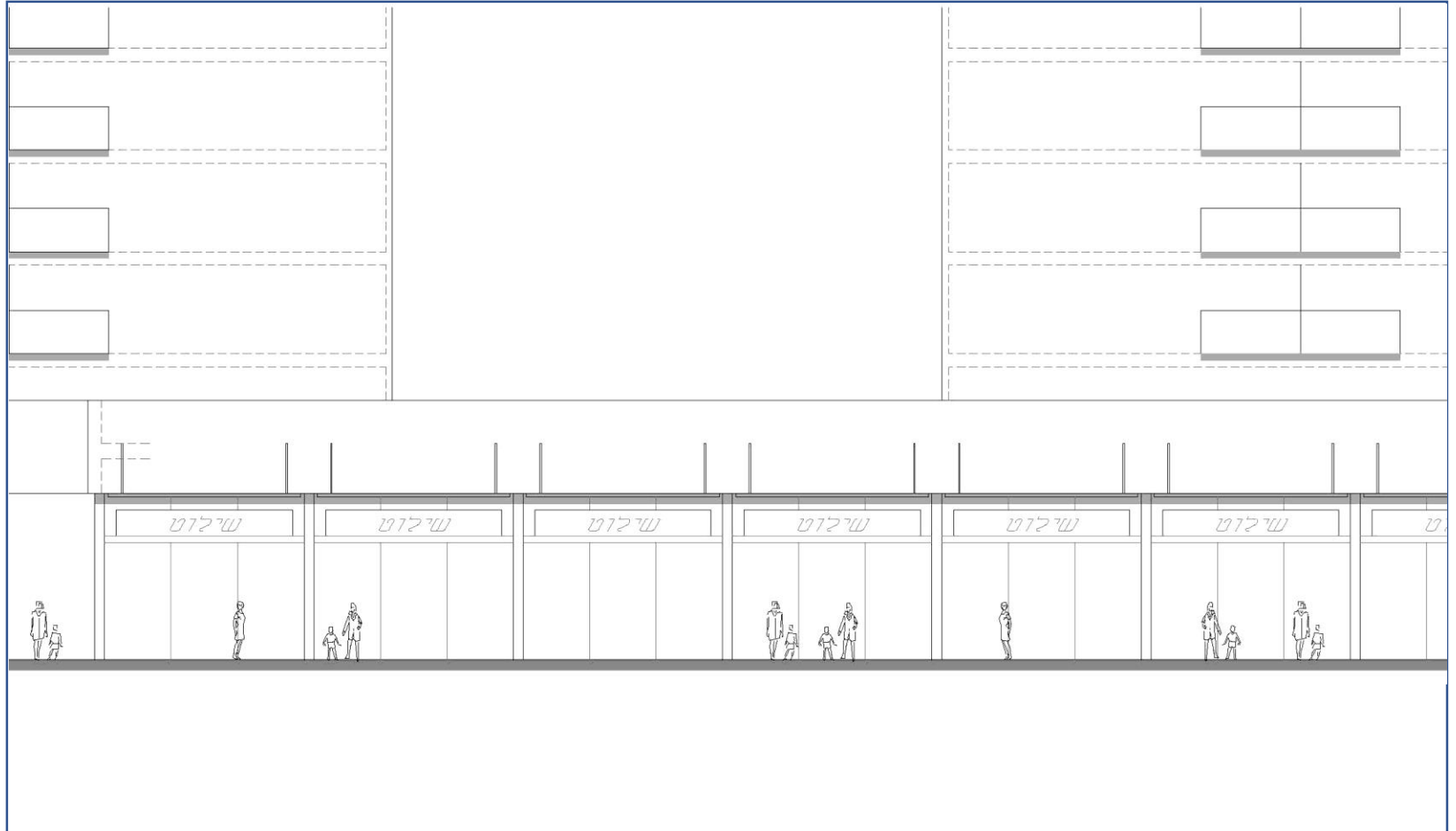


תרשים בינוי. תכנית שטחי מסחר ומסדרון תפעולי. מגרש 310.

מקרא

בינוי וסמפוריקה

	גבול תכנית
	קו מגרש
	קו בניין
	תא שטח 100
	זיקת הנאה הולכי רגל
	קונפור מבנה
	רווחת דרכים
	מפלס כניסה קובעת
	רווחות מבנים
	קרקע-חזית מסחרית
	קרקע-מסדרון חפועול
	שטחי מגורים קרקע
	שטח למסדות ציבור
	ריצוף בחחום המגרש
	מדרכה- רצועת הריכה
	מדרכה- רצועת עזר
	חניה מרוצפת
	שבילי אופניים
	אבן שפה מונמכת
	אזורי פעילות בשצ"פ
	משדאות
	גינון אינפנסיבי
	גינון אקספנסיבי
	פילרים ומתקני תשתית
	רחבת כיכוי אש
	תחנת אוטובוס

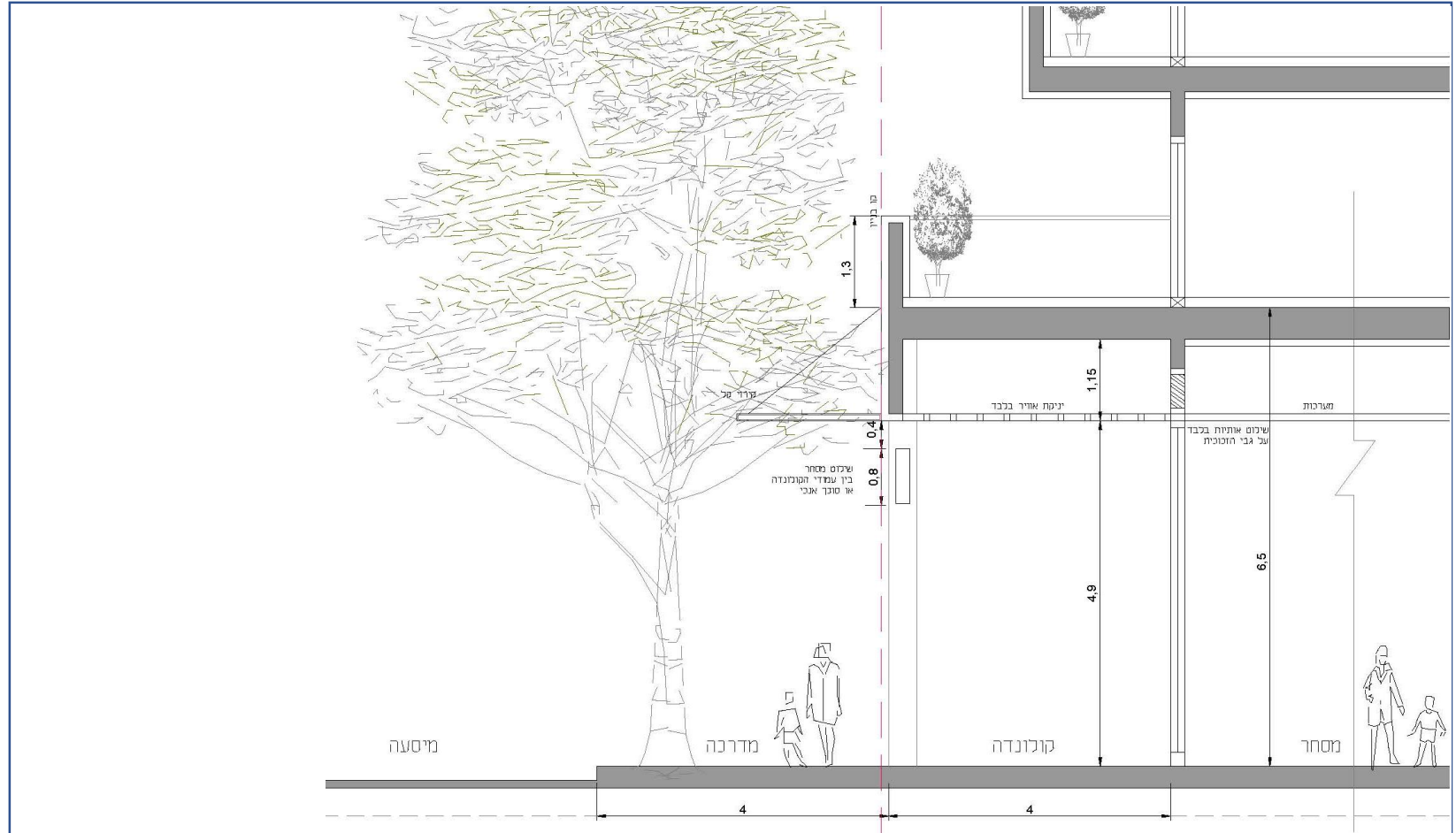


תרשים בינוי. חזית המבנה, פרט קירוי חזית מסחרית

מקרא

בינוי וסמפוריקה

	גבול תכנית
	קו מגרש
	קו בניין
	תא שטח
	זיקת הנאה הולכי רגל
	קונפור מבנה
	רושפת דרכים
	מפלס כניסה קובעת
	רושפות מבנים
	קרקע-חזית מסחרית
	קרקע-מסדרון חפועול
	שטחי מגורים קרקע
	שטח למוסדות ציבור
	ריצוף בחחס המגרש
	מדרכה- רצועת הריכה
	מדרכה- רצועת עזר
	חניה מרוצפת
	שבילי אופניים
	אבן שפה מונמכת
	אזורי פעילות בשצ"פ
	משדאות
	גינות אינפנסיבי
	גינות אקספנסיבי
	פילרים ומתקני תשתית
	רחבת כיבוי אש
	תחנת אוטובוס



