

שכונת שחקים, יהוד | תמ"ל 1072, תכנית בינוי ופיתוח | מסמך הנחיות

תאי שטח 108, 109, 110, 112

עדכון מס' 1, דצמבר 2025

רקע התכנית

תמ"ל 1072 מיועדת לפיתוח רובע מגורים חדש בשטח של כ-1,100 דונם בעיר יהוד-מונוסון, ולהרחבת אזור התעסוקה שלה. המתחם ממוקם ממזרח לאזורי המגורים הקיימים בעיר, צפונית לאזור התעשייה ודרומית למושב מגשימים.

בלב הרובע תוקם שדרה מרכזית שתשמש מוקד פעילות עם מגוון שימושים במבנים משני צידיה ותכלול מרחב ירוק נרחב לטובת תושבי השכונה. התוכנית מספקת מענה מלא לצרכי הציבור, עם פיתוח שירותים מותאמים לתושבי הרובע. המבנים במתחם יעוצבו בהתאמה למרחבים הציבוריים (כגון רחובות, כיכרות ושטחים פתוחים), ויגדירו את החלל המשותף של הרובע. גובה כפוף למגבלות הגובה שנקבעו על ידי רת"א ומשרד הביטחון.

הרובע ישלב מרחב ציבורי מגוון ויעודד תנועה רגלית, רכיבה על אופניים, שימוש ברכב דו-גלגלי ותחבורה ציבורית, ויכלול שטחים פתוחים הכוללים פארקים עירוניים וגנים שכונתיים. במרכז הרובע עובר נחל יהוד אשר יפותח כמרחב פנאי ורווחה לתושבי האזור.

פיתוח הרובע יאפשר יצירת חיבורים תחבורתיים חדשים בין העיר לכביש 40 ממזרח. בנוסף, התוכנית כוללת שטח למתקן ויסות נגר שיספק פתרון ניקוז לשטח התוכנית.

התכנית כוללת (נתונים מעוגלים):
3,200 יח"ד בבנייה רוויה
350 יחידות דיון מגן
176,000 שטח עיקרי לתעסוקה
13,700 שטח עיקרי למסחר
179,000 שטח מבונה לצרכי ציבור

יודגש שעיריית יהוד מונוסון ורמ"י מקדמות תכנית מפורטת בסמכות וועדה מקומית שעניינה הגדלת שטחי יעוד ציבוריים, שינוי מיקום שטחי ציבור מאושרים ושינוי הוראות בינוי. התכנית בסמכות וועדה מקומית תכלול 1,935 יח"ד, שטחים למבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים ושטח הפארק בחלקו הצפוני. המסמך שלפניכם מציג את גבול התכנית המקודמת ואת עקרונותיה. המגרשים המיועדים לשיווק בשלב הראשון אינם נכללים בגבולות התכנית המפורטת. הנחיות מסמך זה יחולו הן על התכנית המאושרת והן על התכנית בסמכות מקומית.

הערה: באפריל 2024 אישרה וועדת מר"מ הקלה אזורית בעניין מגבלת גובה. על היזם להתאים את התכנון למגבלות שפורסמו בהקלה האזורית דנן.



תרשים: תמ"ל 1072

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 שחקים, יהוד מונוסון (תב"ע תמ"ל 1072, 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 גיליון 1
- תכנית קומה טיפוסית גיליון 2
- 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.

ה. תכולת המסמך היא עבור תאי שטח 108, 109, 110, 112

ו. ההנחיות המרחביות הכלל עירוניות חלות בשכונת שחקים. ככל וקיימת סתירה בין ההנחיות הכלל עירוניות לבין ההנחיות הפרטניות שבמסמך זה, יגבר מסמך זה על ההנחיות הכלל עירוניות.

תכנית עיצוב ופיתוח בקנ"מ 1:250

על יזמי הבנייה להגיש תכנית עיצוב ופיתוח בקנ"מ 1:250 לפחות, לאישור הרשות המקומית. 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.

- א. העמדת המבנים תהיה בהתאם להעמדה בתכנית הבינוי והפיתוח המהווה חלק ממסמך זה. ההעמדה תהיה בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח בנושאים הבאים:
 טיפולוגית המבנים ומספרם, 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.*
- ב. בדירות הפונות אל רחובות, עדיפות להפניית המרפסות לכיוון הרחובות.
- ג. כל חזית הפונה לרחוב תיחשב כ'קו בנין קדמי' לצורך הבלטת מרפסות עד 1.2 מ' באישור מה"ע.
- ד. המרווח בין המבנים יהיה בהתאם להעמדה בתכנית בינוי ופיתוח זו ובכל מקרה מרחק מינימלי בין מבנים לרבות בין מרפסות לא יפחת מ-8 מ'. במקרים מיוחדים תתאפשר הקלה של 10% באישור מה"ע או מי מטעמה. יותר חיבור בין מבנים בקומת הקרקע.
- ה. תחויב היצמדות מישור קיר המבנה אל קו הבניין הפונה אל הרחובות הסובבים בשיעור שלא יפחת מ-60% מאורך חזית המבנה. נסיגה של עד 1 מ' ביחס לקו הבניין לא תחשב נסיגה לצורך העניין.
- ו. בנייה לאורך הרחוב הראשי, מס' 3:
1. תחויב היצמדות הקולונדה אל קו הבניין בשיעור שלא יפחת מ-75% מאורך חזית המסחר. נסיגה של עד 1.5 מ' ביחס לקו הבניין לא תחשב נסיגה לצורך העניין.
 2. תחויב קולונדה ברוב 4 מ' לפי חתך עקרוני המפורט בהמשך מסמך זה, ולפי הפריסה המופיעה במסמכי תכנית זו.

*תתאפשר גמישות באישור מהנדסת העיר

מקרא	
	גבול חבית
	תא שטח
	מספר גוש
	מספר חלקה
	קו בנין
	קו מרווח קדמי הרחבת מדרכה ציבורית בתחום זיקת הנאה
	זיקת הנאה
	מעבר ציבורי / רחבה ציבורית
	שטחי מסודר
	שטחי טכני וחפועלי
	מגורים
	מבנים ומוסדות ציבור
	תעסוקה
	נג קומת מבואה
	קולונדה/קירוי
	שצ"פ



1.2.1 קומת מבנים טיפוסית

מבנים: בכל מגרש מגורים מספר קומות ומספר יח"ד יתוכננו בהתאם לתכנית הבינוי.

פתחי בנייה של חדרי שירות (שירותים, חדרי רחצה ממד"ים וכו') ומרפסות שירות: לא יופנו לרחובות, אלא במקרים של דירות הפונות לחזית/חזיתות רחוב בלבד *.

מרפסות בדירות הפונות אל רחובות, *מרפסות המגורים תופנינה לכיוון הרחובות.

זיקת הנאה: נספח הבינוי של תמל/1072, המחייב לעניין גובה מירבי ושלביות, מציג "מעברים רגליים" שחוצים את מגרשי המגורים. הוראות תמל/1072 קובעות שבמקום שסומנו "מעברים רגליים" תיקבע זיקת הנאה להולכי רגל שרחובה המיני' 6 מ'.

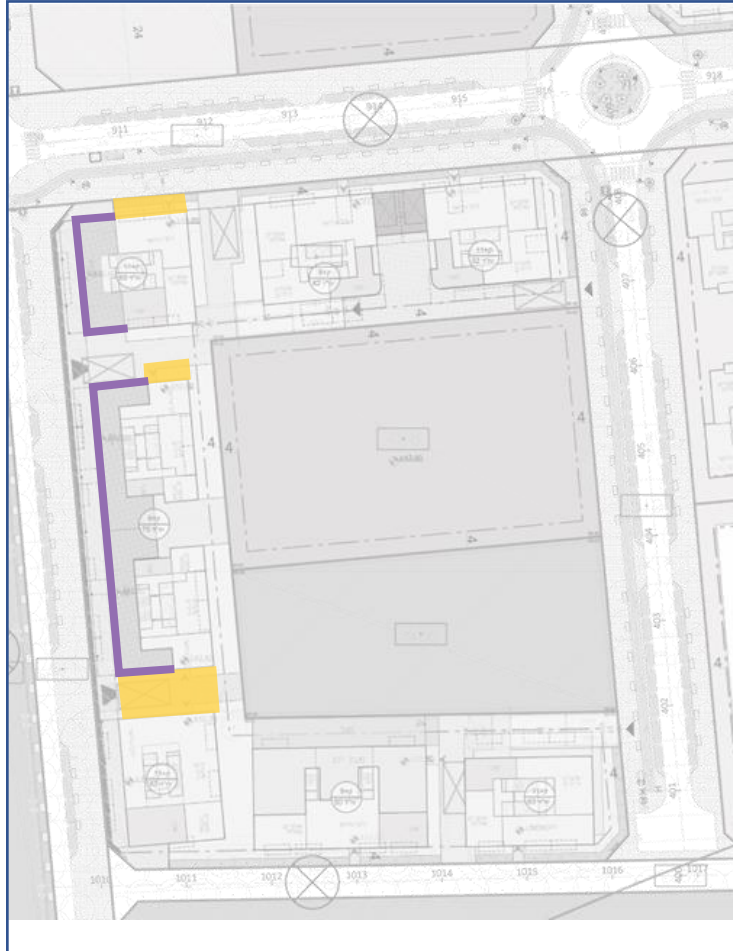
תכנית בינוי ופיתוח זו מהווה דיוק של נספח הבינוי של תמל/1072. זיקות הנאה שחוצות את מגרשי המגורים תיקבענה רק במקומות הקבועים בתכנית בינוי ופיתוח זו. סימוני "מעברים רגליים" בתמל/1072 אינם מחייבים.

*תתאפשר גמישות באישור מה"ע

תא שטח 110
שטח מגרש: 11.5 ד'
מס' יח"ד: 408

תרשים בינוי. העמדת מבנים. מגרש 110 קומה טיפוסית.

מקרא	
 רחבת מבנים	 גבול חבית
 רחבת תאי שטח	 תא שטח 100
 שטח המדרג	 מספר גוש 6902
 שטח המדרג	 מספר חלקה 91, 76
 קו בנין	 קו מרווח קדמי הרחבת מדרכה ציבורית בתחום דיקת הנאה
 דיקת הנאה	 מעבר ציבורי / רחבה ציבורית
 שטחי מסחר	 שטח טכני וחפועלי
 מגורים	 מבנים ומוסדות ציבור
 תעסוקה	 נג שמת מבואה
 קולונדה/קרירי	 שציפ



1.2.2 חזיתות קומת הקרקע

חזית פעילה – מסחרית המסחר יבנה בנסיגה של 4 מ' מקו הקולונדה. חזיתות המסחר תהינה רציפות ושקופות, הנגישות אליהן תהיה מהרח' הראשי ללא מכשול וגידור.

רחבות הבניסה כניסות למגורים במגרשים הכוללים מסחר, לא תמוקמנה מהחזית המסחרית אלא מהחזיתות הצידיות.

חזית קומת הקרקע המשמשת כניסה לאזורי שירות - חדרי אופניים + עגלות, חדרי מיחזור וכו' לא תופנינה ככל הניתן אל הרחובות הגובלים.

תא שטח 110
שטח מגרש: 11.5 ד'
מס' יח"ד: 408
שטח מסחר: 780 מ"ר

תרשים בינוי. העמדת מבנים. מגרש 110 קומת קרקע.

1.2.3 הבלוק הטיפוסי – מגורים ללא חזית מסחרית

מקרא	
	רזסת מבנים
	רזסת תאי שטח
	שטח הדרג
	שטח בנין
	רזסת חדר
	גבול חבית
	תא שטח 100
	מספר גוש 6902
	מספר חלקה 91, 76
	קו בנין
	קו מרווח קדמי הרחבת מדרכה ציבורית בתחום דיקת הנאה
	דיקת הנאה
	מעבר ציבורי / רחבה ציבורית
	שטחי מסחר
	שטח טכני וחפועלי
	מגורים
	מבנים ומוסדות ציבור
	תעסוקה
	נג קומת מבואה
	קולונדה/קרירי
	שציפ



1.2.3 חזיתות קומת הקרקע

חזית נצפית חזית קומת הקרקע הפונה לרחובות הגובלים, תהיה

שקופה בשיעור שלא יפחת מ-30%.

מבואות הכניסה יופנו לרחובות הראשיים ככל הניתן.

חזית שירות חזית קומת הקרקע המשמשת כניסה לאזורי שירות –

חדרי אופניים + עגלות, חדרי מיחזור וכו' לא תופנינה ככל הניתן

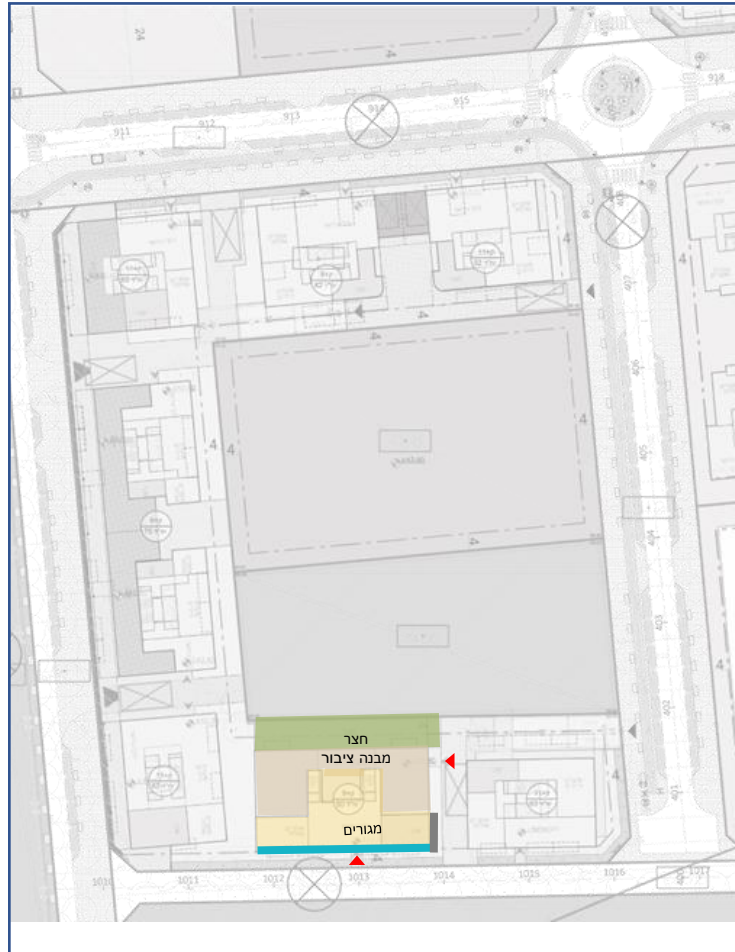
אל הרחובות הגובלים.

תא שטח 110
 שטח מגרש: 11.5 ד'
 מס' יח"ד: 408
 שטח מסחר: 780 מ"ר

תרשים בינוי. העמדת מבנים. מגרש 110 קומת קרקע.

