

תמל 1079 בני ע"ש - הרחבת היישוב

תכנון מפורט חלק A | שכונה צפון מערבית, 23 מתחמים | הנחיות בינוי 1:500



תמ"ל 1079 בני ע"ש - הרחבת היישוב | הנחיות בינוי 1:500

פרופ' אדריכלות ובינוי ערים
אדריכלות ובינוי ערים



תמל 1079 בני עי"ש - הרחבת היישוב

תכנון מפורט חלק A | שכונה צפון מערבית, 23 מתחמים | הנחיות בינוי 1:500

מטרת ההנחיות ותכולתן

קובץ הנחיות זה בא לפרט ולהוסיף על האמור בתכנית תמל/1079 - הרחבת בני עי"ש, בנושאי: עיצוב אדריכלי, פיתוח ואיכות סביבה. בכל מקרה של סתירה בין הנחיות אלה לבין תכנית תמל/1079, יגברו הוראות תמל/1079. חוברת הנחיות נוף יש לראות בסיום הנחיות הבינוי בנספח זה.

יוזם התכנית: משרד הבינוי והשכון, חברת ערים

עורכי ההנחיות:

תכנון אדריכלי - פרופ' אדר' אירית צרף נתניהו - אדריכלות ובינוי ערים
 פיתוח ותכנון נוף - אדר' אילן עקריש
 תאום מערכות - ינון תכנון יעוץ ומחקר בע"מ
 תנועה - אמאב תחבורה ותנועה בע"מ
 חשמל - טופז הנדסה
 מים וביוב - גרגורי גולנד
 הידרולוגיה - הידרומודול
 גז טבעי - נגב גז טבעי
 ניהול הפרויקט - א. אולניק חברה להנדסה בע"מ

מסמכי ההנחיות:

1. הנחיות בינוי - 11 עמודים
2. פירוט 23 מתחמי שיווק 143 עמודים
- עבור כל מתחם שיווק: תכנית התמצאות, תכנית בינוי ופיתוח - מפלס הקרקע, תכנית קומה טיפוסית, תכנית גגות, תכנית מרתף וחניונים, חתך אופייני, 1:500
1. חזיתות 1:500
2. תכנית תיאום מערכות 1:500
3. הנחיות פתוח ונוף: "עקרונות תכנון נוף וסט פרטי פיתוח" / אדריכל נוף אילן עקריש

ההנחיות קובעות בכל הקשור לנושאים הבאים:

1. גבהים ומפלסים.
2. הנחיות אדריכליות להעמדת ועיצוב המבנים.
3. הנחיות נוף ופתוח.
4. הנחיות תנועה בכל הנוגע לדרכים, כניסות לחניונים וכניסות למגרשים.
5. הנחיות לגבי תשתיות ובכללם הנחיות לחדרי השנאה, קווי מתח, קווי מים וביוב, פינוי אשפה וכיוצ"ב.
6. הנחיות לגבי חניונים מעל ומתחת לקרקע.

הערות כלליות:

- כל תכנית בינוי ופיתוח שתוגש לוועדה המקומית כתנאי לקבלת היתר בנייה תערך לפי הנחיות אלה.
- החתכים והחזיתות המופיעים בחוברת הינם עקרוניים לצורך המחשת הבינוי והיחס העקרוני בין הבינוי לפיתוח.

תוכן עיניינים:

עמ'	תוכן עיניינים:
2	1. מבוא
3	2. הנחיות לבינוי - תכנית
5	3. הנחיות לבינוי - חתך
6	4. הנחיות לבינוי - חזית
7	5. הנחיות לבינוי - חזית מסחרית
8	6. הנחיות לבינוי - חומרים
10	7. הנחיות לבינוי - פרטים ומערכות
11	8. הנחיות לבינוי - חניונים



2.1 העמדת מבנים:

- א- העמדת המבנים תהיה בתחומי קווי הבניין ועפ"י ההעמדה שבתכנית הבינוי והפיתוח שמצורפת להנחיות אלה.
- ב- יש להצמיד ככל הניתן את המבנים לקווי בניין, בעקר לקווי בניין קדמי. למעט מקרים בהם גאומטריית המגרש לא מאפשרת או בהתאמה לנספח הבינוי.
- ג- לא יותר חיבור בין שני בניינים באותו מגרש למעט חיבור בקומות המרתף והחניון התת קרקעי.