תרשים בינוי. חזית המבנה, פרט קירוי חזית מסחרית

**מרתפים**

- א. תכנית קומת המרתפים תאפשר עמידה ביעד הנגר לתכנון לפי מחשבון מינהל התכנון, בהתאם לתמ"א 1. פתרונות הניקוז יהיו בתחום המגרשים. רק במקרי קיצון, יופנו מי הנגר העודפים למערכת התיעול העירוני.
- ב. יותר תכנון חניון ברמת שירות 2 למגרשי המגורים.
- ג. בתאי שטח 312-313, 320-321, 322-323 תתוכנן גישה עילית משותפת לרכב בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח.
- ד. בקומות המרתף יתוכננו שימושי התפעול הבאים: גרעיני מדרגות ומעליות, חדרי טרפו, חדר מגופים לאשפה פניאומטית, מחסנים דירתיים, חדר גנרטור, בריכת מים, חדר מעליות ומתקנים טכניים נוספים הנדרשים.
- ה. כניסות לחניונים כפי שמוצגות בתכנית הבינוי והפיתוח הינן מחייבות. שינוי לכניסות אלו במקרים מיוחדים יהיה בכפוף לאישור מה"ע. חיבורי הכבישים למרתפי החניה יהיו בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח.
- ו. בשטחים המוגנים גובה חתך הקרקע מעל תקרת המרתף יאפשר מילוי של 1.5 מ' אדמה גבנית לטובת נטיעות.
- ז. אוורור החניונים יעשה בתחום המגרש. הפניית מתקני אוורור לא ימוקמו לאורך חזית הרחוב ויופנו כלפי פנים המגרש תוך הפרעה מזערית לשטח המשותף.
- ח. במבנים המשלבים מספר שימושים, יופרד אזור חניון המגורים מהאזורים הנוספים.
- ט. הקירות הגלויים בכניסות לחניונים יחופו באבן בהתאמה לקירות הבניין או הפיתוח. פריסת הקיר תוצג בבקשה להיתר בניה.
- י. גובה קומת המרתף הראשון לא יפחת מ-3 מ', מדוד בין רצפה לתקרה ובהתאם להנחיות הספק של המערכת הפניאומטית.

- א. העיצוב האדריכלי של המבנים יהיה בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח, לרבות נושאי: גובה מבנים, טיפוס מבנים, קומת הקרקע, קומה טיפוסית, דירוג קומת מגורים עליונה, דירוג בגובה 5 ק' בחלק מהמבנים על רח' מס' 1, הפניית חזיתות המסחר, שטח החצרות המשותפות לכלל דיירי המגרש והשטח בשימוש הציבורי וכיוב'.
- ניתן להסיג אחורה עד 20% מאורך חזיתות הקומות הבלטות לשם השגת מגוון עיצובי, באישור אדריכל העיר.
- ב. על העיצוב האדריכלי של המבנים להיות בהתאם לטיפולוגיה המתוארת בתכנית הבינוי והפיתוח.
- יובהר כי מבנים שאינם חזרתיים יחשבו ככאלו במידה ויבדלו זה מזה במסות מבונות, בקומפוזיציה של פתחי הבניין, בחומרי גמר וכיוב'.
- ג. שטח קומה מפולשת לא יעלה על 20% משטח הקומה שמעליה. יש להציג פירוט הפונקציות והשימושים בשטח קומה זו, ובהתאם לסעיף "מבואות המבנים".
- ד. לא תותר הבלטת קומות עליונות מעבר לקונטור הקומות שתחתיהן. לא תותר הבלטת מרפסת גג מעבר לקונטור הקומות שמתחת לקומת הגג. במקרים חריגים בהם יוצע תכנון ייחודי בעל איכויות עיצוביות ותבקש חריגה מהנחיות אלו, יהיה אישור העיצוב כפוף לבדיקת מה"ע או מי מטעמו.
- ה. קונטור קומת הגג כלפי חזית הרחוב הקדמי, תהיה בנסיגה של 3 מ' לפחות ביחס לקומה שמתחת לקומת הגג.
- ו. במקרה של מבנה פינתי, הנסיגה תהיה כלפי הרח' הראשי מבין השניים.
- ז. לא יותר שילוט/כיתוב/לוגו כלשהו על גבי המבנה, למעט שלט מואר עמיד למים בחזית קומת הקרקע בלבד, הכולל את שם הרחוב ומס' הבית וכן, שילוט במידות 40\*50 ס"מ בכניסה למבנה בלבד, שיכלול את שם היזם ושם אדריכל המבנה.
- ח. הנחיות לחזיתות הפארק:
- חזיתות מבני המגורים הפונות ישירות לפארק (חזיתות שאין בינן ובין הפארק מבנה מגורים נוסף):
1. כל פתחי הבנייה הפונים אל הפארק יהיו במפתח רצפה-תקרה.
  2. לא תהיה הפניית חלונות ממ"ד אל חזית הפארק, למעט במצבים מיוחדים של דירה עם כיוון אוויר אחד. במקרה זה, על מנת למנוע מופע של חלונות קטנים חזרתיים אל הפארק, ימוקם חלון הממ"ד במסגרת מרצפה עד תקרה, שתהיה עשויה מחומר חיפוי המשלב בתוכה את חלון הממ"ד. יותר פתרון חלופי באישור אדריכל העיר.
  3. יש להימנע ככל הניתן מהפניית חלונות של חדרים "רטובים" אל הפארק.
  4. כל מרפסות המגורים בדירות הפונות לפארק תופנינה אל הפארק.
  5. תוצגנה מערכות הצללה לחזיתות אלו כחלק מעיצוב החזית.

## חומרי גמר למבנים

- א. גמר המבנים יהיה בחיפוי אבן או בחומרי גמר על בסיס צמנט. ניתן יהיה לשלב לבני סיליקט בהירות, GRC או פלטות אבן נסורה במידות שלא יקטנו מ-1\*1 מ'. חיפוי האבן יהיה בהתאם למניפת החומרים המצורפת ובהתאם לסעיפים הבאים. איכות האבן ושיטת החיפוי יהיו בכפוף לתקן ישראלי 2378 על חלקיו.
- ב. האבן תהיה אבן בהירה בגוון אפרפר עד צהבהב כמשטח ראשי, ואבן בגוון גרפיט עד חום כמשטח משני. האבן תהיה אחידה בליטוש מט או סיתות עדין. לא יהיו שינויים בגוון בין האבנים, למניעת אפקט כתמים או ניקוד. דוגמאות האבן תובאנה לאישור מה"ע או מי מטעמו.
- ג. חיפוי האבן יכלול את כל המשטחים החיצוניים ובכללם קירות, עמודים, קורות ובכל מקרה יכלול חיפוי האבן 80% לפחות משטחי הקירות (לא כולל שטחי פתחים).
- ד. גובה שורות האבן לא יקטן מ-25 ס"מ ואורכן לא יקטן מ-50 ס"מ, למעט בפינות ובפתחים, שם לא יקטן אורכן מ-15 ס"מ.
- ה. שימוש בחומרים אחרים יהיה בתיאום ובאישור מה"ע לרבות שיטת ההרכבה.
- ו. שיטת תליית האבן, תיאור חומרי גמר המבנה, יפורטו במסגרת תכנית הבינוי והעיצוב וכחלק מבקשה להיתר בניה.
- ז. קירות זכוכית לא יצרו סנור כלפי המרחב הציבורי לאורך שעות היום.
- ח. לא יתאפשרו קירות מסך בשטחים המשמשים למגורים.