1.2.4 הבלוק הטיפוסי – מגורים עם מבנה ציבור בקומת הקרקע

מקרא	
	גבול חבית
	תא שטח
	מספר גוש
	מספר חלקה
	קו בנין
	קו מרווח קדמי הרחבת מדרגה ציבורית בתחום דיקת הנאה
	דיקת הנאה
	מעבר ציבורי / רחבה ציבורית
	שטחי מסחר
	שטח טכני וחפולי
	מגורים
	מבנים ומוסדות ציבור
	תעסוקה
	נג קומת מבואה
	קולונדה/קירוי
	שציפ



1.2.4 חזיתות קומת הקרקע

חזית נצפית חזית קומת הקרקע הפונה לרחובות הגובלים, תהיה שקופה בשיעור שלא יפחת מ-30%, ככל הניתן. השימושים הראשיים שיופנו לרחובות יהיו מבואת הכניסה ומועדון דיירים, ככל הניתן.

חזית שירות חזית קומת הקרקע המשמשת כניסה לאזורי שירות – חדרי אופניים + עגלות, חדרי מיחזור וכו' לא תופנינה ככל הניתן אל הרחובות הגובלים.

חצרות מעונות היום - מיקומם של השימושים הציבוריים במגרשי המגורים ומיקום החצרות שלהם יקבע בהתאם לתכנית הבינוי ופיתוח וזכויותיהם בהתאם לתמ"ל 1072. יובהר שההתכנון המוצע בתכנית הבינוי והפיתוח הינו עקרוני ועל המתכנן להתאים את תכנון המעונות והחצרות להוראות העירייה ומשרד החינוך.

רחבות הכניסה כניסות למגורים במגרשים הכוללים מבנה ציבור בקומת הקרקע, תמוקמנה מהחזית הראשית בעוד מבנה הציבור יחויב בכניסה נפרדת למניעת מטרדים הדדיים בין השימושים.

מבנה בעירוב שימושים – יתוכנן תוך הפרדת מערכות בין

פרטי/ציבורי/מסחר

תא שטח 110
שטח מגרש: 11.5 ד'
מס' יח"ד: 408
שטח מסחר: 780 מ"ר
שטח לגני ילדים / מעונות יום: 572 מ"ר

תרשים בינוי. העמדת מבנים. מגרש 110 קומת קרקע.

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.

סטייה מהוראה זו באישור מה"ע במקרה של אילוצים הנדסיים.

ג. גובהה של קומת החזית המסחרית לא יפחת מ-6.0 מ' (מדוד בין רצפה לתחתית תקרת הבטון שמעליה). ניתן לכלול במסגרת קומה זו קומת גלריה ששטחה לא יעלה

על 75% משטח הקומה שמתחתיה ומניין שטחי הבנייה המותרים בתמ"ל 1072. במקרים חריגים בלבד, הנובעים ממגבלות גובה רשות התעופה האזרחית ו/או

מגבלות הנובעות מהתאמה לבנייה מרקמית (בנייה בה ההפרש בין מפלס הכניסה הקובעת לבין רום הכניסה לדירת המגורים העליונה אינו עולה על 29 מ'),

תתאפשר הנמכת גובה הקומה המסחרית באישור מה"ע.

ד. גובהה של קומת המבואה למגורים לא יפחת מ-4 מ' (מדוד בין רצפה לתחתית תקרת הבטון שמעליה). במקרים חריגים בלבד, הנובעים ממגבלות גובה רשות

התעופה האזרחית ו/או מגבלות הנובעות מהתאמה לבנייה מרקמית (בנייה בה ההפרש בין מפלס הכניסה הקובעת לבין רום הכניסה לדירת המגורים העליונה אינו

עולה על 29 מ'), תתאפשר הנמכת גובה הקומה המסחרית באישור מה"ע.

ה. חזית המבואה תהיה שקופה לכיוון הרחוב. שטח החלונות לא יפחת מ-70% משטח חזית המבואה הפונה לרחוב ככל הניתן. ניתן לשלב זכוכית חלבית וזכוכית

שקופה מגובה 0.

ו. 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.

1.4.1 מועדון דיירים

- א. לכל מבנה מגורים או זוג מבנים סמוך יתוכנן מועדון דיירים לשימוש כלל דיירי המבנה/מבנים.
- ב. מועדון הדיירים יכלול חדר שירותים נגיש ומטבחון ובהתאם להנחיות מרחביות.
- ג. יש להימנע מהפניית מועדון דיירים לכיוון הרחוב ככל הניתן.
- ד. יש לכלול יציאה ממועדון הדיירים אל שטח חיצוני עם אזור ישיבה מרוצף, ככל הניתן.

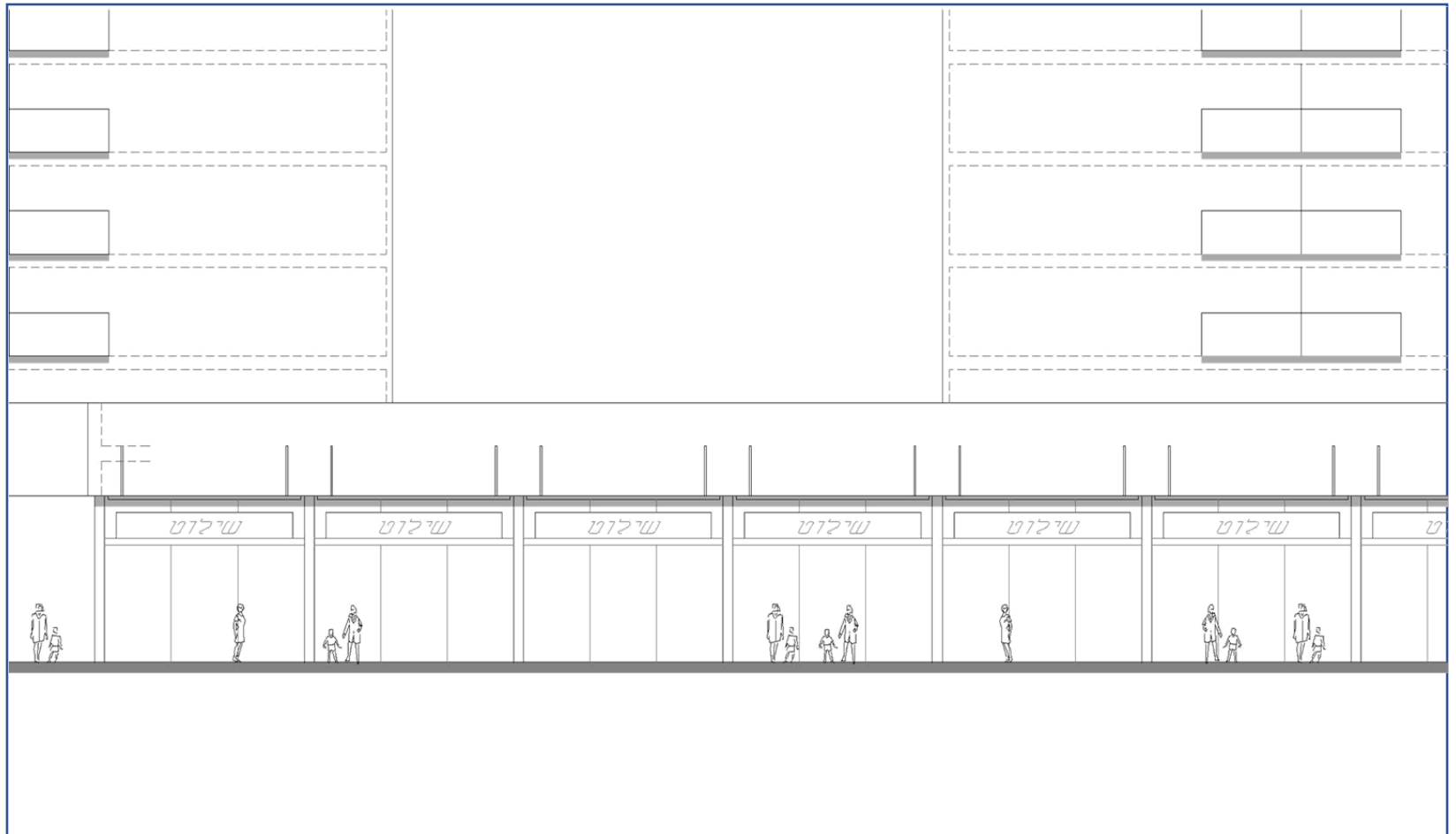
1.4.2 חדרי מיחזור

- 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 שכונתי:
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.

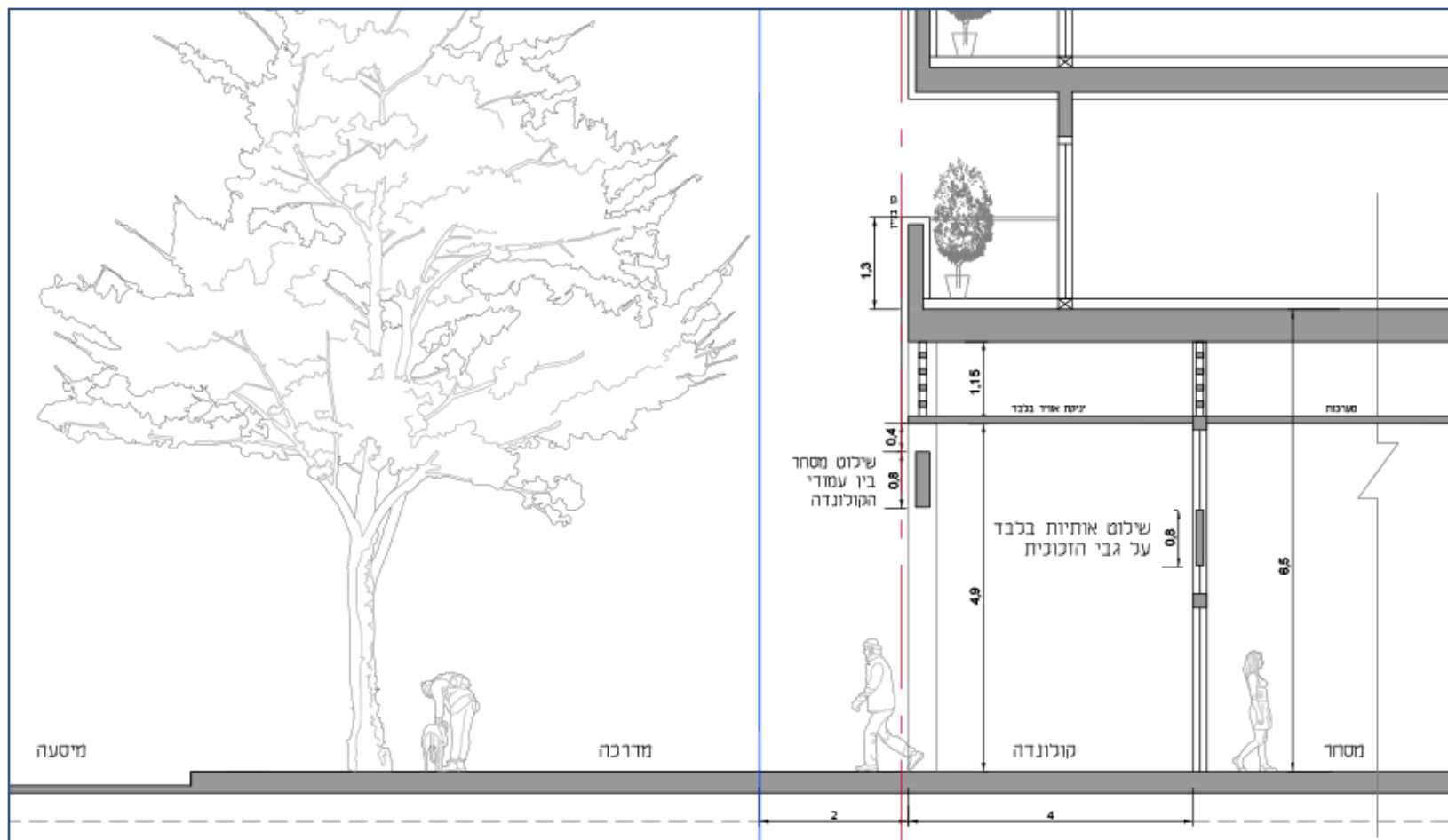
1.4.3 מערכת פינוי אשפה

בהתאם לפרק 3.1 במסמך זה – מפרט חדרי אשפה: המערכת הפניאומטית

- א. חזיתות עם קומה מסחרית משותפת.
- ב. הנחיות שילוט: גובה שלהמסחר תמוקמנה בקומת הקרקע, במגרשים המסומנים בתכנית הבינוי והפיתוח.
- ג. הסדרי פריקה וטעינה למשאיות לשירות המסחר יהיו ברחוב, למעט באזור התעסוקה, בשעות מוגבלות ובהתאם למקומות המסומנים בתכנית הבינוי והפיתוח.
- ד. החזית הקדמית של שטחי המסחר תהיה מזוגגת ושקופה ותציג חלון ראווה ייצוגי ללא אחסנה, לרבות איסור על הצמדת מדפים לחזית הקדמית וללא קירות אטומים.
- ה. חזית מסחרית תתוכנן ברצף ללא חלוקה למקטעים ככל הניתן.
- ו. עדיפות לחזית הפינתית של שטחי המסחר מזוגגת או כל פתרון אחר אשר יאושר ע"י מהנדסת העיר.
- ז. לא תותר הצגת סחורה מחוץ לחנות.
- ח. חתך החזית המסחרית, לרבות שילוט ותאורה יהיו כמפורט בתרשים המצורף למסמך זה.
- ט. 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.
- י. יבוצעו הכנות להארת חלונות קומת הקרקע של חזיתות מסחריות במשך כל הלילה.
- יא. תשמר הפרדה בין שטחי המסחר לשטחי המבנה הציבוריים ושטחי המגורים הפתוחים והסגורים.
- יב. יתוכנן פיר עבור תעלות נידוף. קיבולת הפיר תחושב עבור 40% משטחי המסחר. ניתן לאחד פירים בין שני בניינים מקסימלי של 80 ס"מ.
- יג. שילוט פנימי יוצב על גבי זיגוג החזית, ושילוט חיצוני על גבי דופן הקולונדה.
- יד. יש להפריד בין שטחי האשפה של המסחר לשוטי האשפה למגורים.



תרשים בינוי. חזית המבנה, פרט קירוי חזית מסחרית



תרשים בינוי. חזית המבנה, פרט קירוי חזית מסחרית

מרתפים








- א.תכסית 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.בקומות המרתף יתוכננו שימושי התפעול הבאים: גרעיני מדרגות ומעליות, חדרי טרפז, חדר מגופים לאשפה פניאומטית, מחסנים דירתיים, חדר גנרטור, בריכת מים, חדר מעליות ומתקנים טכניים נוספים הנדרשים.
- ג.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.
- ד.בשטחים המוגננים גובה חתך הקרקע מעל תקרת המרתף יאפשר מילוי של לפחות 1.5 מ' אדמה גננית לטובת נטיעות.
- ה.אזור החניונים יעשה בתחום המגרש. הפניית מתקני אזור לא ימוקמו לאורך חזית הרחוב ויופנו כלפי פנים המגרש תוך הפרעה מזערית לשטח המשותף.
- ו.במבנים המשלבים מספר שימושים, יופרד אזור חניון המגורים מהאזורים הנוספים.
- ז.הקירות הגלויים בכניסות לחניונים יחופו באבן בהתאמה לקירות הבניין או הפיתוח. פריסת הקיר תוצג בבקשה להיתר בניה.
- ח.במבנים המשלבים מספר שימושים, יופרד אזור חניון המגורים מהאזורים הנוספים.
- ט. במגרשים עם שימוש מסחרי יותר בקומת המרתף העליונה שימוש מסחרי כחלק משטח המסחר בקומת הכניסה ויחשב במניין השטחים העיקריים.