2.2 מפלסי כניסה קובעת למבנים:

- א- מפלסי הכניסה הקובעת למבנים יהיה בהתאם למסומן בתכנית הבינוי והפיתוח המצורפת להנחיות אלה.
- ב- יותר שינוי של עד 0.5 מ' במפלסי הכניסה הקובעת לבניין ובלבד שלא יעלה על 120 ס"מ ממפלס המדרכה הציבורית בכניסה לבניין.

2.3 מבואת המבנים:

- א- בכל המבנים תתוכנן מבואה הפונה ישירות לרחוב או לחצר הפנימית של המתחם, על פי תכנית הבינוי ופיתוח המצורפת להנחיות אלה.
- ב- הכניסה הראשית למבנה תהיה היישר מהרחוב או מהמרחב הציבורי או מהחצר הפנימית של המתחם ולא מתוך חניון.
- ג- קומת המבואה תהיה בגובה של 4 מטר לפחות (זאת באם הגבה המותר מאפשר זאת).



גישה לשכ"פים ושבילים
ציבוריים בגבולות המגרש:
השטח המיועד לגישה יטופל,
כולל פילוס והתאמה, רק
בתחום המגרש.

מפלסי
כניסה
למבנים

גדר בנויה בין
מגרשים עד
1.5 מ' כולל
קיר תומך.

גיבון
משותף

סימול טיפוס,
מס' קומות
ומס' יח"ד
בכל מבן

יש להצמיד
ככל הניתן את
המבנים לקווי
בנין

גינות פרטיות
יותר רק
בגבולות
המגרש
שאינם לאורך
רחובות

לאורך רחובות תושאר רצועה של 2
מ' בתחום המגרש במפלס הרחוב
לצמחייה, ולחלוחל. קו גבול מרתף
בהתאמה יחא מרוחק 2 מטר מקו
גבול מגרש. בין המדרכה הציבורית
לרצועת הגיבון יבנה קיר בגובה 40
ס"מ לפי הפרט בחוברת הנחיות
נופיות.

רמפת
ירידה
לחניון
משותפת
לשני
מגרשים

רחבת כיבוי
אש
תמוקם,
ככל הניתן,
בכניסה
לרמפות
החנייה

סימון
המתחם
ומספר
היחידות
במתחם

מיקום אלמנטי
תשתית במגרש,
בהתאם להנחיות
בנספח:
"עקרונות תכנון
נוף וסט פרטי"
פיתוח

שבילי
כניסה
מהרחוב
לכניסות
למבנים

רחבות כניסה
מרוצפות
כוללת פינות
ישיבה מוצלות

הדגמה: מתחם A5 - תכנית

2.3 מבואת המבנים (המשך):

- ד- המבואה תהיה שקופה לכוון הרחוב או המרחב הציבורי, שטח החלונות לא יפחת מ-70% משטח חזית המבואה. ניתן לשלב זכוכית חלבית וזכוכית שקופה מגובה 0.
- ה- שטח מבואה לא יקטן מ-50 מ"ר.
- ו- יש להראות בהיתר הבנייה מיקום לתיבות דואר ואלמנט לסימון מספר הבית. שילוט הבית יהיה בגודל 30/30 ס"מ.

2.4 מועדוני דיירים

- א- מועדוני דיירים ישולבו במבנה המגורים בקומת הקרקע. חזית המועדונים תהיה שקופה לפחות ב-50% מהמעטפת ויפנו לחצר המשותפת או לרחוב.
- ב- במגרשים 2040, 3002, 3003, המועדונים יהיו נפרדים במבנה עצמאי וישולבו בתכנון החצר המשותפת לטובת כלל הדיירים במתחם. המועדונים המשותפים במבנים עצמאיים, שאינם חלק מהמבנה, יהיו עם חזית שקופה לפחות ב-50% מהמעטפת ויפנו לחצר המשותפת או לרחוב.
- ג- לא יותר גידור סביב המועדונים והשטחים הסובבים אותם.
- ד- המועדונים יהיו בעצוב זהה למבני המגורים.