<p>פלטות מתועשות או בטון אדריכלי</p> 		<p>זכוכית</p> <p>לא רפלקטיבית כולל סוגי הדפסות.</p> 		<p>HPL וזמיהם</p> <p>בגוון לבן או אפור או בהדפסת טקסטורת עץ בגוון אלון, אגוז</p> 		<p>לוחות עץ</p> <p>בגוונים אלון או אגוז.</p> 		<p>אבן נסורה טבעית</p> <p>אבן בהירה בגוון אפור עד צהבהב כמשטח עיקרי, בליטוש מט או סיתות עדין.</p> 		<p>אבן נסורה טבעית</p> <p>אבן בגוון גרפיט עד חום כמשטח משני, בליטוש מט או סיתות עדין.</p> 		<p>פח אלומיניום</p> <p>בגווני אפור או לבן או הדפסת טקסטורת עץ גוון אלון או אגוז.</p> 		<p>לבנים/לבני סיליקט</p> <p>גוון לבן או אפור. לא יותר גוון קרם.</p> 
---	--	---	--	--	--	---	--	--	--	---	--	--	--	--

מניפת חומרי גמר למבנים

**מרפסות**

- א. בהתאם לתמ"ל/1041, לכל יח"ד תותר מרפסת בשטח ממוצע של 12 מ"ר ולא יעלה על 14 מ"ר. שטחים אלה הינם בתוספת שטחי בנייה ואינם ניתנים לניוד לשימושים אחרים. נוסף על שטחים אלה, ניתן להגדיל את המרפסות תוך שימוש בשטח העיקרי למגורים שאינו דרוש לבניית הדירות ("השטחים העודפים" כמפורט בעמ' 8 בהנחיות אלה).
- ב. בכל מרפסת יש לוודא תכנון ניקוז הולם ונקודת מים.
- ג. יותר קירוי מרפסות עליונות בפרגולה בנויה ובלבד שלא יבלוט מעבר לעומקה של המרפסת ושמפלס רום הקירוי, יהיה מפלס התקרה או מתחתיה. פתרון הקירוי יוצג בבקשה להיתר בניה ויהיה אחיד לכל המרפסות.
- ד. לא תאושר הבלטה והגדלה של מרפסות גג ומעקה גג מעבר לקונטור הקומה שמתחתיו.
- ה. לא יותרו מבנים פריקים/ניידים במרפסות.
- ו. מרפסות גג בקומה 1 במגרשי המגורים מעל לקומת המסחר/מעל קומת מסד משותפת:
- מרפסות אלו תשמשנה כמרפסות גג של הדירות הסמוכות. מרפסות אלו תתוחמנה בקיר בנוי בגובה 1.20 מ'.
  - יאסר מיקום מערכות טכניות על גג של קומת קרקע.
  - מערכות שימוקמו בגג קומה 5: המערכות יופרדו בגדר ממרפסות הגג של דירות המגורים, יחויבו במיגון אקוסטי בתיאום עם היחידה הסביבתית ויהיו נמוכות ממפלס המעקה לכיוון הרחוב. הגישה למערכות הטכניות תהיה מתוך השטח המשותף ולא מהשטחים הפרטיים.
  - שטחי גג שלא ישויכו לדירות ולא ישמשו כמקום למערכות יפותחו כחזית חמישית.
  - פרטים ומיקום הסתרת מערכות טכניות למסחר יהיו חלק מהגשת בקשה להיתר לשטחי המסחר. תוך שמירה על צמצום ממשק החיכוך בין הפרטי לציבורי.

**מחסנים דירתיים**

- א. יותרו שטחי אחסנה דירתיים עד 10 מ"ר ליח"ד.  
 ב. ככל שיוקמו מחסנים דירתיים בקומת הקרקע, הם לא יופנו לחזית רחוב ושטחם הכולל לא יעלה על 200 מ"ר ולא תתאפשר כניסה חיצונית.

**פרגולות**

- יותרו פרגולות עפ"י התקנות ובמקרים הבאים בלבד:  
 א. במרפסת הגג של דירות המגורים בקומה האחרונה של הבניין, יותרו פרגולות עד 1 מ' בנסיגה מקונטור מרפסת גג זאת.  
 ב. חומרי הגמר לפרגולות יהיו בהתאמה לחומרי הגמר של הבניין או בהתאמה לפרטי הפיתוח בקומת הקרקע ויותאמו לגוון האלומיניום.  
 ג. בכל בקשה להיתר יפורט מיקום הפרגולות ופרט טיפוס.  
 ד. הפרגולות יבנו כחלק אינטגרלי מהמבנה במקומות המיועדים לפרגולה עפ"י היתר.  
 ה. פרגולות בשטחים המשותפים יותרו ללא הגבלה ובהתאם לחוק.

**גגות**

- א. כל הגגות יהיו שטוחים.  
 ב. המתקנים הטכניים בקומת הגג, לרבות מתקני חימום מים, אוורור, אנטנות, מערכות סולריות, מערכות פוטוולטאיות וכד' ישולבו בתכנון האדריכלי של גג המבנה באופן המסתיר את המתקנים הטכניים ויוצגו כחלק מהיתר הבניה.  
 ג. יש להראות בתכנית הגג תכנון למערכת פוטוולטאית ו/או סולרית.  
 ד. יש להראות תשתיות מים וניקוז לשטחים מגוננים בגג. לא יותרו יריעות חשופות. יש להציג פרט חיפוי קרקע בשטחים שאינם מרופפים.  
 ה. במבנים בגובה של עד 10 קומות, יתוכננו הסתרות למערכות הטכניות. במבנים מעל 10 קומות, מיקום המערכות יהיה מרוחק ממעקה הגג.

**הכנות למערכות מיזוג אוויר**

- א. פתרונות ופרטי הסתרת מתקני מיזג אוויר יהוו חלק מחייב בבקשה לקבלת היתר בניה, לרבות בקומת הקרקע.
- ב. ניקוז המזגנים יתוכנן לטובת ניצול מי העיבוי לשימוש חוזר.
- ג. לא תותר התקנת מזגנים וצנרת נלווית על חזיתות המבנים. בקומת הקרקע ניתן יהיה למקם יחידות מיזוג אוויר מוסתרות כחלק מהפיתוח - מותנה בהצגת פתרונות הסתרה ובאישור אדריכל העיר בלבד.

**חלונות ופתחים**

- א. חלונות המבנים יהיו תואמים זה לזה בסוג האלומיניום, סוג הזיגוג (למעט בחזית המסחרית) ובגוון גמר האלומיניום.
- ב. החלונות יהיו תואמים את תקני הבידוד האקלימי והאקוסטי.
- ג. גובה חלונות בחדרי מגורים ראשיים יהיה 1.50 מ' לפחות, ניתן לשלב חלק תחתון קבוע.
- ד. פתחים כלפי חזית מזרח ומערב, יציגו ככל הינתן הצללה על החלקים המרכזיים של הדירות והלוביים כחלק מהאלמנטים המבונים.

**רפפות ומסתורי כביסה**

- א. בכל תא שטח יותר סוג אחד בלבד של רפפות שעיצובן יאושר בשלב היתר בניה ויותקן במישור הקיר החיצוני או בנסיגה של 1 מ' לפחות.
- ב. מסתורי הכביסה יהיו רציפים לכל גובה הבניין.
- ג. המרווחים בין הרפפות לא יעלו על 3 ס"מ, להבטחת הסתרה נאותה של המתקנים.
- ד. יש לצרף לכל בקשה להיתר פרט טיפוסים מחייב של מסתורי הכביסה בקנ"מ 1:20.
- ה. אלומיניום צבוע: יותר שימוש ברפפות אלומיניום ובתנאי שהרפפות יהיו בגוון זהה למשקוף האלומיניום של החלון, או דמוי עץ. יש להבטיח נגישות לחלקי הרפפות לצורך אחזקה.

**מעקות**

א. כל המעקות בחלל המבנה יהיו אחידים בסגנונם. למעט מעקה הגג בקומה 1 שמעל חזית מסחרית/שטח מסד משותף. מעקה זה יהיה מעקה רציף ובהמשך ישיר למישור הקיר שמתחתיו.

ב. יוגש פרט מעקה בקב"מ 1:20 כחלק מהבקשה להיתר בניה.

ג. מעקות קלים יהיו מזכוכית שקופה או פרט שיאושר ע"י מה"ע או מי מטעמו.

**סורגים**

א. סורגים בחלונות ובפתחים יותרו ע"פ פרט מנחה בכל בקשה להיתר.

ב. הסורגים יהיו במישור מקביל לקיר המבנה. תותר נסיגה של עד 10 ס"מ ממישור הקיר.

ג. הסורגים יהיו בגוון האלומיניום של המבנה, ללא סילסולים או בטן.

**נגישות**

א. כל השירותים המשותפים במבנים, לרבות חדרי אשפה פניאומטים קומתיים, יהיו נגישים.