- א. העיצוב האדריכלי של המבנים יהיה בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח, לרבות נושאי: גובה מבנים, טיפוס מבנים, קומת הקרקע, קומה טיפוסית, דירוג קומת מגורים עליונה, הפניית חזיתות המסחר, שטח החצרות המשותפות לכלל דיירי המגרש והשטח בשימוש הציבורי וכיוב'.
- ב. על העיצוב האדריכלי של המבנים להיות בהתאם לטיפולוגיה המתוארת בתכנית הבינוי והפיתוח.
- ג. 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 מטעמה.
- ד. קונטור קומת הגג כלפי חזית הרחוב הקדמי, יהיה בנסיגה של 3 מ' לפחות ביחס לקומה שמתחת לקומת הגג.
- ה. במקרה של מבנה פינתי, הנסיגה תהיה כלפי הרח' הראשי מבין השניים.
- ו. 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.
- ז. הנחיות לחזיתות הפארק הראשי (חזיתות הפונות מערבה):
- 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. יש להימנע ככל הניתן מהפניית חלונות של חדרים "רטובים" אל הפארק.
 3. תוצגנה מערכות הצללה לחזיתות אלו כחלק מעיצוב החזית.

1.7.1 חומרי גמר למבנים*

- א.גמר המבנים יהיה בחיפויי 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 סנזור כלפי המרחב הציבורי לאורך שעות היום.
- ח.לא יתאפשרו קירות מסך בשטחים המשמשים למגורים.

*תתאפשר גמישות באישור מה"ע.

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

מניפת חומרי גמר למבנים

1.8.1 מרפסות

- א. בכל מרפסת יש לוודא תכנון ניקוז הולם ונקודת מים.
- ב. 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.
- ג. לא תאושר הבלטה והגדלה של מרפסות גג ומעקה הגג מעבר לקונטור הקומה שמתחתיו.
- ד. לא יותרו מבנים פריקים/ניידים במרפסות.
- ה. מרפסות גג בקומה 1 במגרשי המגורים מעל לקומת המסחר/מעל קומת מסד משותפת/חדרים טכניים: פרטים ומיקום הסתרת מערכות טכניות למסחר יהיו חלק מהגשת בקשה להיתר לשטחי המסחר. תוך שמירה על צמצום ממשק החיכוך בין הפרטי לציבורי.
- ו. קיר מפריד בין מרפסות הגג ישולב בעיצוב המבנה.

1.8 הנחיות למבני מגורים**1.8.2 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.
- ג. כניסות למחסנים בקומת קרקע יותרו מתוך המבואה המשותפת בלבד.

1.8.3 פרגולות

- א. יותרו פרגולות עפ"י התקנות ובמקרים הבאים בלבד:
 - א. במרפסות גג, עד 1 מ' בנסיגה מקונטור גג המרפסות.
 - 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. הפרגולות בשטחים המשותפים יותרו ללא הגבלה ובהתאם לחוק.

1.8.4 גות

- א. כל הגות 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 מרוצפים.
- ה. יתוכננו הסתרות למערכות הטכניות.
- ו. הצגת חזית חמישית כחלק מבקשה להיתר.
- ז. חזית חמישית – הגגות יטופלו באמצעות חיפוי/ריצוף כגון חלוקי נחל/חצץ בהיר/ריצוף בהיר.

1.8 הנחיות למבני מגורים**1.8.5 הכנות למערכות מיזוג אוויר**

א. פתרונות ופרטי הסתרת מתקני מיזוג 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.

1.8.6 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.

ה. חזיתות חדרי שירות (שירותים, חדרי רחצה ממ"דים וכו') ומרפסות שירות לא תופנינה לחזית הרחוב הקדמי 3 והמשני 4, אלא במקרים של דירות הפונות לחזית/חזיתות רחוב בלבד.

1.8.7 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 ויהיו אינטגרליים כחלק מהמבנה.

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 בקב"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.

1.8 הנחיות למבני מגורים**1.8.8 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 בקנ"מ 1:20 כחלק מהבקשה להיתר בניה.

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

1.8.9 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 או סורגים שקופים

1.8.10 נגישות

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

1.8.11 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.

1.8.12 תקן בניה ירוקה

הבנייה תהיה לפי ת.י 5281 לכוכב אחד.

הנחיות נופיות

2.1 קביעת מפלסי כניסה**2.1 קביעת מפלסי כניסה**

בקביעת מפלסי הכניסה לבניינים יש לשקול את העקרונות הבאים:

- יצירת מרחב מקושר ככל הניתן
 - יצירת מרחב נגיש לבעלי מוגבלויות ככל הניתן
 - השתלבות בתוואי הטופוגרפי לצמצום הצורך בקירות תמך ומדרגות
 - יצירת חזיתות נטולות כבשים, מאחזי יד, ומעקות בטיחות המעמיסים ויזאלית ובאים על חשבון תכסית מגוננת בשטחי הפיתוח.
- גובה מפלסי הכניסה לבניין יהיה בהתאם לנספח הבינוי. ניתנת גמישות בקביעת הגובה עד 50 ס"מ מעל מפלס הרחוב, בתכנון ע"פ החלופות שיפורטו בתת הפרק "גישה למבואות הכניסה".
- גובה מפלס הכניסה לבניין יאפשר מעבר נגיש אל תוך הבניין מהרחוב וככל הניתן ללא צורך במדרגות או כבשים עם מאחזי יד בתחום הפיתוח. ככל הניתן, בין שני מבנים נגדיים בחצר משותפת תשמר הנגישות ולא יותרו מדרגות / רמפות עם מאחד יד / קירות במעברים ביניהם.

2.2 כניסות הולכי רגל

לכל מבנה, או לכל כניסה ראשית למבנה, יתוכנן פתח אחד לכניסת הולכי רגל מהרחוב שיהיה נפרד מהפתח כניסת רכב ולא יוצמד אליו.

2.2 היקף המבן

2.2.1 כללי

הפיתוח בהיקף המבנים משתנה בהתאם לאיזורים הסמוכים להם. בממשק עם רחוב מסחרי, יושם דגש על רציפות החזית המסחרית ורציפות חלל הרחוב. הכניסות למבני המגורים יתוכננו תוך הפרעה מינימלית לחוויית ההליכה תחת הקירוי.

בממשק של חזית מגורים עם השצ"פים והרחובות, ההיקף יהיה מגוון ככל הניתן ויעוצב ליציאת חלל אחד רצוף עם השצ"פ או הרחוב. יושם דגש על הפניית פני המבן כלפי השטחים הציבוריים, יצירת מבטים רחבים והגדרת זהות ססגונית אחידה לכל מבן. בממשק של מבני ציבור עם הרחובות יושם דגש על יצירת מרחב פתוח בחזית הרחוב – בין אם מדובר ברחוב למגורים או למסחר. ככל הניתן, גדרות מוסדיות ימוקמו בנסיגה אל תחום קווי הבניין על מנת להותיר את ההיקף פתוח ורחב ככל הניתן.

2.2.2 אופי הפיתוח

הרצועה ההיקפית שבין קו הבניין לגבול המגרש עם רחוב לא מסחרי תשמש במלואה לגינון ולנטיעות עצים. יש להימנע ככל הניתן ממיקום חצרות עבור שטח מבונה לצרכי ציבור ברצועה זאת. לא יותרו מתקנים טכניים מכל סוג ברצועה שמול חזיתות המבנים, למעט פתח להכנסת שנאי לחדר טרפו התואם את המסומן בנספח הבינוי לאותו המבן ולפילר מים שימוקם כך שפאתו הארוכה בניצב לרחוב. בנוסף, יותר מיקום צוברי גז אך רק בתנאי שיוטמעו באופן מלא בגינון. לא יותרו גינות פרטיות על שטח הרצועה ההיקפית הפונה לרחוב.

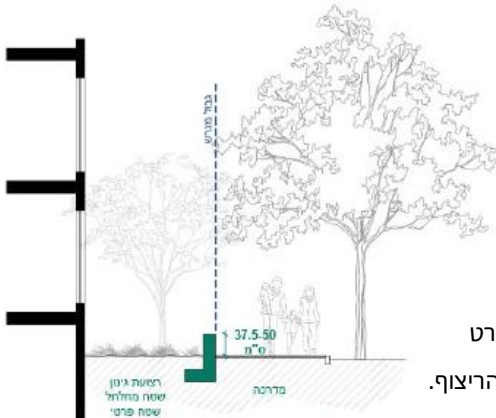
2.2.3 ממשקים

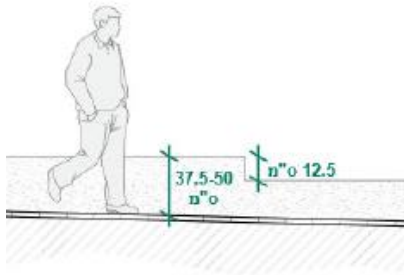
בפרק זה יפורטו הנחיות שונות לפיתוח המגרש בממשק עם השצ"פים והרחובות השונים בשכונה, בהתאם לטיפוסי הבינוי.

2.2.3.1 ממשק עם רחוב מגורים

גבול המגרש

בגבול המגרש עם הרחוב יתוכנן קיר מפולס בגובה כ-50 ס"מ עם קפיצות ברוחב אבן החיפוי (12-15 ס"מ) ובכל מקרה גובה הקיר לא יעלה על 60 ס"מ, לפי פרט מנחה שמופיע בתת הפרק "פרטי פיתוח מנחים". מפלס הגינון בשטח הפרטי יהיה המשכי למפלס המדרכה, בחזיתות מסחריות יש לשמור על רציפות מפלס הריצוף.



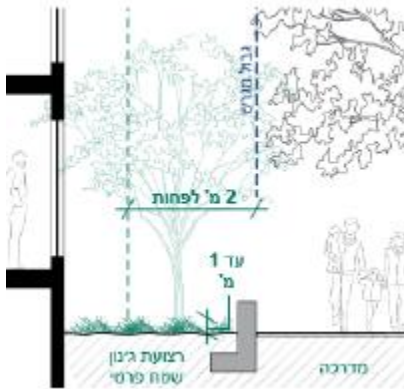


לכל אורך חזית המגרש, לכיוון הרחוב, תהיה רצועת עצים (רצועת גינון), ברוחב של לפחות 2 מ' נטו. ברצועה זו ינטעו עצים בוגרים, במרווחים של 6 מ' בממוצע. בכל מקרה המרווח בין שני עצים לא יעלה על 10 מ'.

- לא יותר קיר שראשו משופע.
- לא יותר ערוגות מוגבהות.
- לא תותר הקמת גדר מעל קיר התיחום.
- לא תותר גדר קלה נמוכה.
- לא תותר מסלעה.

יש להמנע מהפרשי גבהים בפיתוח המצריכים מעקות בטיחות ומשיפועים המצריכים התקנה של מאחזי יד.

במקומות המצריכים מעקה בטיחות או מאחזי יד, כגון בראש קירות הרמפות היורדות לחניונים התת קרקעיים, המעקה יעוצב לפי הפרט המנחה שמופיע בתת הפרה "פרטי פיתוח מנחים".

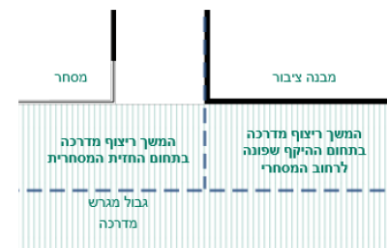


גינון ונטיעות
יעשה שימוש בדשא / צמחייה נמוכה עד גובה 1 מ' ב-2 המטרים הקרובים למדרכה, בשילוב עם עצים מתוך רשימת "עצים עבור היקף המבנן" המצורפת למסמך. עומק האדמה הגננית ברצועה ההיקפית יהיה 1.5 מ' לטובת נטיעות עצים, בנפח של מינימום 8 מ"ק כמצוין בהוראות התכנית (סעיף 6.2 נטיעות).

2.2.3.2 ממשק עם רחוב מסחרי

ריצוף המעברים

במעבר שבין שני בניינים בעלי חזיתות מסחריות, חומרי הריצוף יהיו זהים לריצוף המדרכה וימשיכו עד קצה החזית המסחרית הצידי.



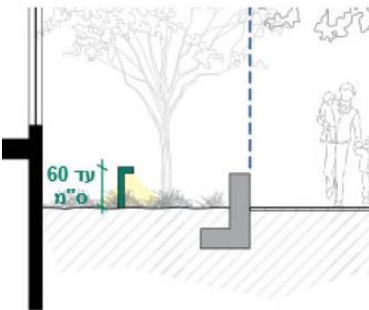
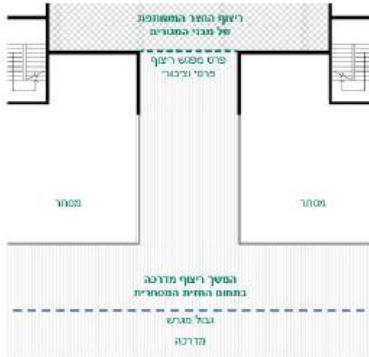
קישוריות

בכל מקום שמשומן בתכנית הבינוי והפיתוח כזיקת הנאה שחוצה מגרש מגורים, יישמר מעבר פתוח לציבור ברוחב מינימאלי של 3 מ' המקשר בין השצ"פ לרחוב. יש לשמור את שטח זיקת הנאה פנוי מכל אלמנט.

2.2.4 תאורה

תאורה בהיקף חזיתות מגורים ומבני ציבור

רצועת הגינון ההיקפית מול חזיתות המגורים (בממשק עם רחוב מגורים ובממשק עם שצ"פ) תואר בתאורת אווירה רכה ונקודתית על ידי עמודונים (בולרדים) שלא יעלו על גובה 60 ס"מ מפני הקרקע. התאורה תופנה כלפי מטה. לא תותר תאורה הפונה כלפי מעלה על העצים. לא תותר תאורה שקועה בתוך הקירות שבגבול המגרשים או בתוך קירות המבנים.



