



08/12/2024

מהדורה מס' 18א

עדכון הנחיות מרחביות לשכונת קרית פארק לכיש
דצמבר 2024

תוכן עניינים

3	שינוי מהדורות
4	הנחיות מרחביות לשכונת קרית פארק לכיש
4	1. תמהיל יח"ד:
4	2. העמדת המבנים ומרחב הרחוב:
4	3. הצללות המרחב הפתוח:
5	4. פיסול במרחב הציבורי:
5	5. מסד הבניין:
5	6. ראש הבנין:
6	7. גוף הבנין:
6	8. מרפסות:
6	9. מצללות:
6	10. מסתורי בביסה:
7	11. תאורה:
7	12. שילוט:
7	13. מערכות הבנין – מעבי מזגנים:
7	14. מיקום בלוני גז ו"גמלי" מים:
7	15. חדרי טרנספורמציה:
8	16. שטחי תפעול וחניה:
8	17. חניית אופניים:
8	18. בניה ירוקה:
9	19. פיתוח שטח:
10	20. ניהול נגר וניקוז:
11	21. גינון בתחום המגרש:
12	22. תברואה:
12	23. מגדלי מגורים (מבנים מעל 10 קומות):
13	24. מגורים עם חזית מסחרית:
14	25. מפרט מחיר למשתכן : תכולת בניין המגורים – שטחים משותפים.
15	26. מפרט מחיר למשתכן: תכולת דירת מגורים
15	27. מפרט מחיר למשתכן: פירוט חדרי רחצה ושירותים בדירה.
16	28. מפרט מחיר למשתכן: מתקני חשמל.
17	29. מפרט מחיר למשתכן: סוגי גמר לשטחים משותפים לדיירים.
17	30. מפרט מחיר למשתכן: הערות כלליות לתכנון דירת המגורים
18	31. הקלות מאושרות ביחס לתב"ע:

שינוי מהדורות

שינויים מוצעים במהדורה זו (18א) ביחס למהדורה קודמת (פרק 8 במהדורה 12):

פרק 8 מהדורה 12 מספרי העמודים המצוינים בעמודה זו מתייחסים למהדורה 12- נוסח מונגש	יחס למהדורה 12	מהדורה 18א (מוצעת) למעט השינויים המפורטים בעמודה זו, ההנחיות נותרו ללא שינוי ביחס למהדורה קודמת.
פרק הגדרות- עמ' 08-09 במהדורה 12	ללא שינוי	כל ההגדרות במהדורה זו עבור הנחיות מרחביות לקרית פארק לכיש, יהיו כפי שהוגדרו בפרק ההגדרות במהדורה 12
פרק 8- הנחיות מרחביות לקרית פארק לכיש: (עמודים 350-382 במהדורה 12)	שינוי	מספור הסעיפים - להקלה על התמצאות במסמך, כך שפרק ההנחיות המרחביות לפארק לכיש יעמוד בפני עצמו.
פרק 8- הנחיות מרחביות לקרית פארק לכיש: סעיף "מגורים עם חזית מסחרית" (עמ' 373 במהדורה 12), תת סעיף: "שטח חנות יהיה עד 80 מ"ר, לכל חנות יותר שימוש בקטע חזית עד 10מ' כלפי הרחוב הראשי. תותר חריגה מהוראה זו באישור מהנדס העיר או מי מטעמו"	ביטול	ראה עמוד 13 במהדורה זו.

הנחיות מרחביות לשכונת קרית פארק לכיש

1. תמהיל יח"ד:

חלוקת יחידות הדיור במגרש תעשה עפ"י החלוקה הבאה:

א. 40% A B – מיחידות הדיור עד 75 מ"ר

ב. 40% C D – עד 100 מ"ר

ג. 20% E – מעל 100 מ"ר

השטח הינו שטח הדירה לשימוש עיקרי (כולל ממ"ד).

2. העמדת המבנים ומרחב הרחוב:

2.1. העמדת המבנים תעשה באופן שייצר חזית מרקמית רציפה, במקרים בהם מתוכננים 2 מבנים על אותו מגרש יש להציג לובי משותף לכל שני מבנים סמוכים.

2.2. מיקום המבנים יהיה ככל הניתן בעומק המגרש כדי לייצר מרחב פתוח משותף נטול גדרות המשמש חצר גדולה פתוחה בחזית הפונה לרחוב.

2.3. בתים במגרשים פינתיים יקבלו התייחסות ספציפית לשתי החזיתות הראשיות לרבות טיפול ייחודי במרחב הרחוב.

2.4. במרחב החזית הפתוח ימוקמו ספסלים / מתקני ישיבה בנויים, במספר יחידות נפרדות, באורך כולל שלא יפחת מ-8 מטר. הספסלים/ מתקני הישיבה יהיו בגובה תיקני ומחומרים בעלי אורך חיים ועמידות גבוהים, מבטון משולב בעץ, יתאימו לריהוט העירוני הקיים. ככל שיוצע מוצר אחר יש לאשרו מול אדריכל העיר.

2.5. ניתן לשלב את מתקן הישיבה כחלק ממערך האדניות.

2.6. יש לתכנן השהיה וחלחול, במרחב החזית הפתוח.

2.7. שטחים מחלחלים יכולים שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (חצץ, אבן מנקזת, חלוקים וכדומה כולל תשתית מתאימה). במידה ונעשה שימוש בחומר חדיר למחצה (לדוגמא אבן דשא), יש להכפיל את היקף השטח המחלחל בהתאמה.

2.8. יש לשמר רצועת גיבון לשתילה ברוחב 2 מטר בחזית.

2.9. גיבון מעל תקרת חניון תת קרקעי או במרפסות יעשה בתאי שתילה עיליים אשר עומקם לא יפחת מ-1 מ'. שטח זה לא יחשב במניין השטח המחלחל.

2.10. רוחב שביל הכניסה המוביל למבנה לא יפחת מ-2.5 מ'.

2.11. תישמר רצועת הליכה מרוצפת ברוחב שלא יפחת מ-1.7 מ' מפתח הכניסה למבנה ועד למדרכה הגובלת במגרש.

2.12. יש להתקין מתקן לקשירת אופניים בקומת הקרקע בחזית הפונה לרחוב. מקום עגינה 1 לכל יח"ד.

2.13. לא יותרו קירות מרתף אנכיים גלויים מעל מישור פיתוח הנוף המתוכנן.

2.14. לא תותר הקמת גדר או כל חציצה בין הרחוב למרחב החזית הפתוח, למעט מתקני ישיבה בנויים.

2.15. גדרות צדדיות ואחוריות בין הבניינים יהיו בגובה שלא יעלה על 1.1 מטר ברוטו כולל מסד בגובה 30 ס"מ, ממפלס הפיתוח, לפי הנמוך ולא יפחת מ-1.1 מ'.

2.16. בכל בניה על מגרש ריק יש להציג אישור מדביר על הדברת טרמיטים וחולדות במגרש.

2.17. תשתיות ברצועת העזר:

2.17.1. מרכיבי תשתית עילית: עמודי טלפון, עמודי חשמל.

2.17.2. מרכיבי תשתית תת-קרקעית: פתחי ביקורת לתשתיות ציבוריות במרחב הציבורי (מכסי מערכות מים, חשמל, ביוב וניקוז, פתחי אורור לתנועה תת-קרקעית וכו') יעשו מיצוקת ברזל עם הטבעה של לוגו עיריית אשדוד.

3. הצללות המרחב הפתוח:

3.1. יש להגיש במסגרת תכנית הפיתוח תכנית הצללות אשר תוצג בשלוש שעות שונות בחודש יוני (10:00 , 12:00 , 15:00) לפי הפירוט הבא:

א. 100% הצללה ע"ג משטחי הישיבה .

ב. 40% הצללה לפחות בשטחי השהייה המיועדים לדיירי הבניין.

- ג. 20% הצללה מכלל שטח המגרש המפותח (ללא שטח המבנה).
 ד. 70% משטחי ההצללה לפחות יעשו ע"י נטיעת עצים.
 3.2. אלמנט הצללה בנוי (פרגולות) לא יעלה על 30% מסך ההצללה במגרש.

4. פיסול במרחב הציבורי:

- 4.1.1. במגרשים פינתיים המקצים שטחי שפ"פ/שצ"פ או שטחים מפותחים מעל 0.5 דונם, ו/או במגרשים ששטחם (המצטבר בתכנית אחת) מעל 10 דונם, יוצב בחזית הבניין (בסמיכות לכניסה הראשית) פסל בגובה/ אורך שלא יפחת מ-2X1 מ'.
 4.1.2. הפיסול יוצב ברחבה פתוחה ויבנה מחומרים עמידים. עיצוב הפסל ומיקומו יאושר ע"י אדריכל העיר.