**תאורה**

א. תשולב תאורה כחלק אינטגרלי מפתרון עיצוב החזיתות של המבנה והמרחב המשותף. תכנון התאורה תהיה חלק מבקשה להיתר בניה.

ב. התאורה תוכל להדגיש את קומת הגג או את קווי המעטפת של המבנה, אך ללא הצפה מלאה של החזיתות.

ג. התאורה תהיה קבועה וללא שימוש בגוונים בולטים, לא מתחלפת או מרצדת.

**תקן בניה ירוקה**

הבנייה תהיה לפי ת.י 5281 לכוכב אחד.



## הנחיות נופיות

## 2.1 כניסות למגרשים

### רחבת כניסה ומבואת הבניין

- א. תישמר מול מבואת הבניין רחבת כניסה ברוחב שלא יפחת מ 4 מ'.
- ב. בחזית המגרש שמול המבואה לא תותר התקנת כל מתקן שיהווה מכשול/מחסום לתנועה חופשית של הולכי רגל.
- ג. מחסום בכניסה לחניה ושערי כניסה לחצר (שערי כנף או שערי הזזה) יותקנו בתחום המגרש ולא יבלטו ממנו בעת פתיחתם. לא יותרו שערי הרמה ושערי כנף הנפתחים לשטח ציבורי.
- ד. שערי כניסה יבוצעו ממתכת מגולוונת וצבועה, בדומה לגדרות (סעיף 1.3.2).
- ה. כתובות: בחזית הרחוב חובה להתקין כתובת ומספר הבית על גבי הגדר או הקיר. הכתובת והמספר יהיו מוארים בשעות החשיכה ויהיו קריאים ממרחק של 10 מ' לפחות. גובה הכתב לא יפחת מ-7 ס"מ. עיצוב מחייב ייקבע עם אישור ההיתר הראשון.
- ז. ארונות סעף/פילרים עבור מים חשמל ותקשורת, שעוני מים ומתקנים הנדסיים: ימוקמו בתחום המגרש בהתאם לתכנית הבינוי או במתכונת שתקבע ותאושר עם ההיתר הראשון. לא תותר העמדת מתקנים אלו בתחום המדרכה הציבורית ובמרווח הקדמי.

### ריצופים בחזית המסחרית

- א. לאורך חזיתות המבנים בדרך הראשית- מס' 1, לאורך הקולונדה (מרווח קדמי של 2 מ' ) יבוצע ריצוף הזהה לריצוף הרחוב.
- ב. הריצוף יהיה זהה לריצוף הרחוב מבחינת סוג החומר, גודל האריחים, גוון וגמר החומר. רצועה של 4 מ' מתחת לקולונדה תרוצף בריצוף הזהה לריצוף הרחוב מבחינת סוג החומר, אך בגודל וגוון שונה. גודל וגוון הריצוף יקבע ע"י אדריכל הנוף של השכונה, בהתאם לאישור עירייה.

### רחבת כיבוי אש

- א. ככלל רחבות כיבוי אש יתוכננו בשטחי מגרשי המבנים. במקרים חריגים ורק אם יוכח כי לא ניתן אחרת עקב מגבלות מרחק, שטח, זכויות בנייה, קווי בנייה וכד', ניתן לתכנן רחבת כיבוי אש בתחום זכות דרך ובתנאי שאינה מבטלת חניות ציבוריות.
- ב. ברחבות כיבוי האש, מתקן ברזי הסניקה יוצנע, ומיקומו ועיצובו יפורטו בהיתר הבניה.
- ג. כניסות לרחבות כיבוי אש תהינה מרחובות משניים, בדגש על איסור כניסה לרחבות כיבוי מרחוב מס' 1.

- א. פני שטח המגרש המובילים לכניסה הראשית של הבניין יתוכננו, ככל הניתן, במפלס הסביבה הגובלת, ללא קירות, גדרות או מדרגות תוך הימנעות מתכנון רמפות, ככל הניתן.
- ב. בשטח חצרות הבניינים יש לפתור את הפרשי המפלסים במגרש באמצעות שיפוע הקרקע ללא גדרות/קירות פיתוח, ככל הניתן, בעיקר לכיוון חזית המגרש הקדמית.
- ג. ככל שנדרש דרוג של קירות פיתוח יעשה הדבר באופן שיאפשר גינון, נטיעות ושימוש בשטח המדורג כ"טרסה".
- ד. הפרשי הגבהים בחזית הקדמית הפונה לרחוב יתוכננו במדרגים, גובה הקירות התומכים לא יעלו על 50 ס"מ באופן שלא תידרש התקנת מעקה בטיחות, על פי תקן בטיחות.
- ה. גובה מירבי לקיר גדר בחזית, יהיה 0.6 מטר. ראש הקיר יהיה אופקי (כולל קופינג) מוחלט וידורג בהתאם לנדרש.
- ו. גדרות קלות יבוצעו ממוטות וצינורות ממתכת מגלוונת וצבועה או אלומיניום. דוגמא וגוון הגדר תהיה אחודה לכל המגרשים ותקבע ע"י מהנדס העיר. הגדר תהיה תקנית ועומדת בתקן בטיחות. אלמנטי מתכת יובאו לשטח מגולוונים על פי ת"י ולאחר צביעה בתנור בלבד להרכבה בברגים בלבד.
- ז. אין להשתמש בגדרות רשת, בד, ברזנט ויריעות מכל סוג שהוא.
- ח. חומרי גמר- קירות הפיתוח הגובלים ברחובות ובשטחים ציבוריים למיניהם יהיו מחופים באבן טבעית מלבנית מנוסרת, בגודל שלא יקטן מ-25/30 ס"מ. חיפוי האבן יהיה בהתאם לחיפוי המבנים, כפי שמפורט בפרק עיצוב אדריכלי מס' 1.5. האבן תהיה אבן בהירה בגוון אפרפר עד צהבהב, בסיתות עדין /מסמסם. לא יהיו שינויים בגוון בין האבנים, למניעת אפקט כתמים או ניקוד. דוגמאות האבן תובאנה לאישור מה"ע או מי מטעמו.
- ט. גובה קיר גדר במרווח צידי לא יעלה על גובה הקיר בחזית ב- 2 מטר הראשונים במפגש בין קיר חזית לבין קיר צידי.
- גובה הקיר לא כולל יסוד בין שני מגרשים סמוכים לא יהיה גובה מ-30 ס"מ ממפלס המגרש העליון. קיר גדר במרווח צידי יבנה כולו בגבולות המגרש. הקמת קיר ו/או ראש קיר בגבול בין מגרשים תותנה בהסכמת בעלי המגרשים משני עברי הגדר. גובה גדר קלה במרווח צידי, לא יעלה על גובה הגדר בחזית הרחוב ב-2 מ' הראשונים הקרובים לחזית הרחוב. הגדר תבוצע בחומר המוסכם על שני בעלי המגרשים ותעמוד בדרישות הבטיחות, ובהנחיות הפיתוח שלעיל.
- י. קיר תומך העולה על 60 ס"מ יורשה רק במרווח האחורי או הצידי של הבניין.

**חצרות פנימיות במגרשי מגורים**

מרחב זה הינו שטח החצר שבין המבנים. שטח זה יהיה לשימוש דיירי המגרש הפרטיים ובאחריות היזם.

- א. בשטח החצר הפנימית יתוכננו אזורים מרוצפים ושטחי גיבון ביחס של לפחות 40% מרוצף ולא יותר מ- 60% מרוצף משטחי מגרש לא מבונים. שטח מגובן לא יקטן מ 40% משטח מגרש לא מבונה. 50% משטחי הגיבון יהיו בעומק 1.5 מ' לפחות וינטעו בהם עצים.
- ב. בכל חזית, למעט חזית מסחרית - קולונדה, יש לטעת לפחות 3 עצים בגודל 9. העצים היו עצים בינוניים עד גדולים בבגרותם. כמות העצים במגרש לא תפחת מ-15 עצים. בית גידול לכל עץ לא יקטן מ- 8 מ"ק ועומק של 1.5 מ' לפחות. אלא אם כן יאושר אחרת ע"י מהנדס העיר. נטיעת העצים והיקלטותם יהיו תנאי לקבלת טופס אכלוס.
- ג. בשטח החצר הפנימית יש למקם לפחות אזור אחד מקורה ע"י קירוי קל/פרגולה, בשטח שלא יקטן מ- 35 מ"ר.
- ד. ריהוט רחוב ומתקני משחק - בכל המגרשים שאין להם חזית עם גן משחקים ציבורי, ימקמו בתחום המגרש מתקן משחקים לגילאי 0-5. המתקן יהיה תקני ומאושר ע"י מכון התקנים. אישור של מכון התקנים יוגש יחד עם טופס 4 לעירייה.
- ה. בכל מגרש ימוקמו לפחות 3 ספסלים נגישים, לשימוש דיירי המגרש. כל פרטי ריהוט החוץ יעמדו בדרישות התקנים הישראלים.
- ו. ריצופים בשטחים המשותפים יבוצעו אך ורק מבטון, מוצרי בטון טרום או דקים מחומר ממוחזר. לא יורשה שימוש בדקים מעץ, חצצים, חלוקי נחל וכל חומר אחר מתפזר או מתכלה. כל הריצופים יעמדו בתקן החלקה לריצוף חוץ ויעמדו בתקן הנגישות.
- ז. כל מוצרי המתכת יבואו לשטח להרכבה בשלמותם, החיבורים יבוצעו אך ורק בהברגה. לא יורשה ריתוך האלמנטים בשטח. לא יורשה שימוש בגליון קר וצביעה בשטח.