2.2 היקף המבן

2.2.5 מגרש מסחרי

אופי הפיתוח

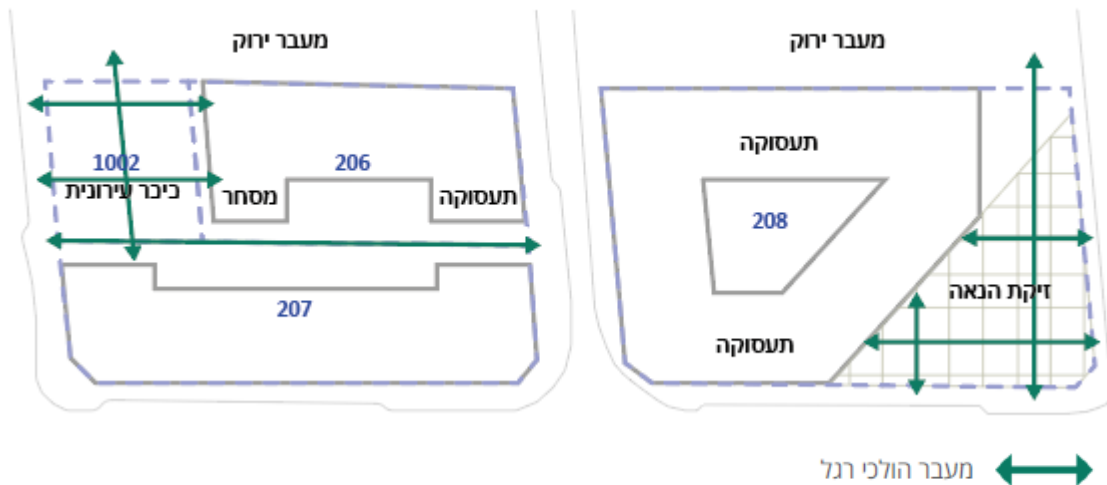
על היזם להציג לעירייה תכנית עיצוב למגרש לאישור הפרטים והמפגשים. מפלס הריצוף של המדרכה עם או בלי שטח קירוי ושטח הכיכר העירונית יהיה רצוף והמעבר ביניהם יהיה פתוח וחופשי. לא יותר להגביה או להנמיך את פני הפיתוח במגרש ביחס למפלס הכיכר העירונית והמדרכה. לא יתר לגדר או לחסום את המעבר מהרחוב או לאורך החזית.

אופי הפיתוח – חיבור לכיכר העירונית

הכיכר העירונית תקשר את הרחובות והסביבה למגרש המסחרי ולשטחים הפתוחים. מתוך הכיכר יהיו מעברים פתוחים אל הרחובות הסובבים, המגרשים הצמודים והמעברים הירוקים. לא יותר לגדר את הכיכר ולחסום את הגישה אליה.

אופי הפיתוח – זיקת ההנאה

זיקת ההנאה תקשר את הרחובות והסביבה למגרש המסחרי ולשטחים הפתוחים. מתוך זיקת ההנאה יהיו מעברים פתוחים אל הרחובות הסובבים, המגרשים הצמודים והמעברים הירוקים. לא יותר לגדר את זיקת ההנאה ולחסום את הגישה אליה.

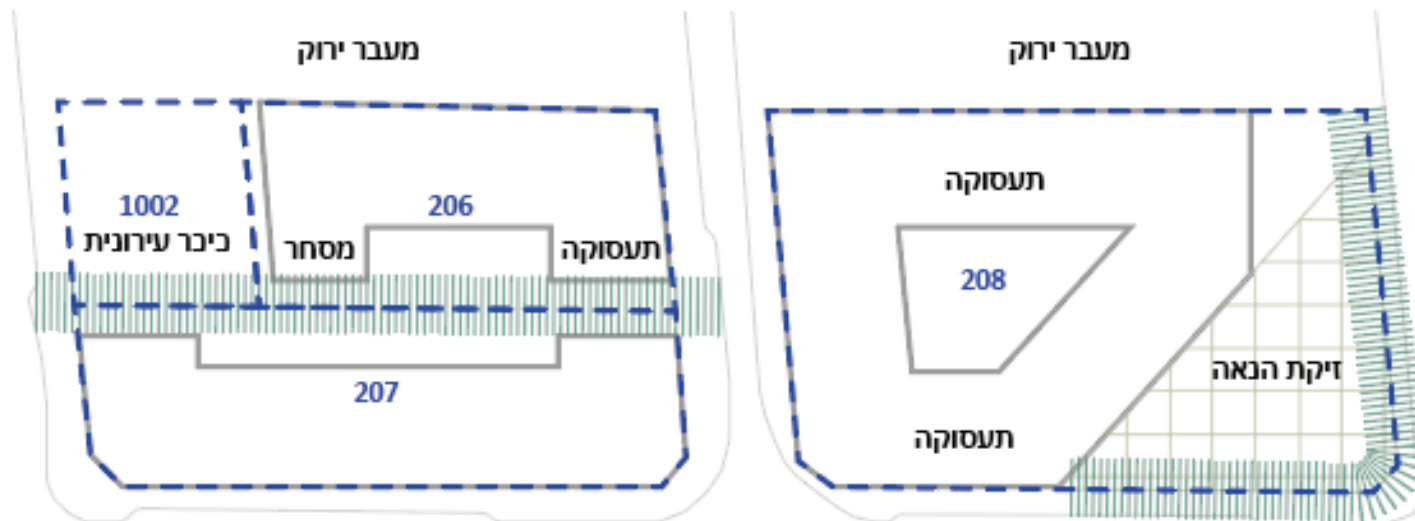


2.2 היקף המבן

2.2.5 מגרש מסחרי

אופי הפיתוח – מפגש בין חומרים

המפגש בין ריצוף המדרכה לריצוף בזיקת ההנאה או בחזית המסחרית יהיה מפגש מרוכך המטשטש את הגבול בין השטחים. לא יותר סימון גבול המגרש באמצעות עמודונים או אלמנטי גידור.



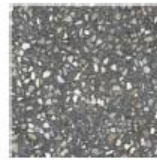
2.3 מרחב הגישה לבניין והשטח בין הבניינים

2.3.2 המרחב המשותף בין הבניינים

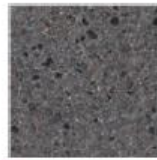
למרחב המשותף בין הבניינים יש משמעות במערכת התנועתית הבניינית, הבין בניינית והשכונתית, על כן חייבת להשמר נגישות בין כל המבנים. בנוסף, החצרות מהוות מרחב מקשר ופעיל שמיטיב עם הולכי הרגל. בעיצוב החצרות מושם דגש על יצירת חללי מעבר איכותיים ונעימים להולך הרגל ויצירת חווית מקום ייחודית. השבילים בחצרות המשותפות יהיו נגישים ורוחבם יהיה לפחות 1.50 מ'. במסגרת הרוחב המינימלי לא תותר התקנת כל מתקן שיהווה מכשול / מחסום לתנועה חופשית של הולכי הרגל.

חומרים

חומרי הגמר והגזונים למרחבים המשותפים יבחרו מתוך מניפת החומרים הנתונה:



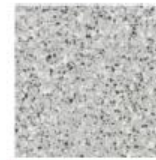
אבן מתועשת
שחור מנוקד



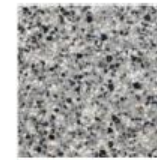
אבן מתועשת
שחור בזלתי



אבן מתועשת
שיש בזלתי



אבן מתועשת
אפור גרניט בהיר



אבן מתועשת
אפור גרניט



אבן טבעית נסורה
Blue stone

גוון קווי המישק (ה"פונות"): לבן או אפור.
לא יותר גוון קרם.



אבן טבעית נסורה
Grey Granite



לוחות עץ טבעי
או דמוי עץ
מסוג אלון



לוחות עץ טבעי
או דמוי עץ
מסוג אגוז



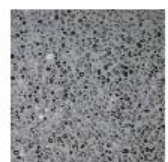
פלטות
מתועשות
או בטון אדריכלי
בגוון אפור



פלטות
מתועשות
או בטון אדריכלי
בגוון אפור בהיר



יציקת בטון
בגוונים אפור או
אפור בהיר



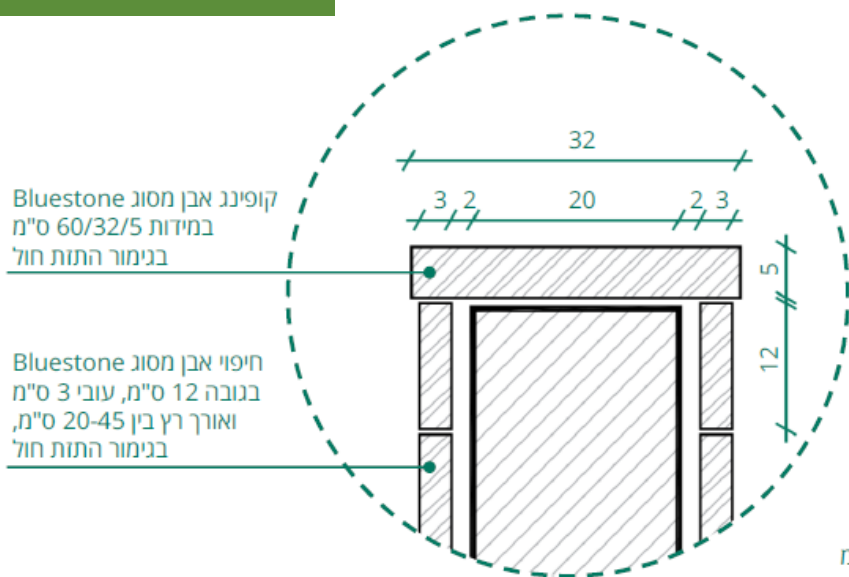
יציקת גרנוליט
בגוונים אפור או
אפור בהיר

כללי

במקרים בהם תיזרש הצבת מתקנים לרבות מתקנים ציבוריים כגון ארונות חשמל, ארונות בזק, גמלי מים ומרכזיות מאור על גבול המגרש הפונה למרחב הציבורי, אלה ישולבו בצורה מוצנעת בדופן הגדר המוטמעת בתוך גיבון באופן ובמיקומים שהוגדרו בתכנית. למקרה של תשתיות המחייבות גישה "על הרחוב" כמו בזק וכו', יש להציב את הפילר בניצב לרחוב עם שביל גישה ולא בחזית הקיר.

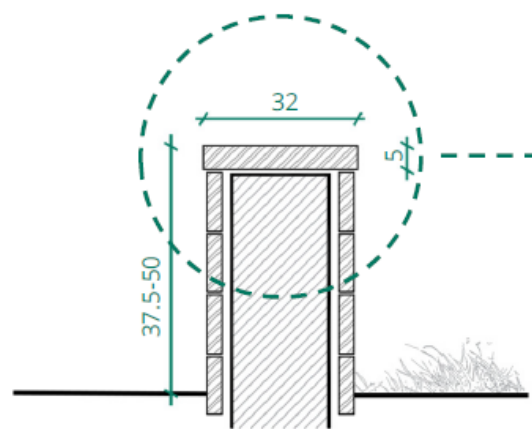
2.5

פרטי פיתוח מנחים



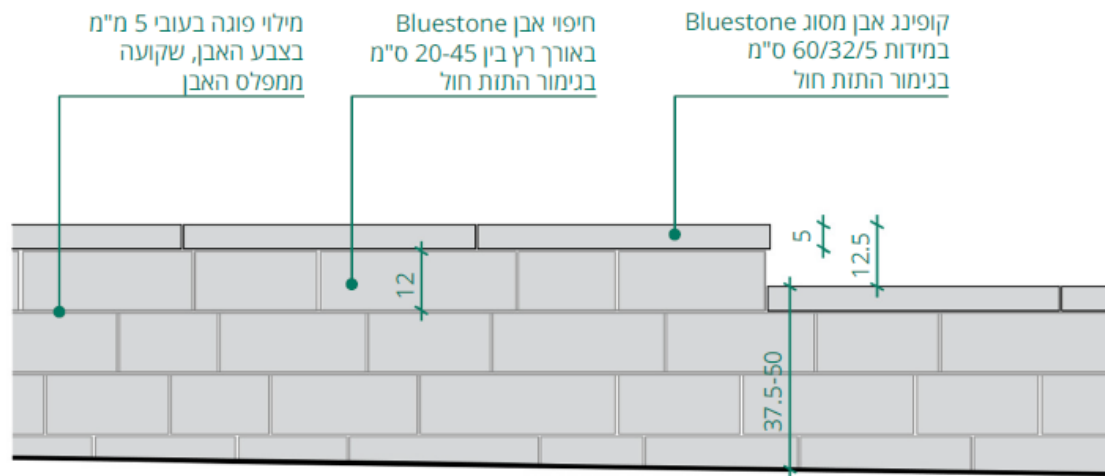
קופינג אבן מסוג Bluestone במידות 60/32/5 ס"מ בנימור התות חול

חיפוי אבן מסוג Bluestone בגובה 12 ס"מ, עובי 3 ס"מ ואורך רץ בין 20-45 ס"מ, בנימור התות חול



ציבורי

פרטי רצועת היקף המבנה



מילוי פונה בעובי 5 מ"מ בצבע האבן, שקועה ממפילס האבן

חיפוי אבן מסוג Bluestone באורך רץ בין 20-45 ס"מ בנימור התות חול

קופינג אבן מסוג Bluestone במידות 60/32/5 ס"מ בנימור התות חול

2.5 פרטי פיתוח מנחים

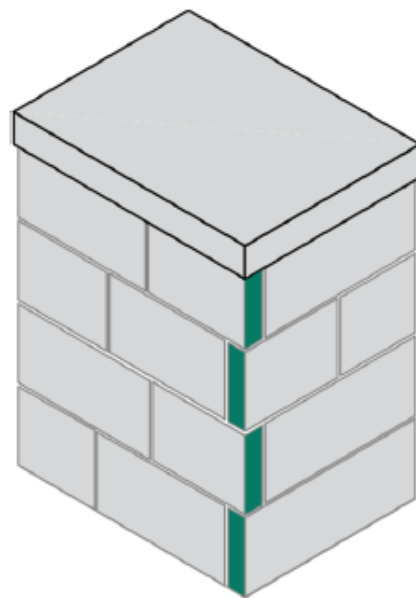
2.5.1 קיר פיתוח בגבול מגרש

2.5 פרטי פיתוח מנחים

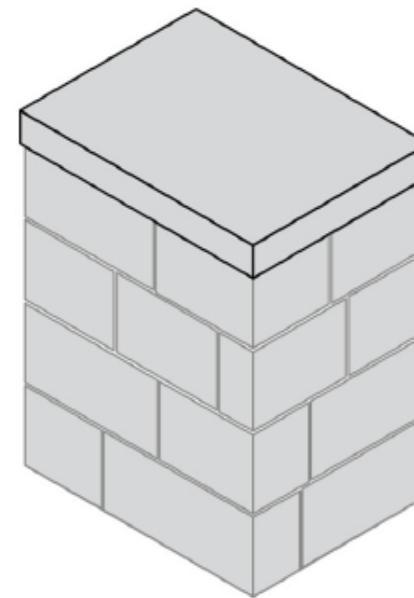
2.5.2 פינות קיר פיתוח בגבול מגרש

בפינות הקיר והעמודים יש לתכנן פרט למראה של אבנים מלאות.

לא יותר להפנות קצה חיפוי דק כלפי חזיתות הקיר.



קצה החיפוי הדק נראה מלפי
חזיתות הקירות



החיפוי בפינות הקיר משתנה
ומדמה אבנים מלאות

2.5 פרטי פיתוח מנחים

2.5.3 פתח כניסה בקיר פיתוח בגבול המגרש

בכניסה לכל בניין מגורים, יהיה פתי בקיר הפיתוח שבגבול המגרש שיהווה את שער הכניסה אל המגרש.

רוחב הפתח יהיה 180 ס"מ. גובה קרש הקיר יהיה זהה משני צידי הפתח.

משני צידי הפתח ימוקמו עמודים ברוחב 40 ס"מ. גובה ראש העמודים יהיה גדול מגובה הקיר הצמוד אליהם ב50 ס"מ.