5. מסד הבניין:

- 5.1. חזית קומת הקרקע תהיה שקופה ובעלת מאפיינים של חזית פעילה ברמת כלל דיירי הבניין.
 5.2. לובי כניסה לא יעלה על גובה 6 מטר. במבנה של 4-24 יח"ד - יחושב לפי 2.0 מ"ר ליחידה, ולא פחות מ-15 מ"ר. למבנה של 25 יח"ד ומעלה - 60 מ"ר. למבנה מעל 12 קומות ו-60 יח"ד - לובי כפול (בגובה 2 קומות) שלא יפחת מ-100 מ"ר.
 5.3. קירות הבניין ירדו "אל הקרקע" בצורה המשכית. לא תותר הפניית קירות אטומים אל חזית הרחוב.
 5.4. לא יותרו דירות גן.
 5.5. צנרת (אופקית או אנכית) תהיה מוסתרת במלואה. לא תותר צנרת גלויה.
 5.6. יתוכנן פיר תשתיות ייעודי למזגנים עבור כל חדרי השינה.
 5.7. פתחי אוורור מהמרתפים ומהמחסנים יופנו לחזית הצדית או האחורית וישולבו בעבודות הפיתוח.
 5.8. במקרה בו פתחי אוורור פונים למקומות הומי אדם, הם יתוכננו עד גובה 60 ס"מ או מעל גובה 200 ס"מ וישולבו בפיתוח או יעוצבו כחלק מהמבנה.
 5.9. חדרים טכניים יוסתרו ולא יופנו ישירות אל מרחב החזית הפתוח.
 5.10. מועדון דיירים: למבנה של עד 25 יח"ד אין חובה למועדון דיירים, למבנה של מעל 25 יח"ד ומעלה - 50 מ"ר לפחות.
 5.11. חדר עגלות ואופניים: מבנה של 5 יח"ד ומעלה 10 מ"ר לפחות, למבנה מעל 25 יח"ד תוספת של 0.5 מ"ר לכל יח"ד.
 5.12. מחסן לדיירים: עדיפות מחסן אחד לדירה בשטח שלא יפחת מ-2 מ"ר או מחסן משותף אחד בשטח של 20 מ"ר בקומת הקרקע או במרתף המחולק לתאי אחסון בגודל 1.5 מ"ר עבור כל יח"ד. בכל מקרה הגישה למחסן תהיה רק משטח המבנה המשותף. המחסן לא יהיה חלק מהדירה. גובה המחסן לא יעלה על 4.5 מ'.
 5.13. בחצר בנין מגורים משותף - אין להציב מחסנים בשטח המשותף.
 5.14. מחסן לאחזקת המבנה: 6 מ"ר למבנה וכלי גינה וניקיון עם אפשרות לכניסה חיצונית.
 5.15. לא יוצבו מחסנים בקו בניין קדמי
 5.16. 0.00 של כל המבנים יהיה עד 0.5 מ' מעל מפלס המדרכה הסמוכה למעט במגרשים המצויינים בטבלת ההקלות המצורפת.
 5.17. בלובי כל בניין ימוקם מסך ותשתית שתאפשר חיבור למוקד העירוני.

6. ראש הבנין:

- 6.1. ראש הבניין יהיה המשכי לגוף הבניין (חזות מובוליטית).
 6.2. לחלופין ראש הבניין יתוכנן בנסיגה/בחריגה מקונטור הקומות הטיפוסיות בנפח משמעותי (ביחס לבניין).
 6.3. יש להקפיד על שמירת רצף עם קונטור הקומות הטיפוסיות בהיקף שלא יפחת מ-50% מקירות המעטפת.
 6.4. מומלץ שהתכנון יהיה פשוט, מאופק ומינימליסטי. יש להימנע ככל הניתן ממחוות אדריכליות לא ברורות לא תותר סיומת גג משופע ו/או רעפים.
 6.5. חזית חמישית: מומלץ על שילוב גיבון בגגות ויצירת חזית חמישית ירוקה. בשטח הנותר מנסיגת הקומות העליונות.

- 6.6. לא תותר הבלטת הקומה העליונה או מרפסת הגג מעבר לקונטור הקומה הטיפוסית. תותר הבלטה כחלק מהעיצוב האדריכלי ובלבד שההבלטה עד 0.5 מטר. תישמר זיקה והתאמה לחזות ועיצוב הבניינים הסמוכים (שמירה על המרקם).
- 6.7. מחסן בקומת הגג המוצמד ליח"ד, ובמרפסת גג – יבנה צמוד לקיר המבנה על הגג (חדרי עליה לגג, מעלית, חדר מדרגות) יש לצמצם ככל הניתן את נראות המחסן. המחסן יבנה מחומרי גמר המבנה הקיים ולא יותר שימוש בחומרים קלים.

7. גוף הבנין:

- 7.1. גוף הבנין יהיה המשכי ויתוכן כמונוליטי. יחולק למספר נפחים משמעותיים. יתאפשר ביטוי חזותי שונה לכל נפח (חומר ו/או גוון).
- 7.2. יש להימנע ככל הניתן ממחזות אדריכליות לא ברורות, או ללא הצדקה תכנונית (קישוטים) כגון קשתות, עמודים מעוטרים וכדומה. התכנון יהיה פשוט, מאופק ומינימליסטי.
- 7.3. גובה קומה טיפוסית מעל הקרקע (הנמדד בין רצפה לרצפה) לא יפחת מ 3.0 מטר ולא יעלה על 4.0 מטר.
- 7.4. במפגש של בנין בודד עם מרקם קיים נמוך יותר, נדרשת חלוקת גוף הבנין, באופן שיתייחס למרקם הקיים, תוך התאמת המסד לרצף הבניינים הסמוכים.
- 7.5. תישמר זיקה והתאמה לחזות ועיצוב הבניינים הסמוכים (שמירה על המרקם).
- 7.6. לא תותר הפניית קירות אטומים אל חזית הרחוב. עדיפות להפניית חלונות ממ"ד כלפי החזית הצדית או האחורית (לא קדמית) לא יותר חלון מול חלון במרווחים צרים.
- 7.7. גודל חדר שינה לא יפחת מ 8.5 מ"ר נטו.
- 7.8. בדיקות איטום יעשו בהתאם לתקן ישראלי מס' 1476 חלקים 1,2,3.
- 7.9. יש להציג אישור ספציפי לעמידה בת"י 1045 לבידוד תרמי של בניינים שיבטיח את שימור האנרגיה הנצרכת בבנין לצורך אקולומו.

8. מרפסות:

- 8.1. המרפסות יהיו חופפות ויקרו זו את זו. יותרו מרפסות "מדלגות" ובלבד שהדילוג יוסתר על ידי קורות המשכיות המייצרות רצף ויזואלי בחזית.
- 8.2. המעקה ורכיביו יהיו תקינים ובריחיים. חיפוי המעקה יהיה אחיד. חומרי המעקה: זכוכית שקופה או כהה עד 15% (לא תותר זכוכית צבעונית, או רפלקטיבית).
- 8.3. מסגרות בקווים אנכיים בגוון לבן, שמנת, אפור, כסוף או שחור. מעקה בנוי יחופה בהתאמה לגמר החזית.
- 8.4. ניקוז מרפסות יחובר למערכת הביוב. לא תותר שפיכה חופשית למרחב הרחוב או שטחי הגינון. לא יותר חיבור ניקוז המרפסות למערכת הניקוז העירונית.
- 8.5. המרפסת לא תבלוט מעבר ל 2 מ' ממישור החזית.
- 8.6. יש להציג אופציה לסגירת מרפסות עם פרט אחיד התואם את פרזול המבנה ומאושר ע"י קונסטרוקטור.

9. מצללות:

- 9.1. המצללה תהיה ללא קירות. המרווחים בין החלקים האטומים במצללה יחולקו באופן שווה ויהוו לפחות 40% משטח. משטח קירוי שקוף כדוגמת זכוכית או פוליקרבונט שקוף לא יחשבו במניין השטח האטום לעניין זה.
- 9.2. יותר גגון, סוכך, או סוכך מתקפל בקומות הביניים ובקומת הגג, למעט בקומת הקרקע. הגגון או הסוכך יחובר באחת מפאותיו למבנה.
- 9.3. הגגון, הסוכך, או הסוכך המתקפל יתוכנן באופן שישתלב בעיצוב הבנין ובסביבתו. יבנה מחומרים קלים בלבד (כגון בד, רשת, ברזנט, PVC וכדומה) בגוון לבן, אפור או בז' ללא פרסום.
- 9.4. בקומות הביניים תותר הקמת מצללה לפי פרט אחיד לכל הבנין לפי הקריטריונים לעיל, אשר יוצג כאופציה כחלק מהבקשה להיתר.

10. מסתורי כביסה:

- 10.1. בקשה להיתר בניה תכלול פתרון למסתורי כביסה, המשתלב בעיצוב חזיתות הבנין.
- 10.2. מסתור הכביסה לא יבלוט מחזית הבנין ולא יופנה לחזית הרחוב.