**שטחי גיבון**

כל שטחי הגיבון יהיו מושקים במערכת השקיה ממוחשבת. אכלוס הבניין יהיה מותנה בחוזה אחזקה, הכולל אחזקת שטחי גיבון, עם חברת אחזקה ל- 3 שנים לפחות.

**עודפי קרקע**

כל הטיפול בעודפי קרקע ועודפי בניה, יהיה בהתאם להוראות המשרד לאיכות הסביבה. עודפי שפך בניה יאוחסנו בכל שטח שיאושר בכתב ע"י מהנדס העיר. במידה ולא ימצא שטח מאושר, יפונה החומר לאתר שפיכה מאושר. אין לשפוך שפך בניה ו/או לאחסן מילוי או סלעים באזורי שצ"פ.

## 3.1 מפרט חדרי אשפה - המערכת הפניאומטית

### כללי

מערכת פינוי אשפה פנאומטית הינה מערכת מתקדמת וחדשנית לשינוע פסולת ביתית ממבני מגורים (רוויה וצמודות קרקע), משרדים ומסחר לאתר מרכזי (טרמינל), המערכת עובדת על בסיס גרביטציה וואקום או ואקום מלא, באמצעות מערכת צינורות תת קרקעיים, תוך הפרדה במקור לשני זרמים, רטובה ואריזות. האשפה הביתית נאספת בשקיות ומושלכת על ידי הדיירים לפתחים שהותקנו במבנה, כל סוג אשפה לפתח נפרד. דרך הפתחים עוברת האשפה באמצעות צינור אנכי (שוט) אל מגוף המצוי בתחתית השוט, המשמש כאצירת ביניים עד לפינוי הפסולת לטרמינל, מערכת שליטה ובקרה אלקטרונית, פותחות את המגופים והפסולת נשאבת דרך הצינורות האופקים אל הטרמינל. המערכת הפנאומטית תחליף את חדרי הפסולת המסורתיים ואת פחי האשפה הממוקמים ברחוב, פסולת מחזור, פסולת חריגה בגודלה, גזם וכו' תיאסף בנפרד בשטחים ייעודיים. זכיון - הגורם שיקיים את מערך שינוע הפסולת הפנאומטי בתחום התכנית.

### השתלבות המערכת הפנאומטית וחלוקת אחריות

א. אופן ביצוע המערכת וחלוקת אחריות:

1. תכנון המערכת הפניאומטית אשר יבוצע ע"י הזכיון, ישתלב בתכנון שאר התשתיות הציבוריות בשכונה ויבוצע במקביל להן. כל העבודות הקשורות במערכת הפניאומטית בחלק הציבורי תבוצענה באמצעות הזכיון, אשר יבחר ע"י עיריית יהוד מונוסון.
2. במגרשים בהם קיים מרכז מסחרי משולב עם מגורים, עיריית יהוד מונוסון מבקשת להשאיר אופציה עתידית להתקנת מתקן שקילה אשר יוצב בחדר המגופים ע"ג המגופים המסחריים.
3. שלבי התכנון ונוהל העבודה יפורטו בתרשימים הבאים.
4. עבודות ההכנה במסגרת המגרש הפרטי (והבניינים שיוקמו) תבוצענה ע"י הקבלן מטעם בעל המגרש הפרטי להלן "הקבלן", ועפ"י ההנחיות המצורפות. עבודות ההכנה האמורות, שהינן על חשבון ובאחריות הקבלן יכללו, בין היתר :
  - 4.1. בניית חדר אשפה קומתי.
  - 4.2. בניית פירי אשפה אנכיים שיעברו דרך כל קומות הבניין עד לחדר המגופים, כולל הנחת הצנרת האנכית עד למגוף.
  - 4.3. בניית חדר מגופים, כולל הכנות חשמל נדרשות.
  - 4.4. חפירת תעלה ברוחב 1.5 מ' ובעומקים שתואמו עם הזכיון, עפ"י תכניות מטעמו (בתיאום עם מערכת הבניין והכלונסאות) וכיסוי בחול לאחר סיום הנחת הצנרת. באם עדיין לא הוכרז זכיון מטעם העירייה, יפעל עפ"י הנחיות יועץ העירייה.

### השתלבות המערכת הפניאומטית וחלוקת אחריות

- 4.5. הקבלן יאפשר לזכיון להיכנס לשטח הפרטי ויאפשר גישה נוחה לצורך הקמת המערכת כאמור, והכל בהתאם לתיאום בין הצדדים. כמו כן, מתחייב הקבלן לתת שירותי "קבלן ראשי" כמקובל בענף, לרבות הקצאת שטחי אחסון, מתן שירותי שינוע והנפה, פתיחת ביטון וסתימות חורים, אספקת חומרי מליטה בכמויות קטנות, ביטוחים למבנה ולצד ג' וכיוצ"ב.
- 4.6. הקבלן ישמש כקבלן ראשי וכמנהל עבודה, כמשמעו בתקנות הבניה, והוא מקבל על עצמו את האחריות הכוללת אודות הוראות פקודת הבטיחות בעבודה בקשר עם כלל העבודות שתבוצענה באתר.
- הקבלן יבצע איטום בנקודות החדירה של הצינורות, עפ"י הנחיות יועץ האיטום מטעמו, תוך כדי שמירה על מעטפת הצינור ועל השרוולים המונחים לצידו.
- 4.7. תוואי הצינור, תחת רצפת החניון ו/או בתלייה ע"ג תקרת חניון 2- ואילך, יתואם ויאושר ע"י מתכנן מטעם הזכיון. אישור מטעם הזכיון יהווה תנאי להיתר בניה.
- 4.8. הקבלן נדרש לסמן, על חשבונו ע"י מודד מוסמך את תוואי הצינור לכל אורכו, וכן כל סימון נוסף לדרישת הזכיון (סימון מיקום מגופים, נקודות חדירה וכו').
- 4.9. הנחת מצנחות האשפה בפירים (צינורות/שוטים) עד לחדר המגופים, כולל פתחי השלכת הפסולת בחדרי האשפה הקומתיים, יהיו על חשבון ובאחריות הקבלן הבונה עפ"י המפרט המצורף.
- 4.10. הצבת פרטי המערכת הפניאומטית בחדר המגופים וביצוע חיבור הצינור הראשי מחדר המגופים אל גבולות המגרש הפרטי, יבוצעו ע"י הזכיון ובאחריותו, במימון הקבלן הבונה.
- 4.11. כתנאי לקבלת היתר בנייה, יחויב כל קבלן בונה לתאם מול עיריית יהוד מונסון את חיבורי המערכת הפניאומטית למגרש הפרטי ולבניין שהוקם עליו, ולעמוד ביתר התנאים שייקבעו במסגרת ההיתר ע"י עיריית יהוד מונסון ו/או מי מטעמה ו/או הוועדה המקומית ו/או כל גורם מוסמך אחר. הזכיון יחויב באישור בכתב עם חותמת חברה לתוכניות הקבלן הרלוונטיות למערכת אשפה פניאומטית המוגשות בהליך קבלת היתר בניה.
- 4.12. כתנאי לקבלת היתר בנייה, יחויב הקבלן לחתום על חוזה מול זכיון המערכת הפניאומטית ולהסדיר את תנאי התשלום.
- 4.13. עיריית יהוד-מונסון מפרסמת מרכז להקמת המערכת לפינוי האשפה הפניאומטית, המרכז כולל את פרק 3-מחירון חיבור למבנים למערכת, סכום התשלום שהקבלן ישלם לזכיון יהיה בהתאם לסכום שנקבע במרכז האמור ולאחר קבלת הנחה, ההנחה תהיה בהתאם להנחה שתינתן ע"י הזכיון שיוכרז כזוכה לפרק זה.
- 4.14. על הזכיון יהיה לבצע את כלל הבדיקות הנדרשות, טרם קבלת אישור הפעלה למערכת הפניאומטית במבנה ובתיאום עם הקבלן וטרם אכלוס, בהתאם להנחיות עיריית יהוד מונסון.