החיפוי והקופינג של העמודים יהיו זהים לחיפוי ולקופינג של הקירות הצמודים אליהם.

על גבי העמוד השמאלי ימוקם מספר הבניין. הספרות יעוצבו בגופן Cambria בגובה ספרה נטו של 100 מ"מ.

השילוט ייעשה ממתכת חתוכה בלייזר בעובי של 3 מ"מ לפחות וצבוע בתנור בצבע RAL 7016.

השילוט ירחף מעל פני הקיר במרחק של 20 מ"מ ויחובר באמצעים נסתרים אל העמוד. מרכז השלט ימוקם על ציר האמצע האנכי של העמוד השמאלי ובמרחק של

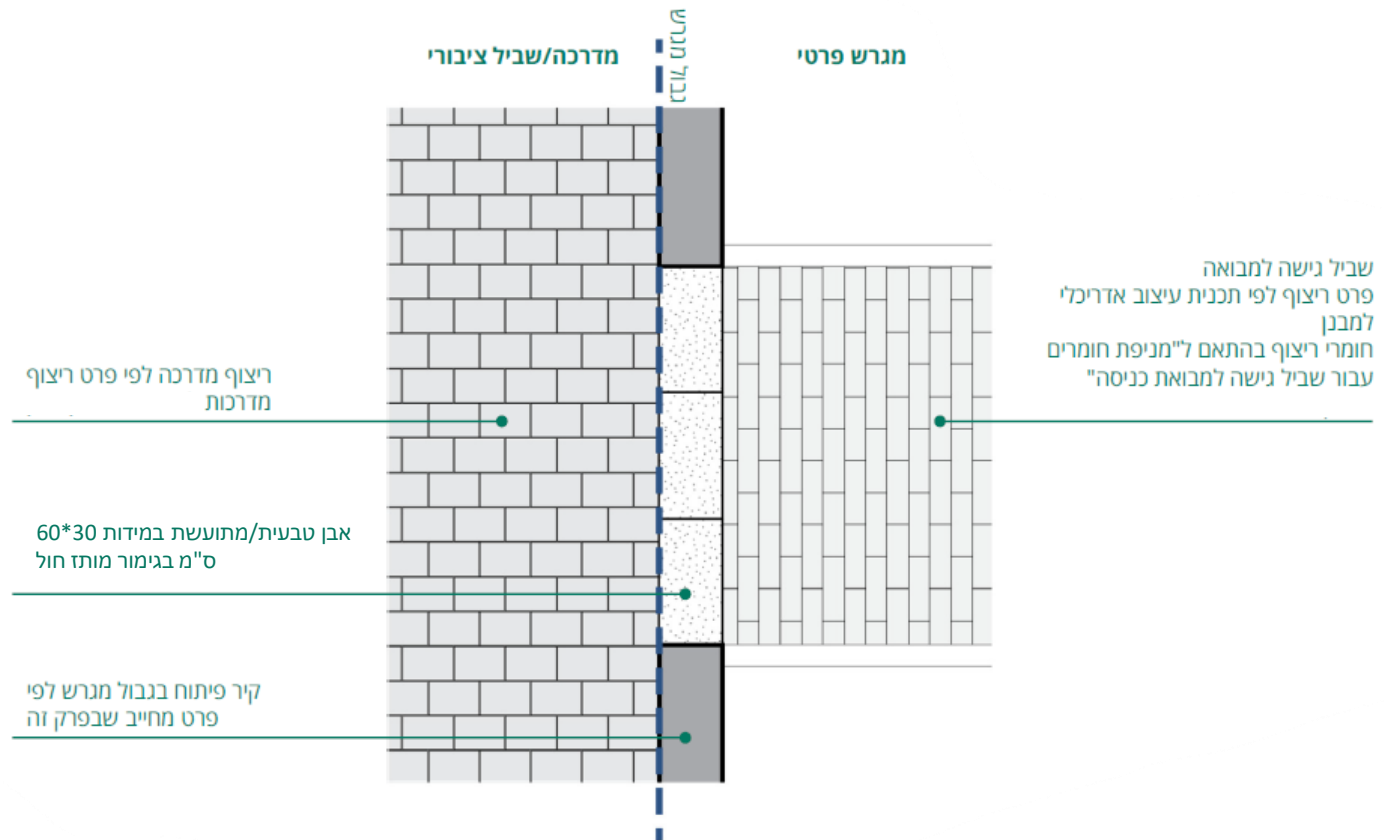
17.5 ס"מ מראש העמוד. השילוט לא יודבר לקיר ולא יחובר באמצעות פלטה או מסגרת.



2.5 פרטי פיתוח מנחים

2.5.3 מפגש ריצוף שבילים למבואות עם ריצוף מדרכה לפי סטנדרט עירוני

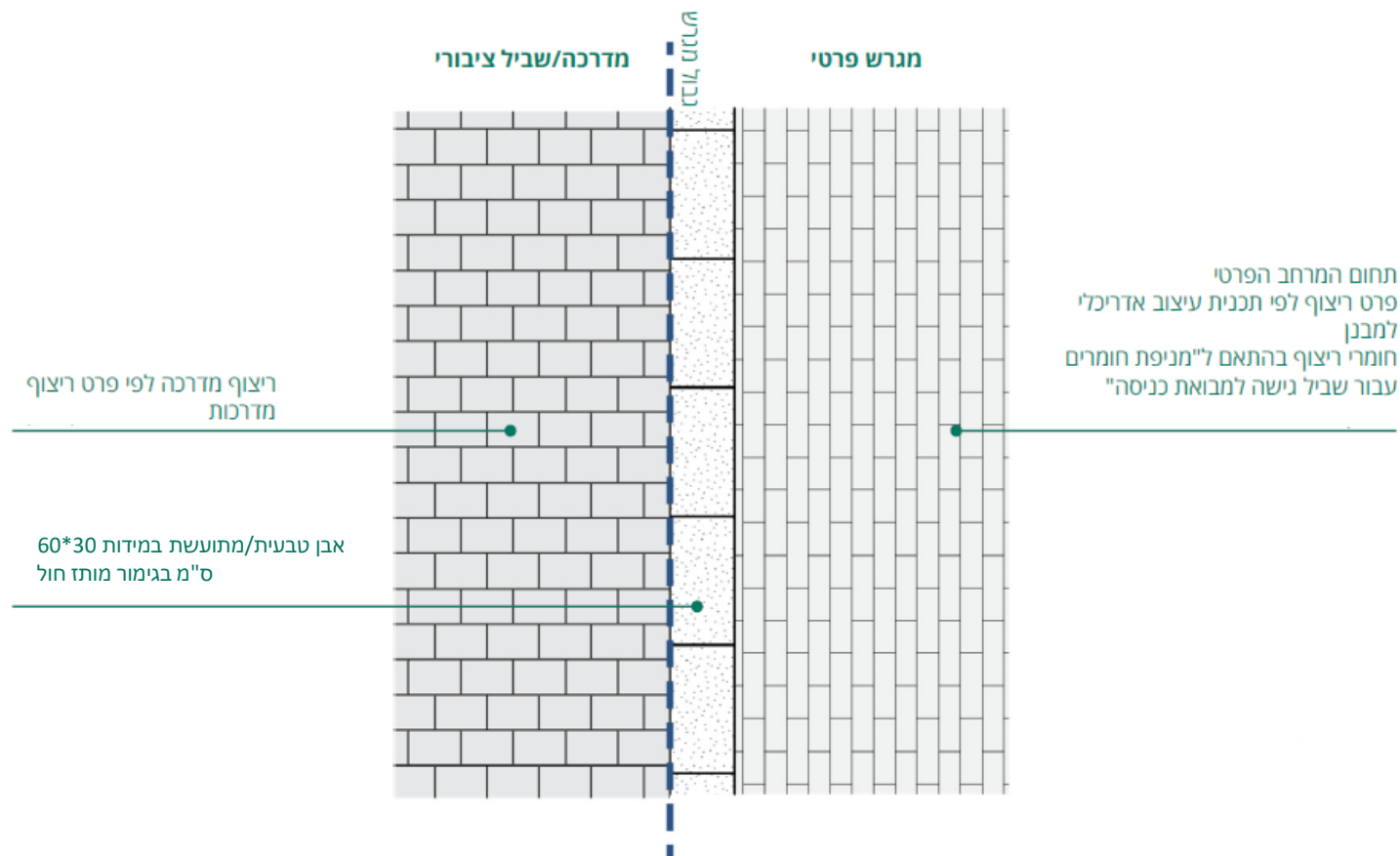
במפגש בין ריצופים במרחב הפרטי לריצוף במרחב הציבורי תהיה רצועה המפרידה בין הריצופים מאבן טבעית/ מתועשת במידות 60*30 בגימור מותז חול. הרצועה תהיה בתחום המרחב הפרטי.



2.5 פרטי פיתוח מנחים

2.5.4 מפגש ריצוף בתחום הפרטי עם ריצוף בתחום הציבורי לפי סטנדרט עירוני

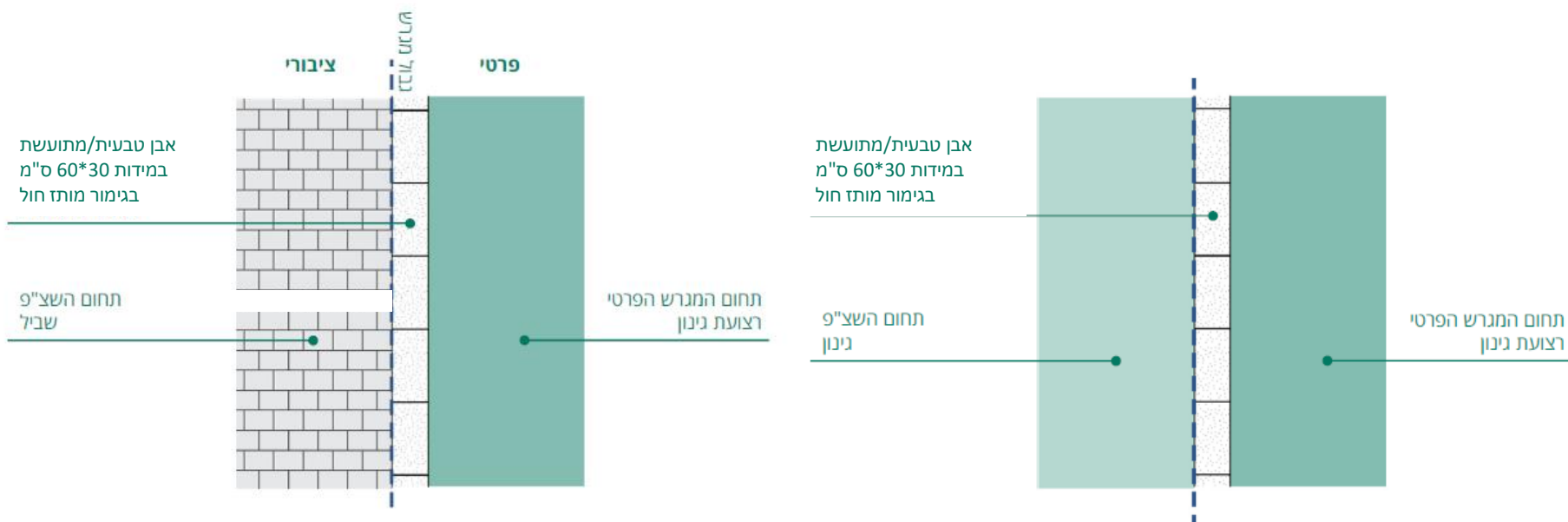
במפגש בין ריצופים במרחב הפרטי לריצוף במרחב הציבורי תהיה רצועה המפרידה בין הריצופים מאבן טבעית/ מתועשת במידות 60*30 בגימור מותז חול. הרצועה תהיה בתחום המרחב הפרטי.



2.5 פרטי פיתוח מנחים

2.5.5 אבן תחום במפגש המגרש הפרטי עם שצ"פ

במפגש בין רצועת גיבון במרחב הפרטי לריצוף או גיבון במרחב הציבורי תהיה רצועה המפרידה בין השטחים מאבן טבעית/ מתועשת במידות 30*60 ס"מ, מ בגימור מותז חול. הרצועה תהיה מרחב הפרטי.



2.5

פרטי פיתוח מנחים



גוני RAL לבחירה

2.5 פרטי פיתוח מנחים

2.5.6 גידור לקומת קרקע

קירות הגדר של הגינות הפרטיות יעוצבו מקיר פיתוח עם גדר קלה מעליו.

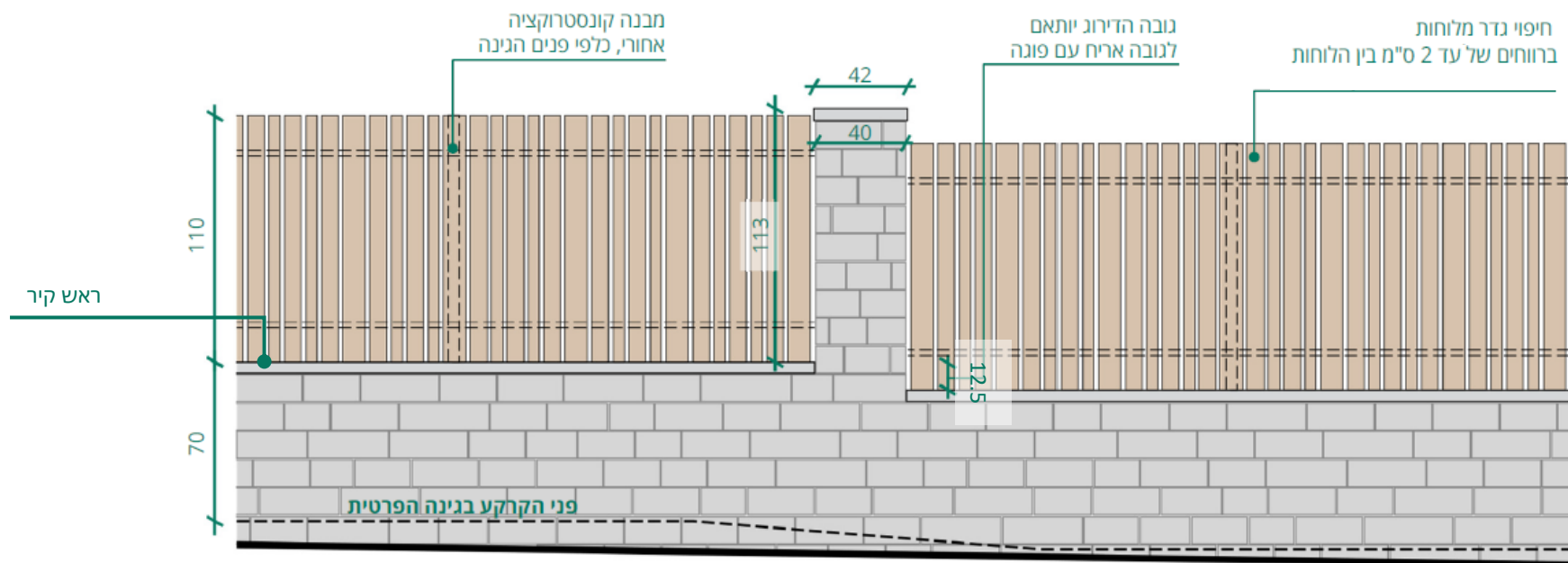
קיר הפיתוח יהיה זהה בפרטיו לקיר הפיתוח שבגבול המגרש. גובה ראש הקיר יהיה 70 ס"מ מגובה מפלס הגינה הפרטית.