2.5 מרפסות וגזוזטרות:

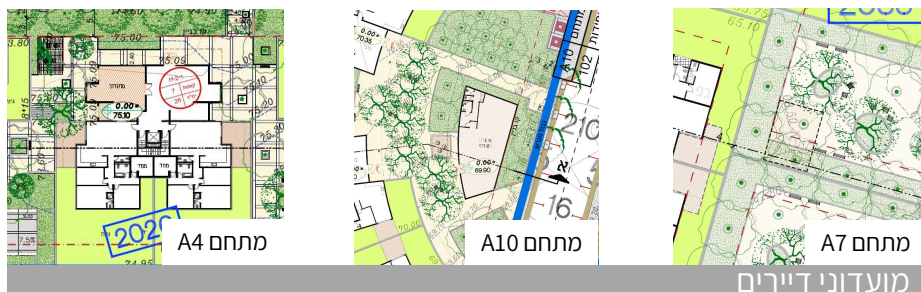
- א- עדיפות נתנת למרפסות שקועות בחזית הבניין.
- ב- מעקה המרפסת או הגזוזטרה לא יבלטו מעבר לקונטור המרפסת או הגזוזטרה ויהיה זהה בכל קומות הבניין.
- ג- איסור על סגירת המרפסות, כולל איסור סגירה בחומרים קלים.
- ד- אורך הגזוזטרות הבולטות מקו הבניין לא יעלה על כ-2/3 מאורך החזית.
- ה- יש לנקז את המרפסות והגזוזטרות במערכת משולבת ונסתרת אשר תוצג בנספח הסניטרי (לא יאושר ניקוז חופשי).
- ו- לא יאושרו אדניות בנויות במעקה המרפסת והגזוזטרה

2.6 גגות:

- א- מגבלות גובה משהב"ט- הגבה המקסימלי של מעקה גג הבניין לא יעלה על הגבה המצויין בנספח הבינוי.
- ב- מעקה הגג יהיה בנוי ללא תוספת גדר קלה בגובה 1.10-1.50 מ' בהתאם למגבלות הגובה.
- ג- לא יותר גגות משופעים.
- ד- לא תותר הצבת שם יזם, או בנין, או חברה קבלנית או בעלים על ראש גג או גוף הבנין.
- ה- לא תותר הבלטת הקומה העליונה או מרפסת הגג מעבר לקונטור הקומה הטיפוסית, ולא תותר הבלטת מרפסת גג מעבר לקונטור הקומות שמתחת לקומת הגג.
- ו- פרטי עיצוב גגות יפורטו בבקשה להיתר בנייה ויכללו בבתי משותפים בין היתר את מערכות הבית המשותף, לרבות הגישה החופשית אליהם מחדר המדרגות ופרטי המערכת הסולרית.
- ז- ניקוז גגות המבנים והמרפסות יחובר לניקוז עירוני באמצעות מערכת ניקוז תת קרקעית. לא תותר שפיכה חופשית.
- ח- המתקנים הטכניים בקומת הגג לרבות מתקני חימום מים, אורז, אנטנות, מערכות סולאריות, וכד' ישולבו בתכנון האדריכלי של גג המבנה ויוצגו כחלק מהיתר הבניה כל המתקנים הטכניים יוסתרו במסגרת התכנון האדריכלי.
- ט- הגג יטופל כחזית חמישית תוך הסתרת כל המתקנים והמערכות שעליו.