- 10.3. חומרי הגמר של מסתור כביסה יהיו ע"פ אחת מהחלופות שלהלן ובתנאי שחומר הגמר המוצע משתלב בעיצוב חזיתות הבניין: יותר חומר מסוג הגמר הראשי של חזיתות הבניין, פלטות מתועשות או בטון אדריכלי, לוחות דמוי עץ, אלומיניום.
- 10.4. ניקוז רצפת מסתור הכביסה יחובר למערכת הניקוז של הבניין. גוון המסתור יהיה אפור או לבן או בז'. כל גוון אחר יאושר פרטנית מול אדריכל העיר.
- 10.5. יש לתכנן מקום ייעודי להנחת מערכות מיזוג אוויר.

11. תאורה:

- 11.1. תאורת הבניין תעשה מתחומי המגרש בלבד.
- 11.2. התכנון יקפיד על מניעת זיהום אור. לא יותר סנור ישיר או עקיף.
- 11.3. הבניין יואר באופן שמתחשב בנתוני הסביבה.
- 11.4. במתחמי מגורים: תאורה ממותנת. אין מגבלה להארת הכניסה ושטח המגרש.
- 11.5. תאורת הפיתוח תתבסס על אור פונה כלפי מטה (מניעת סנור).
- 11.6. לא תותר תאורת הצפה כלפי חלונות הבניין.
- 11.7. מומלץ להימנע מהצפת אור בחזיתות.
- 11.8. התאורה תהיה בגוון צהוב חם. לא תותר תאורה צבעונית ע"ג המבנה, למעט תאורת עצים.
- 11.9. יש לתכנן את התאורה כחלק מעיצוב חזית המבנה.
- 11.10. יש להבליט אלמנטים אדריכליים.

12. שילוט:

- 12.1. לא תותר הצבת שם יזם, שם בנין או חברה קבלנית, על גג הבניין או מעטפת הבניין העליונה.
- 12.2. בכל כניסה יותר אזכור שם יזם, או שם בניין או חברה קבלנית, או בעלים או שם המתכנן במפלס קומת הקרקע על גבי חזית הבניין ובגודל שלא יעלה על 1.2 מ"ר. ככל שמבוקש אזכור, חובה להראותו בבקשה להיתר הבניה.
- 12.3. תותר הצבת שלט אחד בלבד לכל כניסה.
- 12.4. יש להציב שילוט מואר של מספר הבית ברחוב, לפי פרט אחיד, בכל חזית הפונה לרחוב או למרחב ציבורי, ובגובה של 3 מטר ממפלס הכניסה.

13. מערכות הבנין – מעבי מזגנים:

- 13.1. מעבי מזגנים ימוקמו ע"ג גג מבנה/ במרפסות/ ע"ג הקרקע / במקום מוצנע או במקום יעודי הכולל מסתור ובכל מקרה לא יותרו גלויים ע"ג חזיתות המבנה הראשיות הפונות לרחוב. יש לאפשר באופן התקנת המסתור גישה נוחה לצרכי אחזקה.

14. מיקום בלוני גז ו"גמלי" מים:

- 14.1. המתקנים לא ימוקמו בחזית הרחוב הראשי ובכל מקרה יוצנעו בתוך גדר בנוי וינעלו בדלתות אשר ישתלבו בפיתוח הגדר.

15. חדרי טרנספורמציה:

- 15.1. חדרי טרנספורמציה יהיו תת קרקעיים ויעוצבו כחלק אינטגרלי מהבניין.
- 15.2. החלקים הבנויים מעל הקרקע יחופו בהתאם לחיפוי הבנין הסמוך, מסגרות הפלדה בחדר הטרנספורמציה יהיו צבועות בתנור בגוון תואם לצבע החזיתות.
- 15.3. פיתוח גמר עילי יהיה בגובה פני הפיתוח ובהתאם לריצוף.
- 15.4. המצע העליון יהיה בגובה הפיתוח הגובל המחופה באבן משתלבת מסוג האבן המוצעת באתר.
- 15.5. לא יותר גידור החדר בגדר קלה כלפי הסביבה הפתוחה, אלא אם הינו מהווה חדר בנוי בקונטור המבנה.

16. שטחי תפעול וחניה:

- 16.1. החניה תהיה בתחום המגרש.
- 16.2. תקן החניה למגורים יהיה 1:1 (1 מקום חניה לכל יחידת דיור) בנוסף תסופק חניה לאורחים בכמות של 10% מיחידות הדיור בתוך גבולות המגרש.
- 16.3. שיפוע רמפת הירידה לחניון תת קרקעי יחל לפחות 5 מ' בקו המגרש אלא אם נדרש אחרת מבחינה תנועתית.
- 16.4. חניון תת קרקעי יהיה מקורה בתקרת בטון.
- 16.5. יציאת הולכי רגל תופרד מציר המיסעה.
- 16.6. מיקום הכניסות למגרשים (הן לרמפות והן לרחבת כיבוי אש) מופיע בנספח הבינוי והפיתוח בקנ"מ 1:500 ובנספחי התנועה לשכונה. שינוי במיקומים אלה יעשה באישור מהנדס העיר.
- 16.7. לא יתאפשר חיבור מוטורי למגרשים מרחובות שד' הרצל ושד' בן גוריון. למעט לרכב חירום ושירות עירוני.
- 16.8. חיבור החניון/ דרך הגישה של המגרש לרחוב, יתבצע למפלס המדרכה שברחוב, בעזרת א.ע. לרכב עם מתן זכות קדימה להולכי הרגל ורכבי האופניים שפוסעים ברחוב.
- 16.9. לפחות 15% מהחניות בחניון התת קרקעי יהיו עם עמדות טעינה חשמליות וכן כל החניון יכיל הכנות תשתית לעמדות טעינה חשמליות.
- 16.10. רמת השירות של החניון יהיה רמת שירות 1 (ע"פ קובץ ההנחיות לתכנון חניה של משרד התחבורה). לא יאושרו מקומות חנייה ברוחב של פחות מ - 2.40 מ'. תתאפשר רמת שירות 2 עבור עד 25% מהחניות שבמרתף.
- 16.11. שיעור החניות הכפולות הטוריות (למגורים בלבד) יאושר במרתף בלבד, עבור אותה יחידת דיור ויהיה מעבר לתקן.
- 16.12. שער חשמלי וכניסה לחניה: יש לשלב בתוכניות התנועה של הבניינים את מיקום המחסומים ועמדות הבידוק (ככל שדרוש). יש לתאם את מפלס הכניסה למגרשים עם המפלסים המתוכננים ברחובות.
- 16.13. יש לתאם את הכניסה למרתפים עם תכניות התנועה והפיתוח של רחובות השכונה.
- 16.14. ניתן שמיקום רחבות הכיבוי יהיה ברמפת ירידה לחניון, או ברחבת הכניסה לבניין.
- 16.15. רחבות כיבוי: סימון רחבת היערכות לכיבוי אש בתחום המגרש יעשה במסמרות נירוסטה.
- 16.16. **מגרש 36** - פתרון החנייה במגרש 36 יהיה ע"י תכנון מתקן חנייה אוטומטי מלא, עם מעלית שנמצאת במפלס הקרקע. יש לדאוג במפלס הקרקע מול המעלית לאפשרות מעבר של שני רכבים, כאשר ישולב בזה עמדת המתנה לפחות לרכב אחד.
- 16.17. **במגרשים שמשולבים מסחר ומגורים** – יש לאפשר הפרדה פיזית בין שטחי התפעול לבין שטחי החנייה. יחד עם זאת, יש לתת הפרדה פיזית בין החניות למגורים לבין החניות למסחר.
- 16.18. **מגרש 501** – יש לאפשר שתי כניסות מופרדות למגרש. רמפה אחת, עבור שימושי מגרש 501 במפלס 1. - רמפה שנייה, עבור מגרש האצטדיון במפלס 2 - ו 3.
- 16.19. בתכנון המפורט יוצגו האזורים המשותפים למגרשים השונים והשטחים המוצמדים.

17. חניית אופניים:

- 17.1. יש למקם את חניית האופניים בתוך המבנים בשטחים מקורים ומוגנים. במקרים מיוחדים ובתיאום עם אדריכל העיר ניתן למקם את מתקני הקשירה בתחום המגרש מחוץ למבנה.
- 17.2. יש להקצות 1 מקום לקשירת אופניים לכל יח"ד ב 2 עמדות טעינה חשמליות לפחות לכל כניסה.
- 17.3. יש להציג חדר לאחסנת אופניים אשר ימצא בקרבת הכניסה בקומת הקרקע ושטחו לא יפתח מ 0.5 מ"ר לכל יחיד דיור קיימת ומוצעת לכל כניסה או 15 מ"ר לפי הגדול.
- 17.4. רוחב החדר לא יפחת מ 2 מ' והכניסה אליו תהיה מהמימד הרחב כך שניתן יהיה לנצל את כל שטחו.