## 3.2 מפרט חדרי אשפה - חדר אשפה קומתי

## רכיבי המערכת בתחום המגרש

## חדר אשפה קומתי

חדרים להשלכת האשפה ימוקמו בכל קומה בקרבת פיר המעלית וחדר המדרגות. האחריות על תכנונם במסגרת תכנון הבניין היא על בעל המגרש / היזם וקבלן הבנייה. בצמוד לחדרים אלו, יעבורו שני פירי אשפה אנכיים אשר יחברו את כל קומות המבנה (בדומה לפיר אשפה רגיל) ובתחתית פיר האשפה ימוקם חדר המגופים.

## בינוי-חדר אשפה קומתי

מצורף שרטוט סכמתי של חדר האשפה הקומתי ושל פיר האשפה האנכי.

א. מידות המינימום הפנימיות של חדר האשפה יהיו 160/230 ס"מ לכל הפחות לאחר חיפוי וזאת בכפוף להנחיות הנגישות למשתמשי כסאות גלגלים. מידות המינימום של פיר האשפה האנכי הצמוד לחדרי האשפה יהיו 160/90 ס"מ.

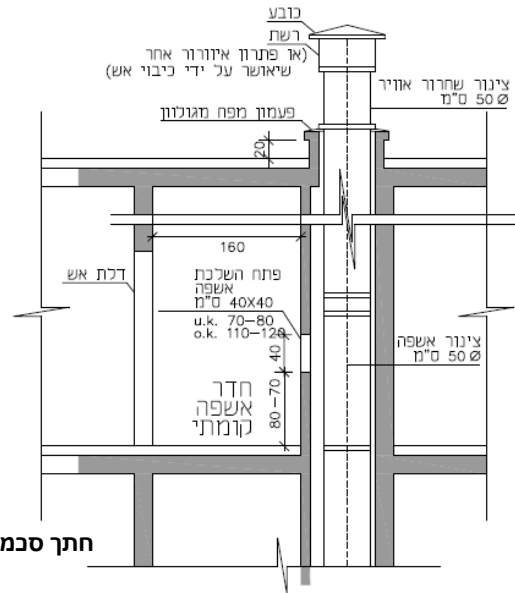
ב. מחוץ לחדר האשפה הקומתי, לפני דלת הכניסה אליו, יתוכנן ויבוצע משטח תפקוד פינוי לבעלי מוגבלויות במידות 150/150 ס"מ או 170/130 ס"מ.

ג. רוחב פתח הבניה לדלת הכניסה לא ירד מ 90 ס"מ, דלת הכניסה תמוקם מול פיר האשפה או בניצב לו.

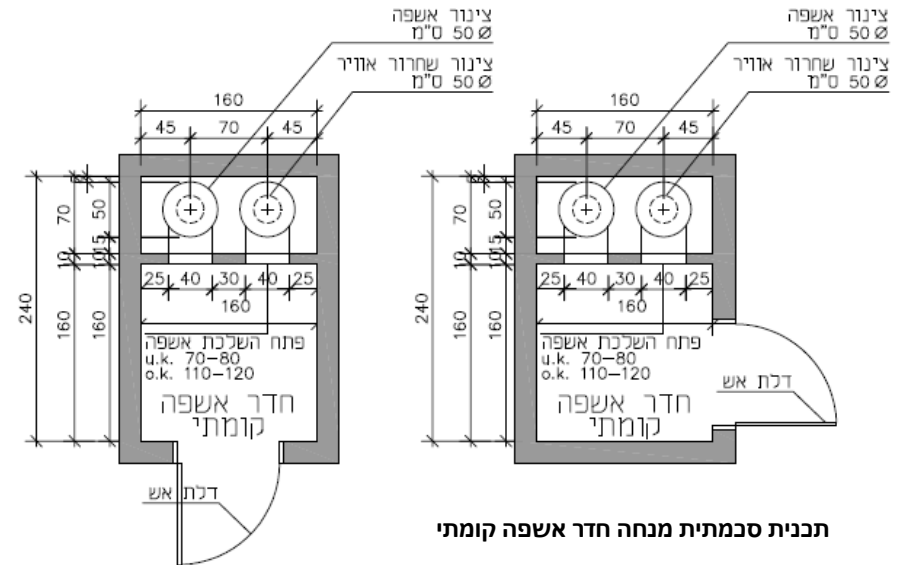
ד. בקיר המפריד בין חדר האשפה לפיר האשפה תמוקמה שתי דלתות השלכת אשפה. גודל הפתחים לבניה יהיה 40/40 ס"מ, גובה תחתון (U.K) לפתחי זריקת האשפה - 70-80 ס"מ וגובהם העליון (O.K) 110-120 ס"מ. דלתות להתקנה יתואמו עם הזכיון מטעם העירייה.

ה. פיר האשפה האנכי יהיה פתוח כלפי חדר המגופים.

## תרשימי חדר אשפה קומתי



חתך סכמתי מנחה חדר אשפה קומתי



תכנית סכמתית מנחה חדר אשפה קומתי

## תקנים

- א. חדר האשפה יכלול רצפה עמידה נגד החלקה - דרגה B (R12) נקודת תאורה מוגנת מים, שקע 15 אמפר מוגן מים, ברז גן  $3/4$  " ונקודת ניקוז  $4/2$  " .
- ב. בכניסה לחדר האשפה תותקן דלת חסינת אש לפי תקן. הדלת והמשקופים יהיו בצבע הנוגד לצבע הקיר.
- ג. יותקן מגיף דלת בעל מנגנון השהייה, כך שהזמן שיידרש לסגירת הדלת לא יהיה קטן מ- 5 שניות.
- ד. הקירות יהיו בגימור קשיח וברובה אפוקסי עד גובה הדלת.
- ה. החדר יתוכן להפחתת רעש על לפי "תקנות למניעת מפגעי רעש בלתי סביר 1990" .
- ו. יש להבטיח פתרון אוורור ושחרור עשן של החדר והפיר תוך עמידה בכל התקנים הנדרשים ובתיאום עם הרשויות הרלוונטיות.
- ז. לחדר האשפה הקומתי יותקנו שלטי הכוונה בגרעין הבניין ושלט תקני יותקן על הקיר, לצד ידית דלת החדר, בגובה של 150 ס"מ לזיהוי החדר.

**מצנחת אשפה (צינור שוט)**

מצנחות האשפה תעבורנה בכל קומות המבנה, מפתח אוורור בקומת הגג, דרך פיר בטון לאורך כל הקומות ומסתיימות בחדר המגופים הממוקם בקומת המרתף העליונה, ומתחברות למגופי המערכת הפניאומטית. בכל בנין תהיינה שתי מצנחות אשפה זהות, שתמוקמנה באותו פיר בטון אחת לצד השנייה. בכל חדר אשפה קומתי יהיו 2 פתחים מקבילים כשכל פתח יחובר למצנחת אשפה אחרת וישמש לפינוי אחד מתוך שני זרמי האשפה המתוכננים בבניין. הדרישות ממצנחות האשפה מותקנות על ידי הקבלן הבונה ובאחריותו, מפורטות במפרט טכני להלן.

**תיאור מצנחת האשפה**

- א. צינור נירוסטה בקוטר פנימי של 500 מ"מ ובעובי מינימלי של 1.0 מ"מ, עשוי פלדה בלתי מחלידה ASTM 304.
- ב. קטעי הצנרת יהיו מחוברים אחד לשני על ידי ריתוך, או על ידי חיבור שקע-תקע, או על ידי חיבור באמצעות חבקים חיצוניים לצינור. בכל מקרה יש לוודא אטימות החיבור למניעת דליפת נוזלים וגזים.
- ג. בכל קומה תהיה לכל צינור יציאה אלכסונית לקיר חדר האשפה הקומתי, שם יתחבר לדלת השלכת האשפה, קצה הצינור העליון יהיה באותו קוטר של כל הצינור וישמש לאוורור ובו יותקנו אמצעים למניעת כניסת גשם ובעלי חיים. בנוסף, יותקן בו מתקן לשיטיפה ולהזרמת נוזל אנטיבקטריאלי ומפיץ ריח טוב.
- ד. בראש השוט תותקן מערכת ליניקת אוויר, אשר תאפשר הפעלה קבועה של 24 שעות לאוורור השוט.