2.7 גדרות:

- א- גובה הגדר לא יעלה על 1.5 מ' ממפלס השטח הפרטי, כשגובה גדר בנוייה יגיע עד 1.10 מ' ומעליו גדר קלה.
- ב- לא יותרו גדרות לחזיתות הרחוב במרווח הקדמי מחוץ לקווי הבניין של מבני המגורים הפונים לרחוב, כולל גדרות של גינות גן, למעט קירות בגובה עד 40 ס"מ המיועדים לרצועת הגינון בקדמת המגרש ברוחב 2 מ', שטח זה יפותח ויתפקד כגן בהמשך למדרכה או לשצ"פ.



2.8 רחבות כניסה:

רחבות כניסה מרוצפות תהיינה בתחילת שבילי הכניסה למגרש מהרחוב, במידות שלא יפחתו מ-5X5 מ' ויאפשרו פינות ישיבה מוצלות.

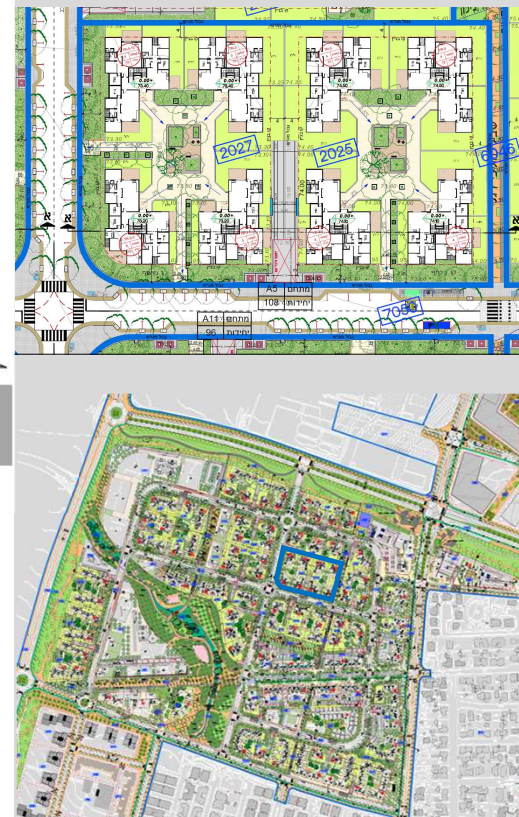
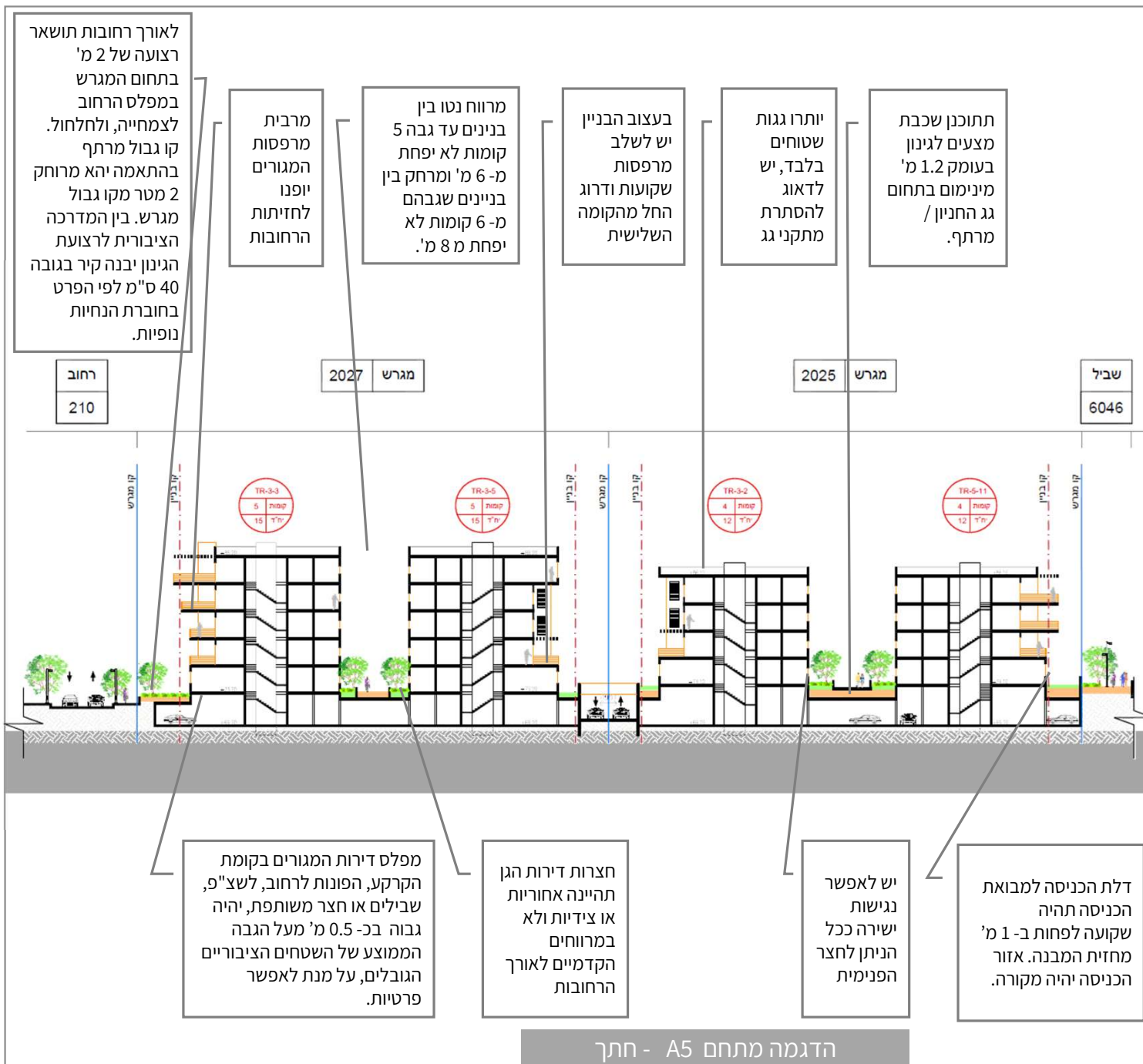
2.9 דירות גן