18. בניה ירוקה:

- 18.1. מטרת הבניה הירוקה: הפחתת משאבי המבנה, חסכון בעלויות תפעול ותחזוקה וצמצום משמעותי בצריכת החשמל והמים ובעלויות התפעול של הבית.
- 18.2. כל בקשה תחייב בעמידה בתקן ישראלי ת.י. 5281 בהתאמה לסוג הבניין.
- 18.3. צבירת הניקוד ודירוגו של הבניין מינימום כוכב אחד.

- 18.4. יש להקפיד על שימוש מושכל בחומרי גלם בעלי רמת בידוד תרמי טוב ויעיל בגג בקירות ובחלונות המבנה, יש להקפיד על שימוש מושכל בהעמדת המבנה לצורך ניצול מרבי ומיטבי של האור הטבעי וזרימת האוויר.
- 18.5. יש לעשות שימוש בצמחיה מצלה והצללות בנויות בצד דרום.
- 18.6. מומלץ לעשות שימוש בגיבון אנכי ע"מ לשפר את איקלום המבנה.
- 18.7. יש להקפיד על שימוש באור טבעי. ניצול האור הטבעי חוסך גם בעלויות הכרוכות בשימוש בתאורה מלאכותית.
- 18.8. יש להציג פתרונות להצללת חזיתות, בדגש על החזית הדרומית. תכנון הפתחים יאפשר אוורור טבעי איכותי.
- 18.9. יש להקפיד על תחלופת אוויר יעילה המצמצמת את הצורך באקלום המבנה.
- 18.10. יש להציג שימוש בבידוד תרמי משופר למעטפת המבנים והבטחת נוחות תרמית.
- 18.11. יש להימנע משימוש בחומרים בעלי מוליכות תרמית גבוהה ו/או רפלקטיביים כגון זכוכית בחזיתות המזרחיות והמערביות של המבנה.
- 18.12. יש להקפיד על בידוד הדירה מפני מפגעי רעש חיצוניים.
- 18.13. הלחות מהווה מפגע אסתטי ובריאותי. לחות מוגברת פוגעת במבנה
- 18.14. מהווה כר להתפתחות עובש, טחב ומזהמים נוספים הפוגעים בבריאות דיירי הבית. עובש וטחב מתפתחים במקומות לחים וחמים ובחללים סגורים ובלתי מאווררים כגון חדרי אמבטיה ומטבחים.
- 18.15. יש לדאוג לשימוש באוורור ותאורה טבעית במיוחד בחללים רטובים ובחללים בהם קיימת צפיפות משתמשים כגון חדרי ילדים.
- 18.16. לשם ניצול היתרונות של קרינת השמש, מומלץ למקם בחלק הדרומי של הבית את החדרים בהם מתקיימת פעילות במהלך היום כגון חדר העבודה או חדר המגורים, אלה יזכו באור טבעי נעים במהלך רוב שעות היום.
- 18.17. יש לעשות שימוש בצמחיה כאלמנט מווסת חום.
- 18.18. לצורך ייבוש כביסה וחסכון באנרגיה בכל דירה יש להקצות שטח ייעודי אשר יאפשר שימוש במתקן ייבוש כביסה חיצוני.
- 18.19. איכותו ויעילותו של הבידוד תלויה במבנה הבית, החומרים מהם בנוי, מאפייני האקלים המקומי, ועוד. חומרי הבידוד מתבססים על כליאת אוויר, במטרה לעכב את חדירת החום או הקור מהחוץ לפנים ולהפך.
- 18.20. יש להקפיד על בידוד הקיר המערבי החשוף שמש ישירה בשעות החמות של היום.
- 18.21. יש לנצל את המאסה התרמית של המבנה לצורך מיתון הטמפרטורה, על כן יש להימנע משימוש בחומרים קלים בעלי מאסה תרמית נמוכה.
- 18.22. יש לעודד כניסה ישירה של שמש בעונת החורף, ולצמצם כניסת שמש ישירה בעונת הקיץ. שטחי החלונות לא יעלו על 20% משטח הרצפה.
- 18.23. יש למקם רצועת חלונות עיליים אשר יאפשרו הוצאת אוויר חם.
- 18.24. יש להקפיד על שימוש בהצללה אופקית מעל פתח החלון הדרומי.
- 18.25. בחזית המערבית והמזרחית מומלץ לתכנן חלונות קטנים יחסית: בעונת הקיץ חלונות הפונים למערב מאפשרים חדירה של שמש ישירה לתוך הבית בשעות אחר הצהריים.
- 18.26. בדומה לגודל החלונות, גם את ההצללות יש להתאים לכל חזית בבית בנפרד. בידוד נכון של החלונות יכלול התייחסות לסוג הזיגוג, לסוג החלון ולפרופיל שלו. כמו כן, יש להתייחס לסוג התריסים ולבידוד ארגז התריס. בחזיתות החשופות לשמש ישירה (מזרח/ מערב) יש להקפיד על התקנת חלון בעל זגוגית כפולה זכוכית בידודית או בעלת ציפוי LOW E המצמצמת את חדירת החום.
- 18.27. יש להימנע מחלונות הזזה הנעים בתוך כיס בחלל הקיר משום שהם גורמים מאיטום ובידוד הקיר.
- 18.28. שיפור הבידוד התרמי יתרום גם לשיפור הבידוד האקוסטי של הבית מרעשים חיצוניים.

19. פיתוח שטח:

- 19.1. שטח מגון / מפותח ברכוש המשותף לכלל הדיירים בקומת הכניסה. גודלו יהיה לפחות 25% משטח המגרש, לא יכלול בו גינות פרטיות ושטחי חניה, 100 מ"ר מתוכו יהיו בסמיכות ללובי ויפונה לחזית הרחוב. יתרת השטח המגון יפותח מחוץ לתכנית הבניין כיח' קרקע אחת ככל הניתן שלא תפחת מ-20

מ"ר ומרוחב של 2 מ'. הכניסה לבניין מהרחוב עד ללובי הבניין תהיה נגישה ורצופה. לא תאושר כניסה ראשית דרך תאי החניה.

- 19.2. בתחום הפיתוח בחזית הבניין ימוקמו ספסלים, הצללות, פיסול, עמודי תאורה ועצים.
- 19.3. לא תותר הצבת גדר בין השטח המפותח בחזית הבניין למדרכה הגובלת.
- 19.4. מרחק מקסימאלי מדוד קרקעית מקצה מגרש מנוקז לתא שטח המיועד לחלחול לא יעלה על 40 מ"א.
- 19.5. יש למקם שטחי השהיה וחלחול, במרחב החזית הפתוח.
- 19.6. שטחים מחלחלים יכולים שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (חצץ, חלוקים וכדומה). במידה ונעשה שימוש בחומר חדיר למחצה (לדוגמא ריצוף מנקז) יש להגדיל את היקף השטח המחלחל בהתאמה.
- 19.7. אבן משתלבת לא תחשב כשטח חלחול.
- 19.8. בנוסף לפתרונות לעיל - בכל מגרש יבוצעו בורות חלחול בקוטר 16 צול ביחס של בור אחד לכל 100 מ"ר שטח פתוח במגרש ולא פחות מ – 2 מי". מיקום הבורות יאושר ע"י יועץ ניקוז. הבורות יעשו לפי פרט מאושר.
- 19.9. במקרים בהם גובה הגדר הבנויה הפונה למרחב הציבורי, עולה על 2 מ', תבוצע בתחום המגרש ערוגת שתילה מדורגת כלפי השטח הציבורי. גובה
- 19.10. הערוגה יהיה 30-40 ס"מ כולל קופינג. רוחב הערוגה יהיה 20% מגובה קיר הפיתוח האטום הפונה לשטח הציבורי, מדוד ממפלס המדרכה הגובלת. הערוגה תכיל תשתית לצמחיה כולל הכנה להשקיה וניקוז. רצועת השתילה תתוחזק ע"י הרשות.
- 19.11. יש להציג נטיעת עצים מצלים בשטח של לפחות 20% משטח הפיתוח של המגרש.
- 19.12. מומלץ להתקין מערכת בקרת השקיה בכל בניין המכיל גינה ומערכת השקיה.
- 19.13. במגרשים הפונים למרחב ציבורי שער כניסה או גידור לא יאושרו. במקרים חריגים באישור אדריכל העיר הוא שיאפשר להסתיר שעוני מים, פילרים, מתקני אשפה וכד' ככל הניתן.
- 19.14. ריצוף שביל הכניסה לבניין יהיה המשכי לריצוף המדרכה הסמוכה מבחינת גוון האריחים ואופן ההנחה ויגיע עד חזית המבנה.
- 19.15. רצועות המעבר בין המדרכה למגרש תפותח ותגונן לריכוך המעבר בין חלל הרחוב לתחום המגורים.
- 19.16. בכל מגרש יש להציג ערוגה/רצועה מגוננת בתחום המגרש, ברוחב 2 מ' בחזית הפונה לרחוב, המאפשרת גינון ונטיעת עצים.
- 19.17. במידה וידרשו קירות פיתוח בגבולות המגרשים או בגבולות זיקות ההנאה גובה הגדרות הבנויות יהיה בין 30-60 ס"מ באופן שלא יחייב גדרות בטיחות מעליהן. במצב של הפרשי גובה מעל 60 ס"מ ייבנו שני קירות / הקיר ידורג עם מרווח של לפחות 1 מ' לצורך רצועת גינון.
- 19.18. בגבול מגרש תותר גדר בנויה בגובה מקסימלי של 50 ס"מ ביחס לגובה פני הקרקע. מעל גובה זה יש לדרג את הקיר.
- 19.19. ראש הקיר יהיה מפולס ולא יגיע מעל ל- 50 ס"מ מפני פיתוח. ניתן לדרג את ראש הקיר בקפיצות של 20 ס"מ בהתאם לשיפוע המדרכה.
- 19.20. פחי האשפה הטמונים ימוקמו בתוך המגרש.
- 19.21. מערכת השבילים בתוך המגרשים מקושרת למערכת המעברים הכלל שכונתית ומייצרת מערכת תנועה איכותית ומחזקת את הקישוריות בתוך השכונה.
- 19.22. ככל וקיים שצ"פ בצמוד למגרש או מעבר ציבורי יתוכנן חיבור המאפשר נגישות מהמגרש הפרטי אל שצ"פ סמוך.