הגדר הקלה תהיה עשויה בגוון אחיד לבחירה RAL 7016, 7022, 7005. המרחק בין הלוחות יהיה עד 2 ס"מ.

הקיר ידורג במכפלות של 12.5 ס"מ.

במעבר בין מדרגות הקופינג ימוקם עמוד.

רוחב העמוד יהיה 40 ס"מ.



2.5

פרטי פיתוח מנחים

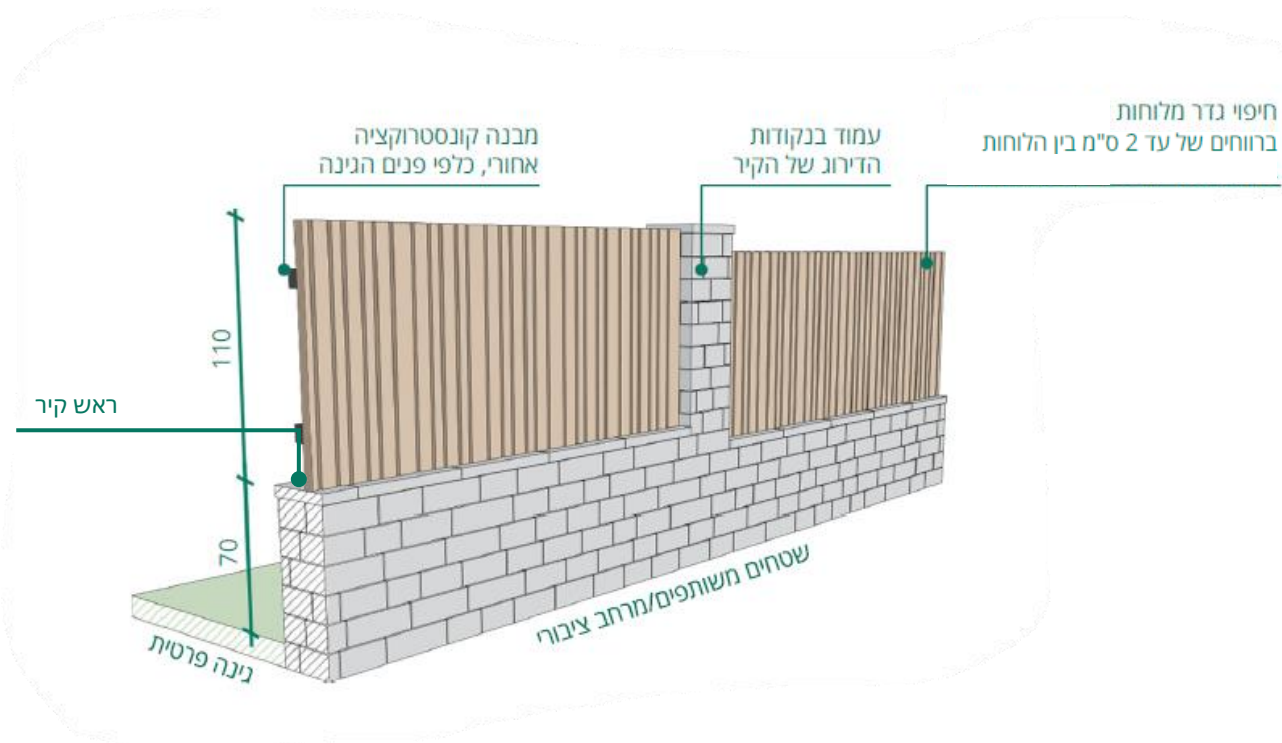
2.5 פרטי פיתוח מנחים

2.5.6 גידור לקומת קרקע

לא יותר למקם את הקונסטרוקציה בחזית כלפי השטחים המשותפים או הציבוריים.

לא יותר לתחום את הלוחות בתוך מסגרת.

לא יותר לדרג את קיר הגדר ללא עמודים.



2.5 פרטי פיתוח מנחים

2.5.7 מעקות ומאחזי יד

במקומות המצריכים מעקה בטיחות או מאחזי יד, כגון בראש קירות הרמפות היורדות לחניונים התת קרקעיים או לצד גרמי מדרגום התחום הפיתוח, המעקה יעוצב על

פי עקרונות העיצוב הבאים:

עיצוב, חומר וגוון המעקה יהיה זהה לכל המעקות / מאחזי היד בחצר משותפת אחת.

העיצוב המעקה ייעשה שימוש בקווים אנכיים/ אופקיים עבור המילואה.

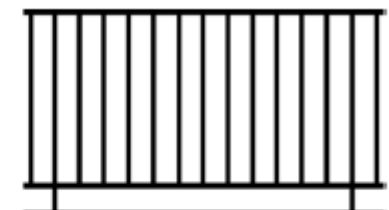
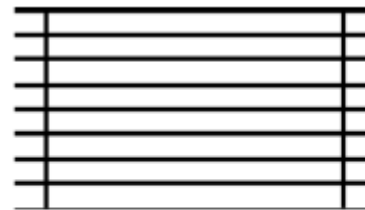
ככל הניתן, האלמנטים יהיו בעלי פרופורציות קוויות והמעקה בכללותו ישמור על שקיפות מירבית.

יותרו החומרים הבאים:

ברזל / פלדה מגלוונת וצבוע בתנור בצבע RAL התואם את פרטי הבניין של אותו המבן.

פלדת אל חלד.

לוחות עץ אלון או אגוז.



2.6 הנחיות נוספות**2.6.1 נטיעות וגיבון כולל רשימת עצים**

בכל השטחים הפתוחים באשר הם יש להשתמש ב-70% צמחיה מקומית וחסכונית במים.

ראה רשימת צמחים של משרד החקלאות.

עצים חדשים לנטיעה – נדרשת נטיעה של עת אחד לפחות לכל 60 מ"ר פנויים במגרש. יושם דגש על עצים שיסייעו לשיפור התאנים המיקרו-אקלימיים (למשל עצים הנותנים צל מהותי בעונת הקיץ).

על אדמה קיימת (לא מופרת או דחוסה) עומק אדמת גן יהיה לפחות 50 ס"מ למעט בנטיעות עצים, שם יהיה 1.5 מ' עומק אדמת גן.

על מצעים מנותקים עומק מצע שתילה לא יפחת מ-1.5 מטר למעט באיזורי תשתית בהם ניתן להגיע למינים של 30 ס"מ.

בנטיעות עצים על גבי תקרת בטון, יש לוודא כי לכל עץ יש לכל הפחות 8 מ"ק של אדמה / מצע גנני בעומק מינימלי של 1 מטר נטו.

תכניות כינון והקשיה ופירוט הצמחייה שתישתל בהם יהי חלק מתכנית הפיתו ואלו יאושרו בשלב היתר הבניה וביצוען יהיה תנאי למתן טופס 4.

עצים:

רשימת העצים מורכבת מעצים ארץ ישראלים ועצים טרופיים, מומלץ לשלב עצים בהיקף ובפנים המבנן.

2.6

הנחיות נוספות

2.6 הנחיות נוספות

2.6.1 נטיעות וגיבון כולל רשימת עצים



זית
אירופי



עוזרר
אדום



אשחר
רחב
עלים



מורן
החורש



אגס סורי



רימון
מצוי



לבנה
רפואי



קטלב
משונן



כליל
החורש



עוזרר
קוצני



לגסטרמיה
הודית



גואיבה
תותית



פלומריה
ריחנית



יטרופית
תמימה



בוהיניה
מגזנת



הביסקוס
טלית



שזיף
דובדבני



ליגוסרטום
יפני
על גזע



דק פרי
זקוף



שסק
יפני



אלה ארץ
ישראלית



ער אציל



פלפלון
דמוי אלה
זכר



אלה
אטלנטית



עצי הדר



צפצפה
הפרט



מילה
סורית



אלון מצוי



צפצפה
מכסיפה



מילה
ירוקת עד

2.6

הנחיות נוספות

2.6 הנחיות נוספות

2.6.1 נטיעות וגיבון כולל רשימת עצים



פנסית דו
נוצתית



זלקובה
משורית



צאלון
נאה



מכנף
נאה



בולוסנתוס
נאה



אדר סורי



מיש
דרומי



חרוב מצוי



מיש
בונה



אלון
ארוך
עוקצים



השעוה
ספיון



כרבל
לביד



אלביציה
ורודה



סיגלון
עלי
מימוזה



טבבויה
איפה

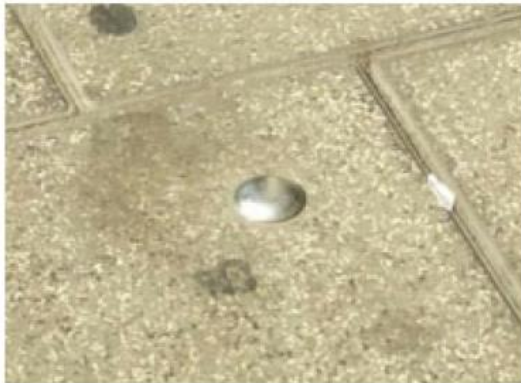
2.6 הנחיות נוספות

2.6.2 בתי גידול מנותקים

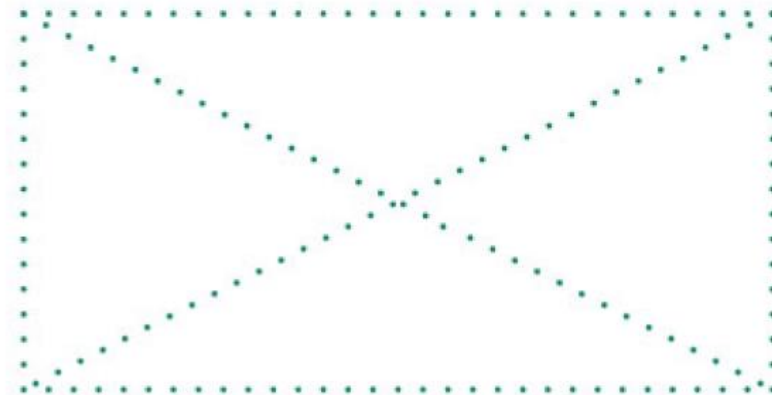
- א- בכל מקרה בו יידרשו גיבון ונטיעות עצים מעל מרתפים, יש לתכנן ולהציג בהיתר הבנייה בתי גידול בנויים כחלק בלתי נפרד מגג המרתף או החניון התת קרקעי. עומק בית הגידול יהיה 1.5 מ' מינימום בין שני הקרקע המתוכננת לבין פני האיטום המעל תקרת המרתף. העצים יחוברו למערכת ההשקיה והנגר העילי של הבניין. בית הגידול יבטיח איטום, ניקוז והשקיה תקינים. ככל שתנאי המגרש לא מאפשרים עומק זה עקב צורך בביצוע חניון תת קרקעי – עומק האדמה הגננית יתואם מול מחלקת פיתוח נופי אך לא יפחת מ'1 מטר.
- ב- לאורך החזית הקדמית של המגרש תשמר רצועה ככל הניתן, ברוחב מינימלי של 2 מטרים פנויה ממרתף או כוללת בית גידול רציף לעצים מעל תקרת המרתף.
- ג- ככל הניתן יאוחדו שטחי החילחול לחזית המגרש כך שתיווצר רצועה ברוחב 2 מטרים פנויה מבינוי המאפשרת נטיעת עצים ושמירה על בתי הגידול במרחב הציבורי או כוללת בית גידול רציף לעצים מעל תקרת המרתף בהתאם לסעיף לעיל.
- ד- במגרשים בהם תדרש הגבהת ה-0.0 מעל 50 ס"מ עקב עומק הנדרש לבתי גידול מנותקים, יבחן כל מגרש לגופו.

2.6.3 רחבות כיבוי אש

- שינוי במיקום רחבות הכיבוי מאלה שסומנו בתכנית יבחן על רקע השפעתו על המרחב הציבורי.
- סימון של רחב היערכות לכיבוי אש על גבי ריצוף בשטח המגרש ייעשה באמצעות שורת מסמרות נירוסטה, כאשר המרחב בין מסמרה ולמסמרה יהיה 20 ס"מ.
- סימון רחבת היערכות לכיבוי אש מחוץ לשטח המגרש יהיה על ידי שילוט שיקובע לקיר פיתוח בגבול המגרש, בהתאם להנחיות הכבאות המקומית.



סימון באמצעות מסמרות נירוסטה



הנחיות מערכת טיפול באשפה

3.1 מפרט מערכת טיפול באשפה - המערכת הפניאומטית**א. כללי**

פינוי אשפה במתחמי מגורים מבוצע כיום בעיריית יהוד מונוסון בעיקר באמצעות משאיות אשפה, עגלות פסולת, דחסניות וטמוני קרקע באזורים מסוימים. שיטת פינוי זו תוגדר כקונבנציונלית. ואולם, כדי ליעל את תהליך פינוי האשפה וכדי לצמצם את הפגיעה באיכות החיים של התושבים, העירייה בחרה בשיטת פינוי אשפה פניאומטית קומפקטית. שיטה זו מוקמת ומנוהלת בתוך מתחמי המגורים עצמם (קרי – מגרש) כאשר המבנה הראשי ממוקם באחד המבנים במתחם. הפסולת מושלכת לשוט אשפה והפסולת משונעת מחדר מגופים אשר ממוקם בכל מבנה ומבנה במגרש בוואקום באמצעות צנרת בקוטר 500 מ"מ בדרך כלל על תקרת המרתף 1 - . הפסולת אשר מגיעה לחדר הראשי מרוכזת בדחסניות ניתקות אשר מפונות מהמתחם באמצעות משאיות הפנוי של הרשות המקומית. הגורם האחראי על תכנון, הקמה, אחזקה והפעלה של כלל המערכת בתוך המגרש עצמו – על כלל מרכיביה- הינה היזם עצמו (בשלב התפעול האחריות התפעולית על חברת הניהול מטעם היזם. היזם יתכנן ויבצע את שוטי האשפה (מצנחת) לרבות פירי השוטים, חדר השלכה קומתי, דלתות- מגירות השלכה (מצנח האשפה), חדר מגופים (הממוקם בתחתית הפיר), חדר ראשי וכל שאר האלמנטים הקשורים למערכת וזאת בהתאם להנחיות התקנים והסטנדרטים הנדרשים.