- א- גינות פרטיות לא ימוקמו על חזית הרחוב ובכל מקרה לא יחרגו מקו בנין קדמי.
- ב- לא יותרו כלל מחסנים בשטחי הגינות הפרטיות.



3.1 דירוג הבנייה:

- א- לא תותר הבלטת מרפסת גג מעבר לקונטור הקומות שמתחת לקומת הגג.
- ב- "כותרת" המבנה תהיה המשכית למבנה או בנסיגה מקונטור הקומות הטיפוסיות של המבנה.
- ג- תותר בנייה בנסיגה של עד שלוש הקומות העליונות בבניין. עומק הנסיגה לא יפחת מ- 2 מ'.¹



4.1 עיצוב אדריכלי:

- א- במגרשים מיוחדים כגון מגרשים פינתיים, יהיה עיצוב ייחודי התואם לסיטואציה האורבנית.
- ב- העיצוב של המבנים יאפשר אלמנטים אדריכליים, מעטפות בניין, בליטות וגגונים לצורך שיפור הצללות ואוויר המבנה בכדי ליצור מיקרו אקלים ממותן יותר בתחום המבנה.
- ג- לא תותר הפנית קירות אטומים אל חזית הרחוב.
- ד- לא תותר הקמת מבנים פריקים/ניידים בחצרות הבתים.
- ה- יש להציג הדמיה של התכנון המוצע לכל המתחם ולצרפו לבקשה להיתר.