20. ביהול נגר וניקוז:

- 20.1. חצרות הבניינים יתוכננו להשהיית נגר וחלחול בתחומן. כל בקשה להיתר תכלול סכמה לניהול מי נגר כולל פירוט הפיתוח ותאור טכני אשר יבטיח את האמור לעיל.
- 20.2. בשולי מגרשים ככל הניתן תשמר רצועה מחלחלת אליה ינוקז הנגר העילי.
- 20.3. עודפי נגר עילי מעל 20 קו"ב לדונם ינותבו אל מערכת הניקוז העירונית. לא יאושר שימוש בבורות חלחול כפתרון ניקוז למגרש.
- 20.4. אזורים מרוצפים ירוצפו באבן מחלחלת.
- 20.5. אזורי ההשהיה יהיו בשטחי הגינון בנקודה הנמוכה ביותר.

- 20.6. במגרשי מגורים הסמוכים לשצפים - יש לתכנן את הגבהים במגרש באופן שעודפי הנגר העילי ינותבו לכיוון השצ"פ.
- 20.7. במגרשים בהם תחום החניון חופף לקו במגרש, ישולב פתרון לניקוז כחלק אינטגרלי ממבנה החניון.
- 20.8. על גגות הבניינים יתוכננו מערכות תשתית לגגות ירוקים ומערכת ניקוז לנטיעה במצע מנותק.
- 20.9. תכנית גינון והשקיה ופירוט הצמחייה שתישתל במגרש יהיו חלק מתכנית הפיתוח והם יאושרו בשלב היתר הבניה וביצוען יהווה תנאי למתן טופס 4.
- 20.10. ככל הניתן יש לקבוע את שטחי הגינון במפלס נמוך ממפלס השבילים והשטחים המרוצפים.
- 20.11. בשטחים הפתוחים ישולבו אמצעים להשהיית נגר עילי. תכנון השטחים בהם ישולבו אמצעים אלה יעשה ע"י אדריכל הנוף בשיתוף הידרולוג.
- 20.12. יש לתכנן ניקוז של פני הקרקע בתוך המגרש, בשיפוע שלא יקטן מ 1.5% . עודפי המים מעבר לחלחול האמור יוצאו לרחוב או לשצ"פ.
- 20.13. יש לסמן חיצונית כיוון ניקוז ואחוזי שיפוע בתכנית קומת הקרקע, וכן מפלסי פיתוח מתוכננים בכל פינות המגרש וכן בכל מקום בו יש הפרשים בין מפלסי הפיתוח.
- 20.14. בנוסף לפתרונות לעיל - בכל מגרש יבוצעו בורות חלחול, מיקומם הסופי, קוטרם ועומקם יקבע ע"י יועץ ניקוז ויאושר על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו. הבורות יעשו לפי פרט מאושר. עומק הבורות יהיה בהתאם להנחיות יועץ הקרקע על מנת להגיע לאדמה מחלחלת.
- 20.15. חצרות הבניינים יתוכננו להשהיית נגר בתחומן. כל בקשה להיתר תכלול סכמה לניהול מי נגר לרבות טיפול במי מזגנים, כולל פירוט הפיתוח ותאור טכני אשר יבטיח את האמור לעיל. יש להציג כיצד יועברו מי נגר שייגיעו לחניונים תת קרקעיים אל מערכת הניקוז העירונית.
- 20.16. בשולי מגרשים ככל הניתן תשמר רצועה מחלחלת אליה ינוקז הנגר העילי. יש להציג מימדי מינימום לרצועה כדי להבטיח תפיסה מקסימלית (מעל 95 אחוז מעוצמת גשם שיא איזורי בתקופת חזרה של 20 שנה).
- 20.17. מיקום בורות ההחדרה בשטחי הגינון יהיו בנקודה הנמוכה ביותר. נדרש להציג פרט מוסכם וסטנדרטי לבור החדרה, באופן שיבטיח וימנע ריכוז יתושים יש להתייחס בתכנון סביבת בור ההחדרה ל"מופע הקיץ" של המקום.
- 20.18. במגרשים בהם תחום החניון חופף לקו גבול המגרש, ישולב פתרון לניקוז כחלק אינטגרלי ממבנה החניון.
- 20.19. ככל שיתוכננו גגות ירוקים, יש להבטיח פתרון בטיחותי לתחזוקת הגגות ולאחזקת הנטיעות, כולל פינוי גזם, עלים ועשב. על גגות אלה יתוכננו מערכות תשתית לגגות ירוקים ומערכת ניקוז לנטיעה במצע מנותק

21. גינון בתחום המגרש:

- 21.1. שטחי הגינון במגרשים יהיו בכפוף להנחיות מחלקת גינון של העירייה- ובהתאם לרשימת צמחים מומלצים.
- 21.2. הנטיעות יהיו בדגש של יצירת תשתית צל בתחום המגרש בהתאם לכיוון השמש.
- 21.3. באזורים בתחום המגרש שאינם על גג חניון - ירוכזו נטיעות לתשתית צל עם תת קרקע מיטבי.
- 21.4. שטחי גינון מעל גגות חניון יהיו במצע גינון בעומק של לפחות 1 מ על מנת לספק תת קרקע איכותי.
- 21.5. תכנון הצמחייה יעשה תוך שמירה על מבט פתוח בין חזיתות המבואה/לובי והרחוב.
- 21.6. חצרות הבניינים ישמשו בעיקר כשטחים מגוננים. במגרש מגורים אחוז שטחי הגינון יגיע לפחות ל 30% משטח המגרש.
- 21.7. יש לטעת עץ אחד לפחות בכל 50 מ"ר פנויים במגרש (רדיוס נוף כ 4 מ).
- 21.8. עומק מצע השתילה על תקרת בטון לא יפחת מ 1 מ. למעט באזורי תשתית בהם ניתן להגיע לעומק מינימלי של 50 ס"מ. שטח בעומק 50 ס"מ לא יעלה על 30% מסך שטח הגינון במגרש.
- 21.9. בנטיעת עצים ע"ג תקרת בטון יש לספק לכל עץ 8 מ"ק של
- 21.10. אדמה/מצע גנני בעומק מינימלי של 1 מ'.
- 21.11. בתכנית הפיתוח בשלב היתר הבניה יש להציג תכניות גינון, השקיה ורשימת הצמחייה כתנאי למתן טופס 4.

- 21.12. תכנית גינון והשקיה ופירוט הצמחייה שתישתל במגרש יהיו חלק מתכנית הפיתוח והם יאושרו בשלב היתר הבניה וביצוען יהווה תנאי למתן טופס 4 .
- 21.13. תכנית גינון והשקיה ופירוט הצמחייה שתישתל במגרש יהיו חלק מתכנית הפיתוח והם יאושרו בשלב היתר הבניה וביצוען יהווה תנאי למתן טופס 4 .
- 21.14. יש לטעת עץ אחד לפחות בכל 50 מ"ר פנויים במגרש. (רדיוס נוף כ 4 מ'). חישוב העומסים על גגות הבטון יקח בחשבון את מילוי אדמת הגינון או מצע גידול אחר, עבור העצים וכן את עומסי המנופים ובמות ההרמה שידרשו לתחזוקה השוטפת .
- 21.15. תכנית גינון והשקיה ופירוט הצמחייה שתישתל במגרש יהיו חלק מתכנית הפיתוח והם יאושרו בשלב היתר הבניה וביצוען יהווה תנאי למתן טופס 4 . בבחירת סוג העצים ומיקומם במגרש יש לקחת בחשבון את משטר הרוחות הנתון ולקבל את אישור מחלקת הגינון של העיריה. יש להציג תכניות לניקוז עודפי השקיה באופן שימנע הצטברות מים כלואים והתפתחות מטענים אורגניים על גבי שכבות האיטום של גגות הבטון.
- 21.16. יש לשלב את מי המזגנים בתכנון ההשקיה, ומערכת ניהול נגר כוללת של המגרש.