**תיאור הדלתות**

- א. בכל קומה תותקנה שתי דלתות, כל אחת בגודל של 40/40 ס"מ.
- ב. הדלתות יפתחו באמצעות ציר תחתון (קיפ) או ציר צידי (כנף), במצב של פתיחת כנף, דלת הציר תפתח משמאל לימין בפתח הימני ומימין לשמאל בפתח השמאלי וזאת על מנת לאפשר גישה נוחה לדלתות.
- ג. הדלתות תהיינה עשויות מפלדה בלתי מחלידה.
- ד. הדלתות תהיינה עמידות לאש לפי דרישת מכבי האש ותעמודנה בתקן NFPA-82 או שווה ערך.
- ה. לכל דלת יהיה סימון לייעוד הדלת (סוג האשפה) אשר יבלוט מפני הרקע לפחות ב- 0.8 מ"מ.
- ו. הסימון ילווה בכתב ברייל תיקני אשר ימוקם במרחק 9.5 מ"מ לכל הפחות ממנו, מתחתיו או לציידו.
- ז. לדלתות יותקן אמצעי הפעלה בגודל נוח לשימוש, בניגוד חזותי לסביבתו, אשר ניתן לזיהוי מישושי ואשר יואר בעוצמה מתאימה, הפעלתו תהיה קלה ביד אחת תוך הפעלת כוח קטן מ- 22 ניוטון (כ- 2.2 ק"ג), לצורך הפעלת הדלתות לא יידרשו תמרון עדין של האצבעות, אחיזה חזקה, צביטה חזקה וסיבוב חזק של כף היד או לחיצה רצופה, לדלתות תותקן מערכת סגירה עצמית אוטומטית עם שיכוך הידראולי.
- ח. הדלתות תהיינה אטומות למניעת מטרדי ריח.

**התקנה**

ההתקנה של מצנחות האשפה תבוצע על ידי מתקינים מומחים מטעם הקבלן הבונה ויושמו חיזוקים לקירות הפיר אשר יחזיקו את משקל מצנחת האשפה, (יש לקחת בחשבון שתי מצנחות אשפה אחת על יד השנייה) כולל חישוב לרעידות אדמה ובו זמנית לא יעבירו רטט ו/או רעש לקירות הפיר, לדוגמה באמצעות רפידות גומי בחבקים העוטפים את הצנרת.

**התחברות למערכת הפנאומטית**

הקבלן יעביר את צינורות מצנחות האשפה בתוך הפיר לתוך חדר המגופים, עד לגובה של 30 ס"מ מתחת לתקרת חדר המגופים. החיבור הסופי למגופי המערכת הפנאומטית יהיה באחריות הזכין.

**בטיחות**

- א. לאורך מצנחות האשפה יותקנו ספרינקלרים על לפי דרישות כיבוי האש ויועץ הבטיחות. הספרינקלר יהיה מוגן בתוך קופסת פלדת אלחלד מעל לפתח הקומתי בתוך המצנחת.
- ב. יבוצעו התקנים המונעים הכנסת חפצים בלתי מורשים למערכת וכן אמצעי בטיחות נגד נפילת ילדים.
- ג. יבוצעו התקנים לשימוש מבוקר בדלתות על ידי גורם מורשה בלבד, כגון מפתח למניעת נפילת ילדים בפיר.

**תאום ופיקוח**

הנחיות אלו לרבות המפרט, מחייבות את בעל המגרש הפרטי/היזם. בכל מקרה, יידרשו בעלי המגרש הפרטי/היזם לאפשר ליועץ הנדסי מטעם העירייה ו/או מי מטעמה לבצע פיקוח עליון ביחס לביצוע האמור במפרט זה, והוראות כאמור יכללו במסגרת ההסכמים אותם יערוך בעל המגרש הפרטי/היזם עם הקבלן הבונה או קבלני משנה אחרים מטעמו.



**תקנים לחדר מגופים**

- א. הקבלן יבין לחדר המגופים הזנת חשמל חד פאזית 15 אמפר, הכוללת הארקה ושקע בקיר, תאורה מוגנת מים, תאורת חירום וארון בקרה על פי הנחיות יועץ החשמל מטעם בעל המגרש הפרטי/היזם.
- ב. החדר ירוצף בריצוף למניעת החלקה בדרגה B או R12 וחיפוי קירות קשיח.
- ג. הרובה (קירות ותקרה) תהיה אפוקסית.
- ד. יש להבטיח פתרון אוורור ושחרור עשן של החדר והפיר, תוך עמידה בכל התקנים הנדרשים ובתיאום עם הרשויות הרלוונטיות.
- ה. לחדר תתוכנן מערכת להפחתת הרעש בדירות המגורים ובבניין כולו, לפי התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר 1990).
- ו. יש להתקין בחדר ברז גן " 3/4 וכן מחסום רצפה " 4.
- ז. במרכז תקרת החדר יש לקבוע וו מחושב לעומס של 200 ק"ג.

**התחברות לצנרת ראשית**

- באחריות הקבלן הבונה ועל חשבונו, לתכנן תיעול מחדר המגופים מתחת לרצפת המרתף ומעל רצפת חדר המגופים ועד לגבולות המרתף להנחת הצנרת הראשית, בתיאום עם זכ"ן המערכת ובהתאם לדרשותיו.
- א. מידות התעלה יהיו: רוחב פנימי של 80 ס"מ ועומק 80 ס"מ.
- ב. התעלה תבנה מגבול חדר המגופים ועד לגבול המרתף, מתחת למפלס רצפת המרתף העליון, כאשר תחתיתה בגובה רצפת חדר המגופים ותקרתה בגובה רצפת המרתף העליון. התעלה תהיה מכוסה בכיסוי פריק, או על פי תיאום מול דרישות התכנון, מצורפת תכנית סכמתית כולל חתך של חדר המגופים.
- ג. יש לקחת בחשבון בתכנית הפיתוח של המגרש הפרטי את תוואי המשך הצנרת מנקודת סיום התעלה הנ"ל בגבול המרתף ועד לגבול המגרש הפרטי עם הרחוב בו תתוכנן נקודת חיבור אל הצנרת ברחוב, כפי שתקבע על ידי הזכ"ן. ביצוע הצנרת בקטע הנ"ל, מגבול המרתף ועד לגבול המגרש הפרטי, הינו באחריות הזכ"ן.
- ד. יש לאפשר גישה תפעולית לחדר המגופים במפלס 0.00 ו-1- לצוותי הרשות המקומית ו/או הזכ"ן לתפעול שוטף ו תקלות במידה ויהיו.

- א. תכנית אינסטלציה סניטרית תובא לאישור התאגיד ע"י יזם המגרש/ים.
- ב. ארונות סעף/פילרים למים יאושרו על ידי התאגיד ואדריכל העיר בפיתוח נופי, שיוגש לעת מתן היתר בניה. אלה לא יופנו לחזית הקדמית וימוקמו לאורך גבול המגרש הצידי
- ג. ארונות המים ימוקמו ככל הניתן בגבול המגרש ולא מעל תקרת חניון.
- ד. יתוכנן גמל סניקה לביוב 50 ס"מ מעל לקרקע, ולפני שוחה אחרונה עבור כל בניין הכולל חניון תת קרקעי.
- ה. יתוכנן מיקום נגיש למפרידי שומן ושוחת דיגום מעל פני הקרקע, עבור שטחי מסחר הכוללים הכנת מזון, עיבוד מזון סופרמרקט וכיוצ"ב.

**רעש ורעידות בעת עבודות ההקמה**

יש לוודא כי הקבלנים המבצעים ידרשו לעמוד בהיבטי רעש ורעידות בשלב עבודות ההקמה בדרישות הבאות:

- א. הציוד בו יעשה שימוש יעמוד בדרישות המפורטות בתקנות למניעת מפגעים (רעש מציוד בניה), התשל"ט-1979.
- ב. שעות פעילות מוגבלות בהתאם לדרישות התקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש), התשנ"ג-1992.
- ג. הנחיות המשרד להגנת הסביבה לרעש המותר מאתרי עבודה: הנחיות המעודכנות הינן מחודש יולי 2018 כשהקריטריון הנדרש הוא שמפלס הרעש לא יעלה על המותר בהתאם לתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן-1990 בתוספת 20 דציבל, כפי שימדד מחוץ למבנה עם חלון סגור. ציוד קבוע באתר (דוגמת גנרטור) לתקופה העולה על 6 חודשים, נדרש כי יעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן-1990.
- ד. רעידות עבודות ההקמה לא יחרגו מהוראות תקן DIN 4150-2 לנושא השפעת רעידות על בני אדם.