4.2 פתחים וחלונות- מבנה המגורים:

- א- החלונות במבנה יהיו תואמים זה לזה בכל סוג האלומיניום, סוג הזיגוג וגוון של גמר של האלומיניום.
- ב- לכל הפתחים ינתן פתרון הצללה אחיד (תריס, רפפות, גלילה) כחלק מהעיצוב האדריכלי של החזיתות. ארגזי תריס לא יובלטו מעבר למישור החזית.
- ג- החלונות יהיו תואמים את תקני הבידוד האקלימי והאקוסטי.
- ד- גודל חלונות חדרי שירותים ורחצה לא יקטן מ- 0.8 מ"ר.
- ה- תכנון מיקום, גודל ואופי הפתחים יעשה על פי כיווניות החזית ובתשומת לב לתכנון אקלימי המאפשר תאורה טבעית מקסימלית בשילוב עם הצללה נכונה, שתמנע סינוור וחום-יתר בקיץ. כלל החלונות יאפשרו פתיחה המספיקה לאוויר פסיבי של המבנה.
- ו- בקומת הקרקע לא תאושר הפניה של דלתות חדרי שירות או חדרי טכניים אל חזית הבניין הפונה לרחוב, למעט כניסה למרתפי החנייה.
- ז- בגרמי המדרגות שלהם קיר חיצוני והתקנים מאפשרים, יש לתכנן חלון - פתח אנכי לכל גבה הגרם.

4.3 מחסנים

- א- מחסנים ימוקמו בקומות המרתפים והחניונים התת קרקעיים, למעט בקומות מסחריות, שם ניתן למקם מחסנים בעורף המסחר.

מגרש 2027



הדגמה מתחם A5 - חזית



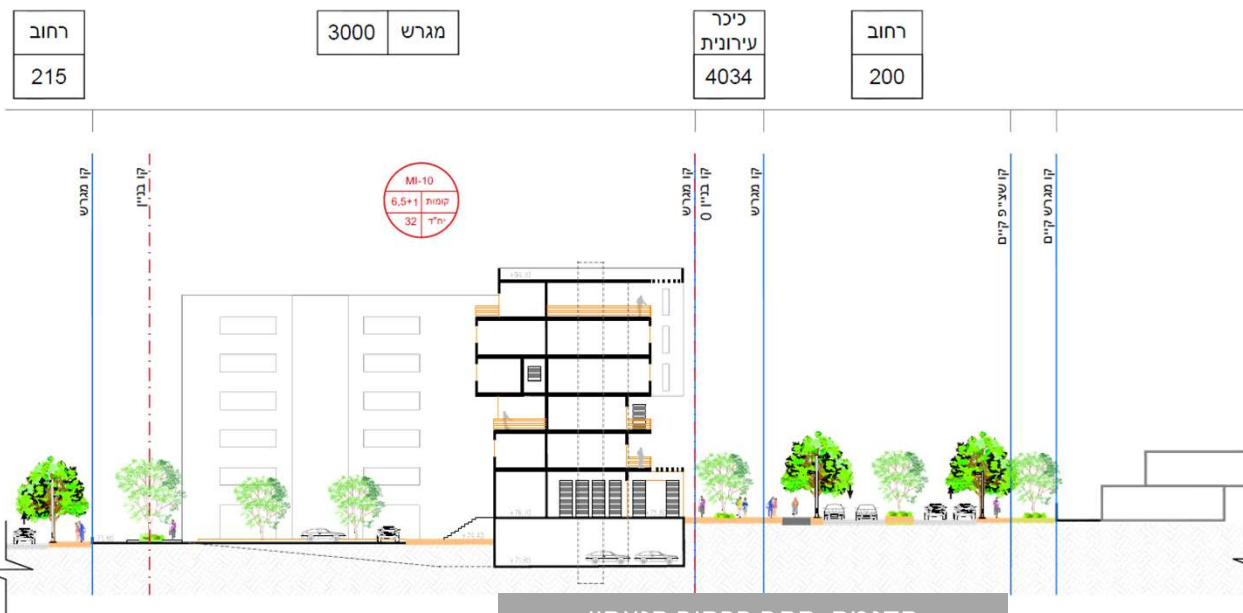
א. עקרונות מנחים

(מלבד חזית מסחרית ברחוב 202):