22. תברואה:

- 22.1. טמון קרקע (לכל 30 יח"ד) – גובה הטמון לא יעלה על 90 ופתח הזריקה יהיה בין 105 - 115 ס"מ.
- 22.2. הטמון יהיה ממתכת שרוול הטמון יהיה מפלסטיק לפי הנחיות אגף תפו"ח.
- 22.3. בהתאם לגודל המגרש סוג הבניין השימושים המתוכננים וכמות יח"ד יתכן וידרשו (בתיאום מחלקת התברואה העירונית):
- א. כלי אצירה למחזור נייר, בקבוקים, קרטון
 - ב. משטח בטון לגזם וגרוטאות
- 22.4. יש למקם חדר אצירת פסולת בקומת מרתף (רצוי) או בקומת קרקע.
- 22.5. חדרי אשפה יתוכננו להוצאת כלי האצירה מחדר האשפה מבלי להזיז כלי אצירה אחרים.
- 22.6. יש לשמור על גובה מינימלי (בהתאם למפרט יצרן הדחסנית) שיאפשר הרמת דחסנית על גבי מרכב משאית הפינוי.
- 22.7. חדר אצירת האשפה יהיה נגיש לאנשי תחזוקה.
- 22.8. מסתורי אשפה ישולבו בגדרות הבנויות בהיקף המגרש.
- 22.9. מכלי אשפה טמונה ימוקמו בבניינים עד 9 קומות, במרחק של עד 5 מ' מהמיסעה, באופן המותאם לזרוע משאית הפינוי.
- 22.10. דחסניות ימוקמו בקומת חניה תחתונה בכל בנין מעל 9 קומות.

23. מגדלי מגורים (מבנים מעל 10 קומות):

- 23.1. על המבנים גבוהים מ 10 קומות יחולו בנוסף לאמור לעיל ההנחיות הבאות :
- 23.1.1. בכל כניסה יתוכנן חדר עגלות בשטח שלא יפחת מ 15 מ"ר או 50 סמ"ר לכל יחד לפי הגדול. רוחב חדר העגלות לא יפחת מ 2 מ' והכניסה אליו תהיה מהמימד הרחב כך שניתן יהיה לנצל את כל שטחו.
- 23.1.2. **גנרטור:**
- א. יש להציג חדר גנרטור סגור עם מיגון אקוסטי.
 - ב. פתח היציאה של ארובת הגנרטור יכוון כלפי מעלה ללא כיפה נגד חדירת גשם.
 - ג. במקרים חריגים ובאישור היחידה הסביבתית יש להרחיק את קצה הארובה ככל האפשר, ולכל הפחות 5 מ' מפתחים (כגון דלתות וחלונות, מרפסות, פתח הכנסת אוויר צח למערכות מיזוג וכד') בבניין זה ובשימושי קרקע רגישים גובלים
 - ד. חדר הגנרטור יכיל מקום למאצרה עבור מיכל הדלק בנפח של לפחות 110% מנפח המכל.
- 23.1.3. **נספח הצללות:**
- א. **חשיפת גגות:** יש להציג פתרונות תכנוניים ע"פ נספח הצללות והעמדת המבנה.
 - ב. יש להציג נספח הצללות המכיל את הבניינים הקיימים בסביבת הבניין המתוכנן והמוקמים בתחום "מניפת הצל" הנוצרת ממנו בין השעות 09:00-15:00 ב 21 לדצמבר.

- ג. הבניין המתוכנן יפחית את זמן החשיפה לשמש של יותר מ-50% משטח כל אחד מגגות הבניינים הסמוכים, בין השעות 09:00-15:00 אל מתחת ל-4 שעות, או לחילופין פחות מ-20% מהמצב הקיים (ככל שלא מתקיים תנאי זה טרם הקמת הבניין).
- ד. **חשיפת חזיתות:** יש להקפיד על מינימום של 3 שעות קרינה ישירה במהלך היום בין השעות 09:00 ל-17:00 ב-90% מיח"ד במבנה בדגש על חדרי המגורים לכל אורך השנה.
- ה. **חשיפת שטחים פתוחים:** הבניין המתוכנן ישאיר לפחות 30% מהשטחים הפתוחים המיועדים לרווחת המשתמשים הנמצאים בתחום מניפת הצל שלו - חשופים לשמש. לעניין זה שטחים פתוחים: שפ"פים, רחובות, כיכרות עירוניות, גנים ציבוריים וכד'.
- 23.1.4. **נספח רוחות:**

- א. לרוחות יש השפעות הן על התחושה התרמית של האדם והן על יכולתו לבצע פעולות שונות. בתכנון שטחים פתוחים יש להתייחס להשפעת הרוח על הנוחות המכאנית של אנשים, מכיוון שהם יכולים להתמודד עם השפעת הרוח על הנוחות התרמית באמצעות ביגוד. הנוחות המכאנית היא פונקציה של עוצמת הרוח וגם של עוצמת הטורבולנטיות, ורוח המלווה בטורבולנטיות שקולה בהשפעתה לרוח חזקה פי כמה, שאינה מלווה בטורבולנטיות. המושג "רוח שקולה" מבטא את השפעתן המשולבת של עוצמת הטורבולנטיות.
- ב. במבנים מעל 15 קומות יש להציג פתרונות בקומת הקרקע בהתאם לנספח רוחות. הבדיקה תערך במפלס הולכי הרגל ובכל שטחי הבניין המיועדים לשהיית אדם בחוץ. הבדיקה תיעשה במודל ממוחשב CFD ע"י יועץ סביבתי.
- ג. יערכו הדמית רוח תלת ממדית, ויתחשבו באפקט הגברת הרוח כפונקציה של הגובה.
- ד. המודל שיבנה יהיה לפחות ברדיוס של 300 מ' מסביב לפרויקט הנבדק.
- ה. גובה "מנהרת הרוח" הווירטואלית צריך להיות לפחות פי 5 מגובה המבנה הגבוה ביותר בפרויקט.
- ו. ההדמיה תהיה תלת ממדית ויוצגו תוצאות לגובה של 1.5 מ' מעל פני הקרקע. יערכו 8 הדמיות ל-8 כיווני רוח.
- ז. יבחרו 5 נקודות בדיקה בהתאם לאזורים המצוינים בקריטריונים. נקודות אלה יכללו את כניסות הבניין העיקריות, אזורי שהיה ואזורי
- ח. מסחר במרחב הציבורי, אזורי חנייה עילית וכן את צדי הבניין. במידה והבניין כולל שטחים ציבוריים מעל מפלס הקרקע ימוקמו נקודות בדיקה גם במפלס זה.
- ט. במקרי חריגה יזוהו כיוונים הרוח בהם מקדמי ההגברה הם הגבוהים ביותר ויוצגו אמצעים למיתון רוח מכיוונים אלה. לאחר מכן תבוצע בדיקה חוזרת הכוללת את הטמעת אמצעי מיתון הרוח להוכחת יעילותם.
- י. אמצעי המיתון יכולים להיות שינוי גיאומטרי של המבנה, תוספת אלמנטים ע"ג המבנה או תוספת של אלמנטים כגון צמחיה או אחר במרחב החזית הפתוחה

24. מגורים עם חזית מסחרית:

- 24.1. במגרשים בהם חזית מסחרית יחולו בנוסף לאמור לעיל ההנחיות הבאות:
- 24.1.1. החזית המסחרית תהיה מלוות רחוב.
- 24.1.2. מרחב החזית הפתוח יהיה מזמין ונגיש, יתוכננו רחבות פתוחות ללא הפרשי מפלסים.
- 24.1.3. הגישה לבנין מהרחוב תהיה נוחה, ישירה ונעימה עבור הולך הרגל. לא יותרו מדרגות או מפלסי פיתוח.
- 24.1.4. מיקום המבנים בחזית המגרש במטרה ליצירת מרחב פתוח משותף נטול גדרות המשמש חצר גדולה פנימית המשמשת את כל המבנים בבלוק העירוני.
- 24.1.5. הפרדת הכניסות לשימושים השונים באופן שיאפשר נגישות נוחה למסחר מהרחוב וכתובת מגורים ברורה למבנים מעל.
- 24.1.6. לא תותר גדר או חציצה בין הרחוב למרחב החזית הפתוח.
- 24.1.7. חזית מסחרית שקופה ונגישה. כוללת אלמנט מאחד בעל הדגשה אופקית בכל הבלוק.