**מניעת מפגעי רעש בשלב הקבע**

יש לוודא כי הקבלנים המבצעים ידרשו לעמוד, בהיבטי רעש ורעידות בשלב הקבע, בדרישות ה"ל:

- א. פעילות בעלת פוטנציאל ליצירת מטרדי רעש (דוגמת מערכות אלקטרו-מכניות, עסקים משמיעי מוסיקה, פריקה וטעינת סחורות, פעילות חניונים, מתקנים הנדסיים, שצ"פים וכיו"ב) יעמדו בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן-1990 ובהתאם לתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש), התשנ"ג-1992.
- ב. תנאי למתן היתר בנייה למבנה מגורים הינו חוות דעת אקוסטית מלווה המוכיחה עמידה בדרישות תקן ישראל 1004 חלקים 1 עד 4, עמידת מערכות המבנה בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן-1990 ותקנות התכנון והבנייה (תכן הבנייה) (אקוסטיקה), תש"ף-2019.
- ג. תנאי למתן היתר בנייה למוסד חינוך הינו חוות דעת אקוסטית מלווה המוכיחה עמידה בדרישות תקן ישראל ת"י 2004 חלק 1 "אקוסטיקה במבנים שאינם למגורים: מרחבי למידה במבני קבע - קריטריונים, דרישות תכן וקווים מנחים", עמידת מערכות המבנה בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן-1990.
- ד. מומלץ כי מבני המשרדים בתכנית, ובעיקר המבנים הצמודים לכבישים הראשים, יעמדו בדרישות תקן ישראל ת"י 2004 חלק 2 "אקוסטיקה במבנים שאינם למגורים: משרדים". פעילות ומערכות המבנה יעמדו בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן-1990. והתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש), התשנ"ג-1992.

**5.1 הנחיות אקוסטיקה****מיגון אקוסטי דירתי מרעש תחבורה**

- א. יש להקים קיר מיגון אקוסטי בהתאם למוצג בתרשים האקוסטי שמצורף כנספח לדו"ח זה.
- ב. מבני המגורים בתכנית יכללו אמצעי מיגון אקוסטי למעטפת המבנה ולא פחות מאשר המותר בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (תכן הבנייה) (אקוסטיקה), תש"ף-2019 בידוד מינימלי של  $R_w + C > 28$ .
- ג. עבור הקמת מבנים במגרשי החינוך והתעסוקה תידרש חו"ד אקוסטית לעניין הצורך במיגון הדירתי לשלב היתר הבניה.

## נתוני תחנות שנאים

הערות	מספר הזמנה	חלקה	גוש	מגרש	כמות מינימלית של שנאים להתקנה ע"י חח"י	גודל מינימלי של המבנה במ"ר עבור 2 שנאים לפחות	מס' / שם תחנה
	מגרש 301 - הזמנה מס'	104	6500	301	2 שנאים	32.3 מ"ר	1
	מגרש 302 - הזמנה מס'	102	6500	302	2 שנאים	32.3 מ"ר	2
	מגרש 303 - הזמנה מס'	99	6499	303	2 שנאים	32.3 מ"ר	3
	מגרש 304 - הזמנה מס'	124/100	6500	304	2 שנאים	32.3 מ"ר	4
	מגרש 305 - הזמנה מס'	97	6499	305	2 שנאים	32.3 מ"ר	5
	מגרש 306 - הזמנה מס'	94	6499	306	2 שנאים	32.3 מ"ר	6
	מגרש 307 - הזמנה מס'	92	6499	307	2 שנאים	32.3 מ"ר	7
	מגרש 308 - הזמנה מס'	110	6500	308	2 שנאים	32.3 מ"ר	8
	מגרש 309 - הזמנה מס'	116/115	6500	309	3 שנאים	32.3 מ"ר	9
	מגרש 325 - הזמנה מס'	80	6500	325	2 שנאים	32.3 מ"ר	10
	מגרש 324 - הזמנה מס'	78	6500	324	2 שנאים	32.3 מ"ר	11
	מגרש 319 - הזמנה מס'	98	6499	319	2 שנאים	32.3 מ"ר	12
	מגרש 318 - הזמנה מס'	96	6499	318	2 שנאים	32.3 מ"ר	13
	מגרש 315 - הזמנה מס'	94	6499	315	2 שנאים	32.3 מ"ר	14
	מגרש 314 - הזמנה מס'	102	6499	314	2 שנאים	32.3 מ"ר	15

כל המבנים התת-קרקעיים בגודל מינימלי עבור 2 שנאים.

## נתוני תחנות שנאים

הערות	מספר הזמנה	חלקה	גוש	מגרש	כמות מינימלית של שנאים להתקנה ע"י חח"י	גודל מינימלי של המבנה במ"ר עבור 2 שנאים לפחות	מס' / שם תחנה
	מגרש 310 - הזמנה מס'	101	6499	310	2 שנאים	32.3 מ"ר	16
	מגרש 311 - הזמנה מס'	101	6499	311	2 שנאים	32.3 מ"ר	17
	מגרש 312 - הזמנה מס'	104	6499	312	2 שנאים	32.3 מ"ר	18
	מגרש 313 - הזמנה מס'	104	6499	313	2 שנאים	32.3 מ"ר	19
	מגרש 316 - הזמנה מס'	106	6499	316	2 שנאים	32.3 מ"ר	20
	מגרש 317 - הזמנה מס'	108	6499	317	2 שנאים	32.3 מ"ר	21
	מגרש 320 - הזמנה מס'	73	6500	320	2 שנאים	32.3 מ"ר	22
	מגרש 321 - הזמנה מס'	73	6500	321	2 שנאים	32.3 מ"ר	23
	מגרש 322 - הזמנה מס'	75	6500	322	2 שנאים	32.3 מ"ר	24
	מגרש 323 - הזמנה מס'	77	6500	323	2 שנאים	32.3 מ"ר	25
מבנה ציבורי	מגרש 702 - הזמנה מס'	82	6500	702	2 שנאים	32.3 מ"ר	26
	מגרש 5001 - הזמנה מס'	82	6500	5001	2 שנאים	32.3 מ"ר	27
	מגרש 5002 - הזמנה מס'	82	6500	5002	2 שנאים	32.3 מ"ר	28
	מגרש 3001 - הזמנה מס'	83	6500	3001	2 שנאים	32.3 מ"ר	29
	מגרש 4001 - הזמנה מס'	121	6500	4001	2 שנאים	32.3 מ"ר	30

כל המבנים התת-קרקעיים בגודל מינימלי עבור 2 שנאים.

## נתוני תחנות שנאים

הערות	מספר הזמנה	חלקה	גוש	מגרש	כמות מינימלית של שנאים להתקנה ע"י חח"י	גודל מינימלי של המבנה במ"ר עבור 2 שנאים לפחות	מס' / שם תחנה
	מגרש 3002 - הזמנה מס'	83	6500	3002	2 שנאים	32.3 מ"ר	31
	מגרש 4002 - הזמנה מס'	86	6500	4002	2 שנאים	32.3 מ"ר	32
	מגרש 3004 - הזמנה מס'	89	6500	3004	2 שנאים	32.3 מ"ר	33
	מגרש 4003 - הזמנה מס'	88	6500	4003	2 שנאים	32.3 מ"ר	34
	מגרש 3006 - הזמנה מס'	76	6500	3006	2 שנאים	32.3 מ"ר	35
	מגרש 4004 - הזמנה מס'	95	6500	4004	2 שנאים	32.3 מ"ר	36
	מגרש 902 - הזמנה מס'	75	6500	902	2 שנאים	32.3 מ"ר	37
	מגרש 3005 - הזמנה מס'	91	6500	3005	2 שנאים	32.3 מ"ר	38
	מגרש 3003 - הזמנה מס'	84	6500	3003	2 שנאים	32.3 מ"ר	39
שצ"פ - שטח ציבורי	מגרש 801 - הזמנה מס'	98	6499	801	2 שנאים	32.3 מ"ר	40
מבנה ציבורי	מגרש 706 - הזמנה מס'	107	6499	706	2 שנאים	32.3 מ"ר	41
כביש 3	כביש 3 - הזמנה מס'	111	6498		2 שנאים	32.3 מ"ר	42
חניה ציבורית	מגרש 2110 - הזמנה מס'	75	6687	1210	2 שנאים	32.3 מ"ר	43
מבנה ציבורי	מגרש 716 - הזמנה מס'	105	6499	716	2 שנאים	32.3 מ"ר	44
שצ"פ - שטח ציבורי	מגרש 815 - הזמנה מס'	87	6500	815	2 שנאים	32.3 מ"ר	45

כל המבנים התת-קרקעיים בגודל מינימלי עבור 2 שנאים.