ב. הנחות עבודה

1. פינוי אשפה יבוצע באמצעות 2 זרמים-רטוב ואריזות. במקביל, יוקם בתוך המתחם מערך מחזור בהתאם לדרישות הרשות המקומית.
2. פינוי האשפה: הפינוי יהיה פינוי על בסיס יומי גם ממבני המגורים וגם ומשטחי מסחר ותעסוקה ומבני הציבור אשר בתוך המגרש עצמו. תדירות פינוי הדחסניות על ידי הרשות המקומית: פינוי 4-5 פעמים בשבוע מהמבנה המרכזי (בהתאם למדיניות הרשות וכמויות האשפה במתחם).
3. יש לתכנן נגישות למשאיות בקומת הקרקע או בתת הקרקע – בהתאם להנחיות ולבינוי המוצע.
4. מעבר צנרת תת קרקעית בשטח שפ"פ/ שצ"פ. במידה ויזם יבקש לעבור עם הצנרת בשטח ציבורי: על היזם להציג את המשמעויות מבחינת תשתיות נוספות הקיימות / מתוכננות במרחב הציבורי ולקבל אישור מעיריית יהוד ככל וניתן לעבור בשטח ציבורי.
5. ככלל – כתנאי להגשת בקשה להיתר בניה, על היזם לתאם ולאשר את מערכת הפנאומטית המוצעת מול עיריית יהוד . כמו כן, בעת הגשת הבקשה להיתר, על היזם להציג התקשרות עם חברת ניהול אחראית על תפעול שוטף של מערכת פינוי האשפה על כלל מרכיביה. בנוסף, על היזם להציג מסמך עיקרוני אשר ייחתם על ידי הדיירים לעניין תפעול תקין של המערכת הפנאומטית.

3.1 מפרט מערכת טיפול באשפה - המערכת הפניאומטית

ב. הנחות עבודה

6. המערכת הפניאומטית לפינוי אשפה תופעל בתום 6 חודשים מחתימה על טופס 4 על אחרון המבנים במגרש. בתקופת הביניים ממועד תחילת האכלוס במגרש ועד להפעלת המערכת, על היזם להקים, לתפעל ולתחזק מערכת חלופית של פינוי אשפה באמצעות פינוי במכלי אשפה אשר תוצג ותאושר מול העירייה. לחילופין היה וכלל המתחם יאוכלס במקביל מועד הפעלת הנערכת יתואם מול הרשות.

תנאי לחתימה על טופס 4 יהיה אישור הרשות לבדיקת הפעלה של המערכת הפניאומטית במתחם במנגנון שייקבע על ידי הרשות.

בכל מבנה בו קיים שימושים כגון: מסחר, מלונאות, משרדים, תעסוקה, ציבורי, מסעדות ועוד יתוכנן חדר מגופים נפרד לכל שימוש בעל שני זרמי פסולת לפחות. חדרי ההשלכה, הפירים, המצנחות וחדרי המגופים יהיו נפרדים לכל סוג שימוש. כל האמור לעיל יתואם מול הנחיות הרשות המקומית בשלבי התכנון האדריכלי מול גורם התכנון טרם הגשת תוכניות להיתר.

מרכול/סופרמרקט/מינימרקט/מכולת – יתוכנן פתרון נקודתי ספציפי.

ג. מרכיבי מערכת פניאומטית הקומפקטית

להלן פירוט תמציתי של הדרישות העיקריות למערכת פניאומטית לפינוי אשפה. על היזם לתכנן ולהציג את התכנון בפני עיריית יהוד. הנחיות מפורטות ומשלימות יועברו ליזם במסגרת תיק המידע.

היזם יישא בעלויות התכנון, הקמה, הפעלה והאחזקה של המערכת על כלל מרכיביה:

מערכת הנתמכת על ידי מערכות טכנולוגיות של ניהול ובקרה לסיוע פינוי אשפה ביתית למתקן מרכזי. האשפה מפונה לאחר שנדחסה בצורה מרוכזת בדחסנית אשפה. פינוי האשפה יבוצע ב-2 זרמים מופרדים: מעורבת ואריזות.

1. שוט אשפה

צינור נירוסטה אנכי הנועד לספק מענה נח ויעיל לריכוז ואיסוף אשפה והמאפשר זריקה קלה ומהירה של האשפה דרכו. שוט/ פיר אשפה מתחיל בקומה העליונה ומגיע עד לקומה תת קרקעית. בכל קומה נמצא פתח השוט. פינוי הפסולת מתבצע על ידי פתיחת הדלת והשלכת שקית האשפה לפתח. השוט יהיה בקוטר של 500 מ"מ.

2. דלת השלכת אשפה בחדר האשפה הקומתי

יש להשתמש בדלת עם ערסל לבקרה וזאת כדי למנוע הכנסת חומרים שאינם מותאמים למערכת הפניאומטית כגון מוצרים אלקטרוניים, עץ, ריהוט, קרטון וכד' וכדי למנוע זריקת אשפה בזמן יניקה / או בזמן של השבתת מערכת.

הערסל יורכב ממגירות מנירוסטה מסוג מצנח ויהיו במידות 400*400 מ"מ פתח אור, גודל דלתות מצנח יהיה 35*35 ס"מ.

3.1 מפרט מערכת טיפול באשפה - המערכת הפניאומטית

ג. מרכיבי מערכת פניאומטית הקומפקטית

הדלתות יסומנו בצבעים שונים לרווחת הדיירים – בהתאם לסוג הזרמים. בדלתות יותקן מנגנון הידראולי שמעביר את הדלת ממצב פתוח לסגור באופן בטיחותי. הדלתות תהיינה עמידות לאש על פי התקן. בעת תכנון הדלת יש לתת מענה למטרות הבאות:

- א- השלכת אשפה
- ב- מיניעת כניסת ריחות לחלל הקומתי.
- ג- מיניעת בריחת תת לחץ.

בכל קומה, בכל מבנה יוקם חדר האשפה הקומתי. החדר יתוכנן בהתאם לתקנות הבנייה הנדרשות לרבות הפחתת רעשים מתחת ל-45 דציבלים. מידות חדר ההשלכה יהיו בהתאם לתקנים הנדרשים לרבות גישה לבעלי מוגבלויות אך לא יפחת מ-160 ס"מ * 165 ס"מ. מידות חדר השלכה מסחרי יהיה גדול יותר ויקבע בהתאם לתכנון. דלת הכניסה לחדר ההשלכה תהייה דלת אש ברוחב של לפחות 90 ס"מ בעלת מחזיר שמן. לחדר תתוכנן מערכת להפחתת רעש לפי "תקנות למניעת מפגעי רעש בלתי סביר) – 1990. בכניסה לחדר האשפה הקומתי תותקן דלת חסינת אש לפי תקן. הדלת והמשקופים יהיו בצבע מנוגד לצבע הקיר. יותקן מגיף דלת בעל מנגנון השהייה שיכוון כך שהזמן שיידרש לסגירת הדלת לא יהיה קטן מ-5 שניות. מתקן אוורור פיני ריחות מהשוט לכיוון הגג, לפחות פתח אוורור של 1 מטר מרובע בתקרת השוט.

3. מגופים בכל מבנה

נמצאים בתחתית שוט האשפה. משמשים לאצירת האשפה ובקרה לגבי יניקה. מלווה בחיישנים. שטח חדר המגופים יהיה בין כ-12 מ"ר ובגובה עד 3 מ' (ימוקם בתחתית השוט).

4. צנרת אופקית

מחברת בין המגופים לבין הטרמינל. יכולה להיות תת קרקעית או צמוד לתקרה בקומת המרתף/ חנייה. מלווה בחיישנים ומחברים (קשתות על פי צורך). קוטר צנרת מומלץ - 500

מ"מ. שיפוע מקסימלי - 11%. הצנרת תהיה מנירוסטה או שווה ערך ובאישור הרשות לפי מפרט זכיון בציפוי אקוסטי משמעותי (בהתאם לחוות דעת האקוסטיקאי).

3.1 מפרט מערכת טיפול באשפה - המערכת הפניאומטית

ג. מרכיבי מערכת פניאומטית הקומפקטית

5. חדר ראשי

נקודת איסוף האשפה. פועלת מספר פעמים ביממה, עפ"י כמות האשפה. מכילה מערכות בקרה, מפוחים ליניקת האויר, דחסן, מכולת אשפה נתיקה.

הטרמינל יכול להיות מעל הקרקע או מתחת לקרקע (מחייב במת הרמה הידראולית להשוואת מפלסים עם פני הקרקע). תיאום הפחתת מפגעי רעש באמצעות תכנון אקוסטי משודרג ובתיאום עם הרשות:

קירות החדר חייבים להיות עבים מספיק כדי למנוע כל מפגע רעש ויעמוד ברמת רעש בזמן פעולת המערכת, תקנות המשרד להגנת הסביבה והמלצת יועץ האקוסטי של היזם:

- 90dB (A) – למשך 1 שנייה
- 80dB (A) – למשך 10 שנייה
- 60dB (A) – למשך 1-10 דקות

המפרט האקוסטי המפורט יקבע טרם הוצאת ההיתר בהצגת דו"ח אקוסטי ובתיאום עם הרשות. פליטת אוויר תבוצע לגג הגבוה ו/או בתיאום עם הרשות המקומית.

מידות: הנחת העבודה כי יידרשו 2 דחסניות 14 מ"ק ומהפך אשפה המחייב עוד מ' רוחב.

תיאום סופי יהיה מול הרשות. נתונים מנחים:

גובה - 6 מ'

רוחב – 12 מ'

עומק – 16 מ'

סה"כ כ- 192 מ"ר

המערכות שצוינו בתחילת הפסקה יכולות להיות גם במתחם חדר מכונות נפרד בתת הקרקע, בגודל 30-40 מ"ר. חדר המגופים, חדר ההשלכה, השוטים וכל התשתיות של המערכת הפניאומטית נדרשים לקבל אישור כיבוי אש בהתאם לתקנים הרלוונטיים.

3.1

מפרט מ. טיפול באשפה

המערכת הפניאומטית

3.1 מפרט מערכת טיפול באשפה - המערכת הפניאומטית

ג. מרכיבי מערכת פניאומטית הקומפקטית

6. מתחם מחזור

כאשר קיימת מערכת הפנאומטית מופעלת בשני זרמים (אשפה ואריזות) יש למקם בחדר המחזור רק פחים למחזור ניר לפי מפתח של פח 360 ליטר לכל 20 יחידות דיור ועגלת גלגלים לאיסוף קרטונים בנפח של 1 קוב לכל 20 יחידות דיור.

ד. פרוגרמות בינוי – (בהתאם לעדכון משרד האדריכלים)

מגרש 110	מגרש 108
מבנה 1 – ק+11 - 52 יח"ד – מבני מגורים	מבנה 1 – ק+11 - 62 יח"ד – מבני מגורים ומבנה ציבור
מבנה 2 – ק+9 - 42 יח"ד- מבני מגורים	מבנה 2 – ק+9 - 50 יח"ד- מבני מגורים
מבנה 3 – ק+11 - 63 יח"ד- מבני מגורים ומסחר	מבנה 3 – ק+11 - 52 יח"ד- מבני מגורים
מבנה 4+5 – ק+8 - 75 יח"ד- מבני מגורים ומסחר	מבנה 4 – ק+8 - 37 יח"ד- מבני מגורים
מבנה 6 – ק+11 - 63 יח"ד מבני מגורים ומסחר	מבנה 5 – ק+11 - 51 יח"ד מבני מגורים
מבנה 7 – ק+9 - 50 יח"ד מבני מגורים ומבני ציבור	מבנה 6 – ק+9 - 50 יח"ד מבני מגורים
מבנה 8 – ק+11 – 63 יח"ד מבני מגורים	מבנה 7 – ק+11 – 62 יח"ד מבני מגורים
סה"כ – 408 יח"ד	סה"כ – 364 יח"ד
בנוסף שטחי מסחר ושטח למבנה ציבור משולב בבינוי.	בנוסף למבנה ציבור משולב בבינוי.
הנחת העבודה שיש למסחר- עד 4 מגופים ולמבנה הציבור- 1 מגוף.	הנחת העבודה שיש למבנה הציבור- 1 מגוף.

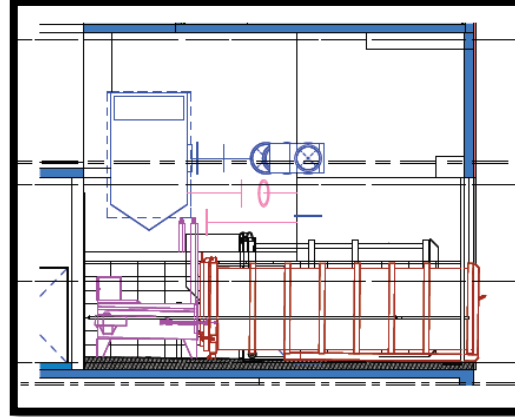
3.1

מפרט מ. טיפול באשפה

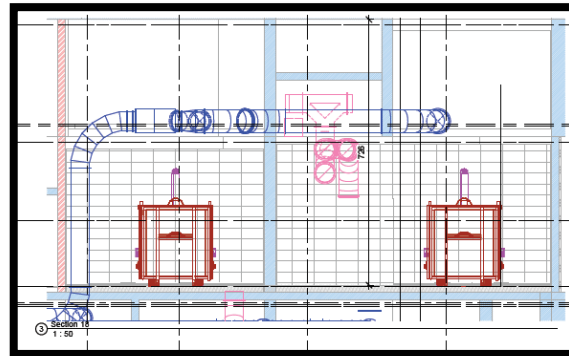
המערכת הפניאומטית

3.1 מפרט מערכת טיפול באשפה - המערכת הפניאומטית

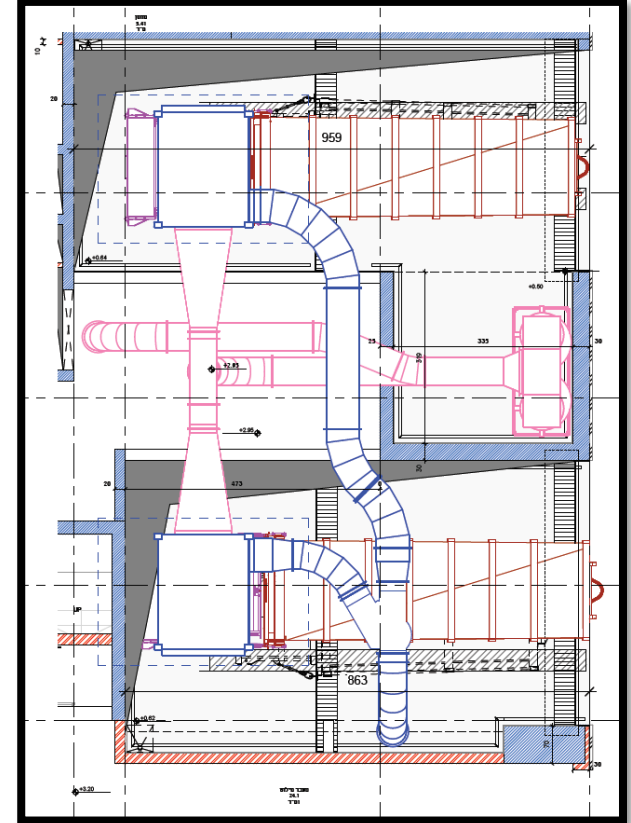
תרשים מס' 2- תכנון עקרוני חדר פסולת מרכזי קומפקטי- מבט צד