- 24.1.8. שטחים תפעוליים ימוקמו במרתפי החניה.
- 24.1.9. היתר הבניה יכלול התייחסות למניעת מפגעים וכל הפתרונות הדרושים להפעלה של מסעדה (גם אם אינה מתוכננת בעת הגשת היתר הבניה).
- 24.1.10. פתרונות מערכות ואזורי ימוקמו בקומה טכנית (גלריה) באופן שלא יהווה מטרד לקומות המגורים מעל למסחר.
- 24.1.11. כלל אזורי התפעול ינווטו לקומות טכניות מתחת למבנים 1 -, כך שמרבית פעילות התפעול והאחזקה תבוצע באופן נסתר.
- 24.1.12. הקומה הטכנית התת קרקעית תתוכנן כך שכלל הרכבים התפעוליים והייחודיים יוכלו לפעול בתחומה (ברינקס, דואר, אשפה).
- 24.1.13. בקומה הטכנית התת קרקעית תתוכנן לכל מבנה חצר שירות מתאימה לשימושים לצורך פריקה והעמסה.
- 24.1.14. חצרות השירות בקומות הטכניות יהיו נגישות לאנשי התפעול בלבד ולא לתנועת המשתמשים במבנים.
- 24.1.15. כל חצר שירות טכנית תכלול לפחות:
- רחבות תמרון לרכבי אספקה, במידות מתאימות לתפעול נוח ובטוח.
 - אזור מקורה ומוסתר לאחסון אריזות ריקות, מכלים וקרטונים, כולל מתקן לדחיסת קרטונים.
 - כלובי אחסון לבקבוקים.
 - מתקן איסוף שמן מאכל משומש/שרוף.
 - רמפת פריקה, שתהווה חלק מהמבנה ותאפשר הצמדה של רכב הובלה בקירור אל פתח המחסנים שבמבנה.
 - רכיבים הנדסיים תומכים אחרים הנדרשים להפעלה ואחזקה של המבנה.

25. מפרט מחיר למשתכן : תכולת בניין המגורים – שטחים משותפים

פונקציות נדרשות בכל בניין מגורים משותף:	שטח נטו מינ' נדרש (מ"ר):	מידות מינ' (מ'):
• לובי כניסה לבניין	1 מ"ר ליח"ד או (לפי הגדול): • בניין עד 9 קומות 25 מ"ר • בניין עד 12 קומות 60 מ"ר • בניין מעל 12 קומות 100 מ"ר	גובה דלת כניסה ללובי: 2.20 גובה חלל 4.5
• מועדון דיירים	• בניין מעל 10 קומות 50 מ"ר	
• שביל הכניסה	• גינון משותף לאורך השביל: 25 מ"ר	שביל כניסה ברוחב 2 מ'
• מחסן משותף (נגיש - בקומת הכניסה)	0.5 מ"ר ליח"ד או (לפי הגדול): • בניין עד 9 קומות 20 מ"ר • בניין עד 12 קומות 40 מ"ר • בניין מעל 12 קומות 60 מ"ר	גובה חלל נטו 4.5
• מחסן אישי	2.5 מ"ר. דלת המחסן תהיה ממתכת עם שבכה תחתונה 40x50 ס"מ.	גובה חלל נטו 2.45 רוחב מינ' 1.1
• לובי דיירים קומתי	25 מ"ר	גובה דלת כניסה לדירה: 2.20 רוחב דלת כניסה לדירה: 0.90
• מבואת מעלית		גובה חלל נטו 4.5
• תא מעלית	1.45 מ"ר	1.10
• שטח לתפעול תיבות דואר	2 מ"ר	גובה חלל נטו 4.5
• חדר עגלות/ אופניים (נגיש - בקומת הכניסה)	2 מתקני אופניים לכל יח"ד.	גובה חלל נטו 4.5
• חדר מדרגות		רוחב נטו 1.10

26. מפרט מחיר למשתכן: תכולת דירת מגורים

פונקציות נדרשות בכל דירת מגורים:	גובה	שטח נטו מינ' נדרש (מ"ר):	מידות מינ' (מ'):
• מטבח	2.8 מ'	6 מ"ר	ארון עליון - 3 מ"א משטח תחתון 3 מ"מ - 4 מ"א (עד 75 מ"ר) משטח תחתון 3 מ"מ - 6 מ"א (עד 100 מ"ר) משטח תחתון 3 מ"מ - 8 מ"א (מעל 100 מ"ר)
• פינת אוכל	2.8 מ'	6 מ"ר	2.6 מ"א
• חדר מגורים (סלון)	2.8 מ'		גודל אריח אופציונאלי 80x80 ס"מ
• חדר שינה (לא יותר חצי חדר) • חדר שינה הורים	2.8 מ'	9 מ"ר 14 מ"ר	רוחב חדר 2.70 מ' רוחב דלת 0.80 מ'
• חדרי רחצה (תא מקלחת + כיור) • חדר אמבטיה (דירות מעל 75 מ"ר) אינטרפון 4 דרך. • ארון אמבטיה כולל כיור (תלוי) • חלונות דריי-קיפ	2.8 מ'	תא מקלחת 0.90 מ"ר חדר אמבטיה 2.8 מ"ר	לפי הל"ת לפי הל"ת רוחב ארון 0.80 מ' רוחב חלון 0.60 מ' רוחב דלת כניסה 0.70 מ'
• שירותים + כיור + מים חמים קרים (צביון דתי/ חרדי - כיור נפרד חיצוני) • חלון דריי-קיפ	2.8 מ'	1.5 מ"ר	1 מ' רוחב חיפוי קירי עד גובה 2 מ'
• ממ"ד (כולל דלת פנים סטנדרטית+ כנף פלדה נגררת + תריס אלומיניום + רשת גלילה+ חלון דריי-קיפ).	2.8 מ'	9 מ"ר	• רוחב 2.70 מ' • פתח דלת פנים (נוספת לדלת הממ"ד): 80 ס"מ
• מעברים ו/או פרזדורים	2.3 מ'		• רוחב 1.20 מ'.
• מרפסת שירות (דירות מעל 75 מ"ר)	2.8 מ'	2.5 מ"ר	
• שטח למכונת כביסה ומייבש (דירות עד 75 מ"ר)	2.8 מ'	1.5 מ"ר	
• מקום מוצע לתלייה חיצונית של כביסה			פתח לקיר חוץ בגודל 1.00 x 1.70
• מרפסת שמש	2.8 מ'	6 מ"ר	רוחב מזערי 1.5 מ"א
• מרפסת סוכה (בבניין לאוכלוסייה דתית חרדית)		10 מ"ר (ניתן שחלק מהשטח יהיה מקורה)	רוחב מזערי 1.5 מ"א

27. מפרט מחיר למשתכן: פירוט חדרי רחצה ושירותים בדירה

תכולה	שירותי אורחים כולל כיור	חדר מקלחת כולל כיור ושירותים	חדר אמבטיה כולל כיור	חדר אמבטיה כולל כיור ושירותים	חדר שירות כולל כיור	כיור חיצוני
שטח דירה עד 75 מ"ר	+	+				
שטח דירה בין 75 - 90 מ"ר	+	+	+		+	
שטח דירה מעל 100 מ"ר	+	+		+	+	
תוספת עבור אוכלוסייה חרדית						+

28. מפרט מחיר למשתכן: מתקני חשמל

28.1. כללי:

יש להציג תאורה מעוצבת בחזית המבנה – בדגש על גגה מבנה, החזית הראשית הפונה לרחוב ומבואת הכניסה יש להציג תאורת חירום בכל קומה.