תרשים מס' 3- תכנון עקרוני חדר פסולת מרכזי קומפקטי- מבט צד



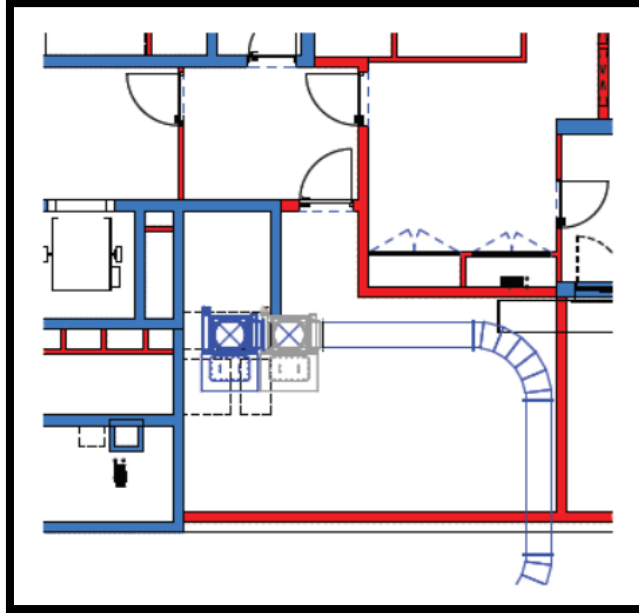
תרשים מס' 1- תכנון עקרוני חדר פסולת מרכזי קומפקטי- מבט על



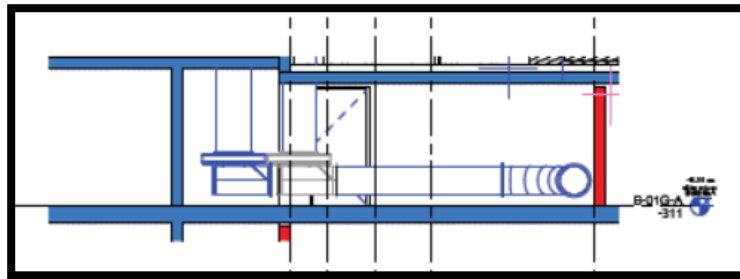
3.1

מפרט מ. טיפול באשפה המערכת הפניאומטית

תרשים מס' 5- תכנון עקרוני חדר מגופים במבנה - מבט על

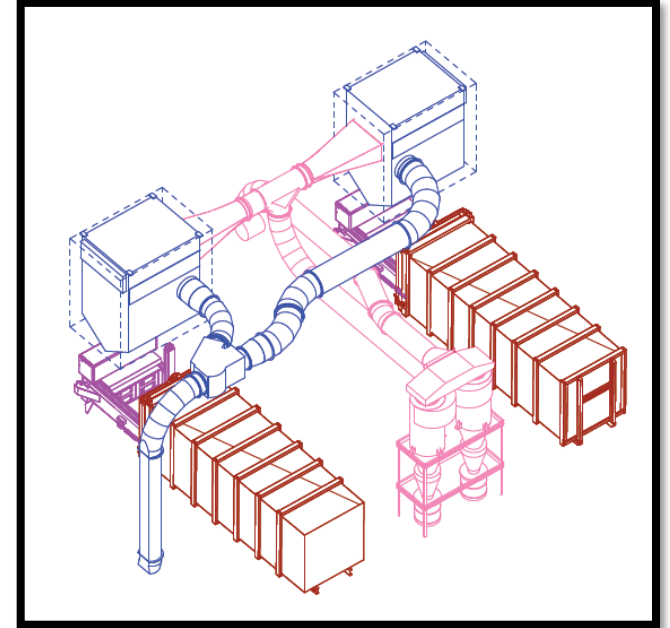


תרשים מס' 6



3.1 מפרט מערכת טיפול באשפה - המערכת הפניאומטית

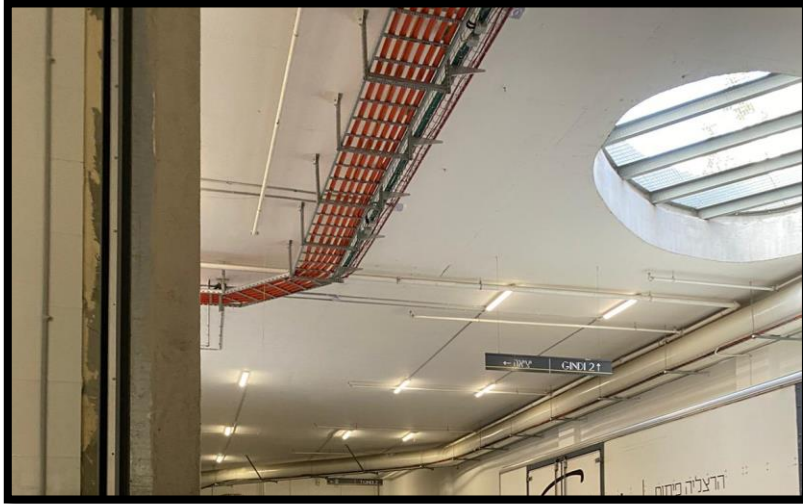
תרשים מס' 4- תכנון עקרוני תלת-ממד של המערכת



3.1

מפרט מ. טיפול באשפה המערכת הפניאומטית

תמונה מס' 4 – צנרת פניאומטית-מעבר בקומות חניון מבנה למבנה



תמונה מס' 5 – חדר אשפה קומתי



3.1 מפרט מערכת טיפול באשפה - המערכת הפניאומטית

תמונות להמחשה

תמונה מס' 1 – חדר ראשי



תמונה מס' 2,3 – מגוף מבני (שיטת הפינוי מכל מבנה)



3.1

מפרט מ. טיפול באשפה המערכת הפניאומטית

3.1 מפרט מערכת טיפול באשפה - המערכת הפניאומטית

תכנון התוויה ראשוני של המערכת במגרש 108

תרשים 7:

סיכום שטחים חלופה פניאומטית קומפקטית, מגרש 108

מגרש	מבנה - יח"ד	סיווג	תת קרקע	צמוד גרעין המבנה.
108	62	מבני	12 מ"ר	
108	50	מבני	12 מ"ר	
108	52	מבני	12 מ"ר	
108	37	חדר ראשי	192 מ"ר	
108	51	מבני	12 מ"ר	
108	50	מבני	12 מ"ר	
108	62	מבני	12 מ"ר	
		סה"כ	כ- 270 מ"ר	

כתב כמויות:

טרמינל ראשי קומפקטי- 1 יח'

חדרי מגופים- 8 חדרים

תאורי ראשי- 375 מ"א



3.1

מפרט מ. טיפול באשפה המערכת הפניאומטית

3.1 מפרט מערכת טיפול באשפה - המערכת הפניאומטית

תכנון התוויה ראשוני של המערכת במגרש 110

תרשים 8:

סיכום שטחים חלופה פניאומטית קומפקטית, מגרש 110

מגרש	מבנה - יח"ד	סיווג	תת קרקע צמוד גרעין המבנה.
110	52	חדר ראשי	192 מ"ר
110	42	מבני	12 מ"ר
110	63	מבני	12 מ"ר
110	75	מבני	12 מ"ר
110	63	מבני	12 מ"ר
110	50	מבני	12 מ"ר
110	63	מבני	12 מ"ר
		סה"כ	כ- 270 מ"ר

כתב כמויות:

טרמינל ראשי קומפקטי- 1 יח'

חדרי מגופים- 13 חדרים (במידה ונפריד את המסחר מהפנאומטי יהיו 9 חדרים).

תאווי ראשי- 375 מ"א



מערכות מים וביוב

- א. לא יאושרו שינויים, העתקות או תוספות בנושא חיבורי מים וביוב למגרש לאחר ביצוע בשטח. לכן יש לקבל מיקום ונתונים של החיבורים מתאגיד מי אוננו בשלב קבלת מידע ולהתייחס כהנחיה מחייבת.
- מקרים מיוחדים יתדיינו בנפרד.
- ב. חיבור מים ראשי יבוצע על גבול מגרש ונגיש בחיבור לזקיף מים שיתבצע על ידי תאגיד המים. גמל המים יבוצע בתוך גומחה מבטון עם סגירה מדלתות פח מגולוונות, בצבע תנור, שתאושר מראש על ידי התאגיד.
- לא תתאפשר הרחקה מקו מגרש, אלא באמצעות דרך פתוחה, ציבורית ונגישה לתאגיד מי אוננו.
- קו המים המחבר בין זקיף המים וגמל המים יהיה בתעלה שתאפשר החלפת ותיקון הקו ללא צורך בתיקון כבישים / מדרכות / ריצופים / ריהוט וכו' מכל סוג.
- ג. תאגיד מי אוננו מבצע הכנה לחיבור מים בלבד בלחץ תואם דרישות רשות המים. כל הגדלת / הנמכת לחץ מים יהיה באחריות בעל הנכס בלבד.
- לפי פניית היזם, יוציא התאגיד מכתב הסבר ללחץ עתידי מתוכנן, על מנת שהיזמים יוכלו להוציא היתר מהכבאות.
- ד. לצורכי הבטחת סילוק שפכים מהמגרשים באופן גרביטציוני, יש לתכנן קו ביוב בפיתוח, ומפלסי פיתוח המגרש באופן משופע לנקודת קצה של חיבור ביוב ציבורי.
- T.L של שוחת הביוב הציבורית אליה מתחברת מערכת הביוב הפרטית תהיה נמוכה ב- 40 ס"מ לפחות מגובה 0.0 של המבנה.
- 20 ס"מ בין 0.0 של המבנה לשוחת ביקורת בחלקה, ו-20 ס"מ משוחת ביקורת של החלקה עד לשוחת עירונית.
- במקרה ולא יעמוד בהפרשי הגובה הנדרשים, תחויב מערכת הסנקת ביוב.
- ה. התאגיד לא יאשר שינוי מיקום חיבורי ביוב או תוספת חיבורים נוספים למגרשים.
- מקרים מיוחדים יתדיינו בנפרד.
- ו. בנקודת קצה של חיבור ביוב בתחום מגרש יתאפשר ביצוע תא ביוב בכל עומק.
- תאגיד מי אוננו מקים חיבור ביוב ציבורי עד מגרש היזם. שוחת ביוב לחיבור תהיה בשטח פרטי ועל חשבון היזם הפרטי.
- השוחה שתוקם תותאם בתכנון ובביצוע לסוג וקוטר קו הביוב המבוצע על ידי תאגיד מי אוננו.
- ז. יש לבצע הפרדה מוחלטת בין מערכת סילוק שפכים ממגורים וסילוק שפכים ממסחר. התחברות בין 2 מערכות נפרדות תתוכנן לפני תא ביוב אחרון בתחום המגרש הפרטי.
- ח. מערכת ביוב משטחי מסחר תכלול תכנון מפריד שומן ותא ביוב לבדיקות שפכים לפני התחברות לתא הביוב אחרון בתחום המגרש בקצה של חיבור ביוב עירוני.
- ט. היזם יגיש תוכניות סניטריות על פי התקנים, התוכניות הסניטריות יבדקו על ידי התאגיד בהתאם
- י. נוהל הגשה – מפורט באתר האינטרנט של תאגיד המים והביוב – מי אוננו.

הנחיות חשמל

6.1 הנחיות חשמל

נתוני תחנות שנאים

לכל יחידת דיור תבוצע עמדת טעינה עם מערכת לניהול טעינה ואנרגיה, העמדות ימוקמו בתחום המגרש בהתאם לתכנית הבינוי או במתכונת שתקבע ותאושר עם ההיתר הראשון. לא תותר העמדת מתקנים אלו בתחום המדרכה הציבורי.

מס' / שם תחנה	גודל מינימלי של המבנה במ"ר עבור 2 שנאים לפחות	כמות מינימלית של שנאים להתקנה ע"י חח"י	מגרש	גוש	חלקה	מספר הזמנה	הערות
1	32.3 מ"ר	2 שנאים	104	7234	8	מגרש 104 - הזמנה מס'	
2	32.3 מ"ר	2 שנאים	105	7234	8	מגרש 105 - הזמנה מס'	
3	32.3 מ"ר	2 שנאים	106	7234	8	מגרש 106 - הזמנה מס'	
4	32.3 מ"ר	2 שנאים	107	7234	5	מגרש 107 - הזמנה מס'	
5	32.3 מ"ר	2 שנאים	108	7234	8	מגרש 108 - הזמנה מס'	
6	32.3 מ"ר	2 שנאים	110	7234	8	מגרש 110 - הזמנה מס'	
7	32.3 מ"ר	2 שנאים	111	7234	8	מגרש 111 - הזמנה מס'	
8	32.3 מ"ר	3 שנאים	112	7234	8	מגרש 112 - הזמנה מס'	
9	32.3 מ"ר	2 שנאים	121	7234	8	מגרש 121 - הזמנה מס'	
10	32.3 מ"ר	2 שנאים	201	7234	8	מגרש 201 - הזמנה מס'	
11	32.3 מ"ר	2 שנאים	202	7234	8	מגרש 202 - הזמנה מס'	
12	32.3 מ"ר	2 שנאים	203	7234	8	מגרש 203 - הזמנה מס'	
13	32.3 מ"ר	2 שנאים	204	7234	9	מגרש 204 - הזמנה מס'	
14	32.3 מ"ר	2 שנאים	205	7234	9	מגרש 205 - הזמנה מס'	

כל המבנים התת-קרקעיים בגודל מינימלי עבור 2 שנאים.

6.1 הנחיות השמל

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 206 - הזמנה מס'	9	7234	206	2 שנאים	32.3 מ"ר	15
	מגרש 207 - הזמנה מס'	9	7234	207	2 שנאים	32.3 מ"ר	16
	מגרש 208 - הזמנה מס'	9	7234	208	2 שנאים	32.3 מ"ר	17
	מגרש 209 - הזמנה מס'	512	6711	209	2 שנאים	32.3 מ"ר	18
	מגרש 301 - הזמנה מס'	8	7234	301	2 שנאים	32.3 מ"ר	19
	מגרש 302 - הזמנה מס'	8	7234	302	2 שנאים	32.3 מ"ר	20
	מגרש 303 - הזמנה מס'	9	7234	303	2 שנאים	32.3 מ"ר	21
	מגרש 304 - הזמנה מס'	9	7234	304	2 שנאים	32.3 מ"ר	22
	מגרש 305 - הזמנה מס'	9	7234	305	3 שנאים	32.3 מ"ר	23
	מגרש 306 - הזמנה מס'	9	7234	306	2 שנאים	32.3 מ"ר	24
	מגרש 307 - הזמנה מס'	8	7234	307	2 שנאים	32.3 מ"ר	25
	מגרש 404 - הזמנה מס'	8	7234	404	2 שנאים	32.3 מ"ר	26
שנאי ציבורי	מגרש 405 - הזמנה מס'	8	7234	405	2 שנאים	32.3 מ"ר	27
	מגרש 407 - הזמנה מס'	8	7234	407	2 שנאים	32.3 מ"ר	28
	מגרש 408 - הזמנה מס'	8	7234	408	2 שנאים	32.3 מ"ר	29

6.1 הנחיות השמל

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 409 - הזמנה מס'	9	7234	409	2 שנאים	32.3 מ"ר	30
	מגרש 616 - הזמנה מס'	8	7234	616	2 שנאים	32.3 מ"ר	31
שנאי ציבורי	מגרש 618 - הזמנה מס'	8	7234	618	2 שנאים	32.3 מ"ר	33
שנאי ציבורי	מגרש 624 - הזמנה מס'	5	7234	624	2 שנאים	32.3 מ"ר	34
שנאי ציבורי	מגרש 701 - הזמנה מס'	8	7234	701	2 שנאים	32.3 מ"ר	35