מיקום	נקודת מאור כולל מפסק	בית תקע רגיל	בית תקע רגיל מוגן מים	בית תקע כח במעגל נפרד	נקודת TV / תקשורת/טל - סה"כ 3	הערות
מבואה פנימית	1 מחליף	1				- פעמון + לחצן - אינטרקום - מפסק תאורה לחדר מדרגות - לוח חשמל דירתי כולל סגירה - ארון תקשורת כולל שקע - ארון טלפוניה/טלוויזיה
חדר מגורים	2	6		1 (למזגן)	1	מפסק לתריס חשמלי
פינת אוכל	1	1				- תוספת נקודת חשמל לגלאי עשן. - מפסק לתריס חשמלי
פרוזדור	1	1				מעל 3 מ"א או בפרוזדור הכולל פניית "ר" 2 נקודות מאור לפחות + מחליף
מטבח	2	6 - אחד כפול - מפסק לתריס חשמלי	1 - ip44 1 מוגן רגיל	1 לקולט אדים 1 לקומקום (תנור) 1 מדיח 1 מקרר		- מיקום השקעים, בתי התקע יהיה מעל משטח עבודה ככול האפשר ובהתאם לתכנון המטבח. - יותקנו שקעי כוח נפרדים למדיח, לתנור לקומקום ולמקרר.
חדר שינה (הורים)	1 כולל מפסק מחליף למנורה	6 (שניים ליד המיטה) - מפסק לתריס חשמלי		1 1 למזגן	1	
ממ"ד	מנורה לפי הנחיות פיקוד העורף	5		1 1 למזגן	1	לפי תקנות פקע"ר
חדר שינה משני (ילדים)	1 כולל מפסק מחליף למנורה	6 + מפסק לתריס חשמלי לכל חלון		1 1 למזגן	1	

מיקום	נקודת מאור כולל מפסק	בית תקע רגיל	בית תקע רגיל מוגן מים	בית תקע כח במעגל נפרד	נקודת TV / תקשורת/טלפון - סה"כ 3	הערות
חדר רחצה/אמבטיה	1 (מוגן מים)		1	1 (בית תקע לתנור)		בית תקע לתנור חימום+ התקן קוצב זמן הכולל מפסק לדוד השמש במיקום עפ"י התכנון
שירותים	1					הכנה לנקודה לאוורור מכני+ מפסק היכן שנידרש
מרפסת שירות	1 (מוגן מים)		1	2 (מוגן מים) למכונת כביסה ולמייבש		
מרפסת שמש	1 (מוגן מחליף)		1 ip44 מוגן			כולל תריס חשמלי+מפסק+ מנגנון פתיחה ידני
מחסן	1	1		1		צריכת החשמל של המחסן תחובר לשעון החשמל הדירתי אליו משוייך המחסן.
מסתר כביסה	1 (מוגן מים)		1	1 (פקט) הכנה למזגן		
לוח חשמל		1				בלוח חשמל ותקשורת דירתי בתוך הדירה, יהיה שטח פנוי בגודל של 10 מודולים לפחות לצורך הרחבה בעתיד

29. מפרט מחיר למשתכן: סוגי גמר לשטחים משותפים לדיירים

- 29.1. חיפוי קירות חוץ יעשה "בשיטת בניה" (ולא בשיטת ה"הרכבה") בחיפוי טרומי או בקיבוע רטוב עם עיגון מכאני או בקיבוע יבש (תליה יבשה שאיננה צמודה למבנה).
 29.2. לא יותר קיבוע בהדבקה.
 29.3. עובי מינימאלי של החיפוי לא יפחת מ 30 מ"מ.
 29.4. אביזרי הקיבוע יהיו מנירוסטה 316 עמיד לסביבה ימית.
 29.5. יש לעגן כל אבן ב 4 נקודות לפחות בהתאם לגודל משקל וצורת האבן.
 29.6. כלל האבנים המשמשות לחיפוי המבנה יעמדו בתקן סביבה ימית.

סוג ריצוף	חיפוי קירות	סוג החלל
אבן ניסורה	אבן ניסורה	מבואה ראשית
אבן ניסורה	אבן ניסורה	חדר עגלות ואופניים
בטון מוחלק צבוע	אבן ניסורה	מחסן דיירים משותף
אבן ניסורה	אבן ניסורה	מחסן דיירים אישי
אבן ניסורה	נירוסטה	מעלית
אבן ניסורה	אבן ניסורה עד גובה המשקופים	מבואה קומתית
בטון מוחלק צבוע ומסומן לפי תקן	טיח	מרתף חניה
אבן ניסורה	אבן ניסורה עד 1.5 מ'	חדר מדרגות
אבן משתלבת		חניה עילית

30. מפרט מחיר למשתכן - הערות כלליות לתכנון דירת המגורים

- חומרי גמר: - מעטפת המבנה והחללים המשותפים בבניין יחופו באבן ניסורה לפי פירוט ההנחיות המרחביות - לא יותר שימוש בקירות גבס בתוך הדירות. - המעקה יהיה מאלומיניום משולב עם זכוכית רבודה ומחוסמת בגוון שקוף, 15%. - לכל מידת אריח וחיפוי, יוצגו לכל הפחות, 4 סדרות של ריצוף ו-5 דוגמאות/גוונים התואמים לדוגמאות/ גוונים נפוצים ושייכים בשימוש בדירות מגורים, לפחות אחד מהם בגוון בהיר ניטרלי. - בכל מקלחון יהיו דלתות מזכוכית מחוסמת לפי תקן.
- מערכות: - גז – בכל דירה תהיה הכנה לחיבור גז במטבח ובחדר המגורים + מונה גז דירתי. - מ"א - כל דירה תכיל פתרון מ"א מותקן קומפלט. המעבים ירוכזו ויוצנעו במסתור ייעודי ולא ע"ג חזיתות המבנים. ככל שלא יותקן מיזוג לכל חלקי הדירה באמצעות מערכת מיני מרכזית אחת (3 כ"ס לפחות) כאמור יבוצעו מזגנים מפוצלים ליתרת חלקי הדירה שתכלול את כל התשתיות הנדרשות לרבות צנרת חשמל, צנרת גז וצנרת ניקוז מים; בסלון 2.5 כ"ס, כל חדרי השינה 1.25 כ"ס (לרבות בממ"ד). - אינסטלציה - הקולטנים בבניין יהיו בקוטר 6"
- אוויר: - לא יאוורר חדר דרך חדר. - לפחות 70% מהדירות בקומה יאווררו משני כיווני אוויר. - חדרים רטובים יאווררו באוויר טבעי.
- פתחים: - כל החלונות יכילו רשתות ותרסיסים. - אלומיניום המבנה יותאם לתקן סביבה ימית. - גמר דלתות הפנים יהיה פורמייקה. - מנגנוני התריסים החשמליים יהיו פנימיים. - כל מלבני הדלתות במבנה יהיו מגולוונים. - לא יותר דלתות הזזה ביח"ד.

31. הקלות מאושרות ביחס לתב"ע:

מגרשים	מתחם שווק	הקלה/הנחיות מיוחדות
22	5	בהתאם להוראת הגמישות בתב"ע לאפשר הוספת קומת חניון אחת/ 2 קומות חניון
30	7	
21	10	
31	11	
32, 29, 27	12	
17, 18	13	
20, 19	14	
16	15	
36	ל"ר	
12	6	
14	3	
28	ל"ר	בהתאם להוראת הגמישות בתב"ע נדרשת הקלה להוספת קומה חלקית בגובה קומת המסחר והמסעדה הכפולה.
20, 19	14	הקלה עבור בניית גזוזטראות בחזית המגרש שאינן בולטות מעבר לקו הבניין ביותר מ-2 מ' או 40% מהמרווח הקדמי של המגרש (לפי הבליטה הקטנה שביניהם)
21	10	נדרשת הקלה משמירת 15% מהשטח פנוי מבניה תת"ק לחלחול - מוצע פתרון חלופי תואם את תמ"א 34 בראיה כוללת של השכונה.
31	11	נדרשת הקלה מקו בנין צידי ואחורי 0 לשם איחוד החניונים התת"ק להבטחת שיפור תחבורתי, לפי תת סעיף 2.14 לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) 2002.
32, 29, 27	12	
17, 18	13	
16	15	
36	ל"ר	
26, 25	8	
24, 23	9	
32, 29, 27	12	
17, 18	13	
20, 19	14	
501	ל"ר	

מגרשים	מתחם שווק	הקלה/הנחיות מיוחדות
36	ל"ר	נדרשת הקלה מקו בנין לקו בנין 0 אחורי וצידי ו-2 קדמי לשם להבטחת שיפור תחבורתי, לפי תת סעיף 2.14 לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) 2002.
31	11	
21	10	
12	6	
22	5	
14	3	
28 (דיור מוגן)	ל"ר	
26, 25	8	
24, 23	9	
32, 29, 27	12	
17, 18	13	במקרים שבהם מס' תאי שטח במתחם שווק חולקים מערכות משותפות (רמפות, שפ"פ או כל מערכת אחרת), כל המגרשים במתחם ירשמו כבית משותף מורכב מחולק לאגפים. במסגרת הרישום תקבע האחריות של כל אגף והמרכיבים של אחזקה משותפת לכל תאי השטח שבמתחם כולל קביעת זיקת הנאה לכניסות משותפות לחניונים.
20, 19	14	
10	1	
19, 20	14	
25, 26	8	
17, 18	13	
14	3	
כל מגרשי המגורים	כל מתחמי המגורים	
		הקלה מתמחיל יח"ד באופן שיאפשר הקמת 40% יח"ד קטנות במבנה הגבוהה.
		נדרשת הקלה לקביעת מפלס הכניסה למבנה ל-עד 0.75 מ' ממפלס הרחוב, לשם התאמה למפלס הרחוב בנקודה הגבוהה.