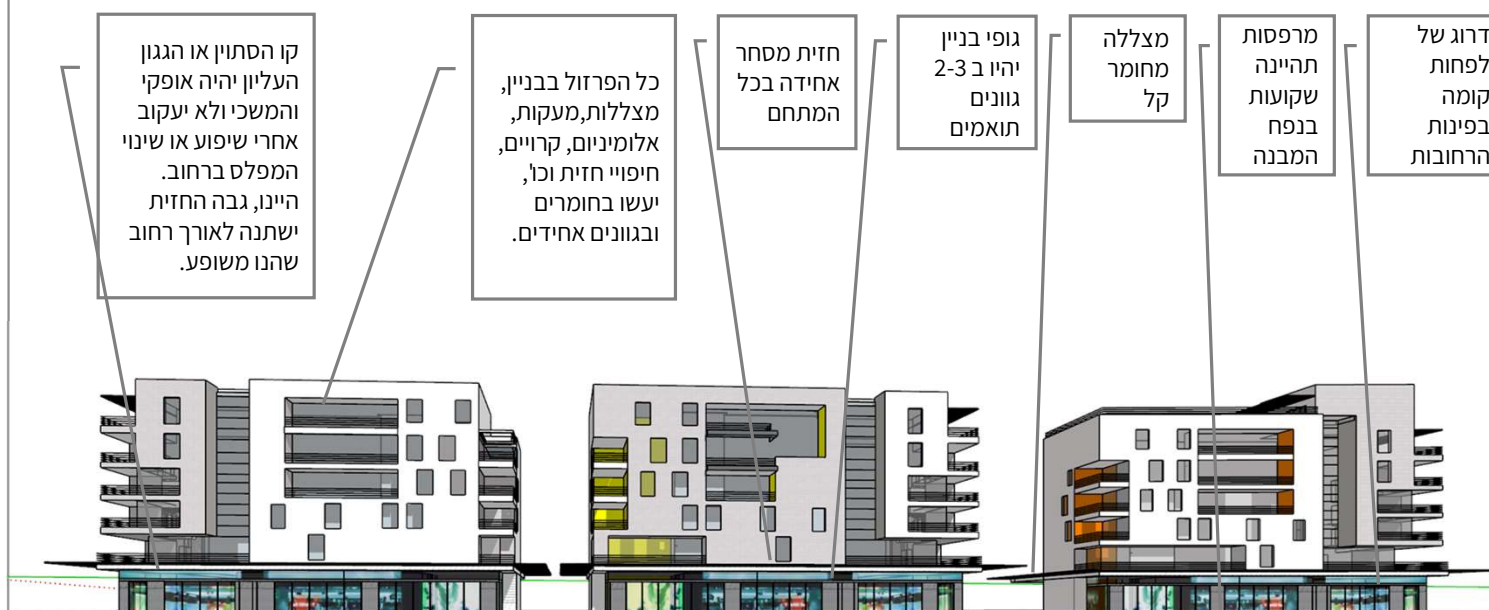
- רצף תפקודי ועיצובי בין השטחים הציבוריים ובין השטחים בעלי זיקת ההנאה בחזית הקדמית של המגרשים בעלי חזיתות מסחריות.
- שמירה על אחידות עיצובית בכל האלמנטים.
- עידוד תנועת הולכי רגל ע"י מדרכות רחבות, הצללה, נטיעת עצים, רהוט רחוב, הפרדת שבילי אופניים ואזורי שהייה.
- הפחתת הפרעת התנועה לתפקוד הרחוב.

5.1 עוצב אדיכלי:

- א- חזיתות מסחריות הפונות לרחוב יהיו עם חזית מזוגגת ושקופה. פרטי הזכוכית והזיגוג יהיו עם פרופילים נסתרים, ללא חלוקות אלומיניום. לפחות 70% תהיה מזכוכית שקופה, מגובה רצפה עד גובה 250 ס"מ.
- ב- מפלס המסחר יהיה בהתאמה ובהמשך רצוף למפלס המדרכה בנקודת הכניסה לבית העסק.
- ג- ריצוף הסתווני יתוכנן כהמשך לריצוף הכיכר/המדרכה המסחרית הפתוחה.
- ד- כלל שימושי קומת הקרקע יהיו נגישים ישירות מהמדרכה ולא מחניה אחורית או מתוך הבניין.
- ה- פרטי הסתווני / גגון לאורך החזית המסחרית יכללו במסמכי ההיתר ובתכנית הבינוי המפורטת ויפורטו בקנ"מ 1:20 וכן בהדמיות.
- ו- שטחי שירות לאזורי המסחר לא ימוקמו באופן גלוי בחזיתות הרחובות.
- ז- קרוי הסתווני יהא זיזי ללא עמודים, מחומרים קלים, מצללות ולא גגונים מלאים.
- ח- החזית המסחרית תכלול פרט לשילוט אחיד ופרטי תאורה כחלק מתכנית הבינוי המפורטת.
- ט- לא יותרו סוככים, מרקזות או כל אלמנטים אחרים שאינם חלק מהגגון והעצוב של כל המבנה.
- י- לאורך רחוב הנצחון העמדת המבנים תהא בהתאם לנספח הבינוי על מנת לאפשר מקומות שהייה לאורך הרחוב.



הדגמה: חתך ברחוב הנצחון



הדגמה: חזית לאורך רחוב הנצחון

5.2 הצבת ריהוט רחוב במרווח הקדמי ברחוב עם חזית מסחרית או בככר עירונית:

- א- עסקים שרשיון העסק שלהם כולל מכירת מזון או שתייה לצריכה במקום יוכלו להציב ריהוט רחוב מסחרי (כיסאות, ספסלים, שולחנות, שמשיות וכיו"ב). ריהוט הרחוב יהיה עשוי מתכת או עץ בלבד ועליו להיות רחיצ ונעדר. אין למקם תוספות פרסומיות על גבי פרטי הריהוט, למעט על שמשיות.
- ב- יש לשמור על 2.5 מ' לפחות חופשיים למעבר הולכי הרגל לאורך הרחוב, במעברים ובכניסות לבניינים.
- ג- חל איסור על תחמית השטח, גידור או סימון של אזור הישיבה. חל איסור על קיבוע כל אלמנט ריהוט של העסק במרחב הציבורי ואין להשאיר כל ריהוט רחוב של העסק במרחב הציבורי מחוץ לשעות פעילות העסק.
- ד- לא יותרו סגירות חורף כלל.

5.3 תאורה:

- א- תכולת חלון הראווה תואר בשעות החשכה בתאורה נסתרת כך שאמצעי התאורה לא יהיו גלויים במבט מבחוץ. התכנון יקפיד על מניעת זיהום אור. לא יותר סנוור ישיר או עקיף.
- ב- תאורת הפיתוח תתבסס על עמודים גבוהים. אור פונה כלפי מטה למניעת סנוור. יש להימנע מתאורה צבעונית.
- ג- תאורת שילוט תהא אחידה ונסתרת כלל הניתן, ללא שלטי נאון בוהקים.

ב. רחוב העסקים הקטנים (רחוב 202):

- א- רחוב העסקים הקטנים יפותח כרחוב ייחודי בו עדיפות להולכי הרגל.
- א- רצוף המסעות יהא באבן משתלבת בהמשך ובגוון המדרכות, מחזית לחזית של הרחוב כדי למתן תנועה ולייחד את הרחוב.
- ב- חזיתות העסקים והמסחר הזעיר יהיו מגוונות, העצוב יהא שונה בכל מבנה ויאפשר מגוון של חלונות ראווה, שלטים, גבה פתחים ודלתות.
- ג- לא תותר סגירת חורף אלא בבתי קפה/מסעדות שלהם רחבה פינתית (בצמתים).
- ד- גבה חזיתות העסקים / מסחר ינוע בין 3.5-6 מ'.
- ה- בחזיתות ישולבו הכניסות למבני המגורים כחלק מעצוב החזית העסקית / מסחרית אולם בהפרדת הפתחים.
- ו- ברחוב ישולבו: רהוט רחוב, מצללות, עצים וערוגות צמחייה בהתאם להנחיות הנספח הנופיו.



הדמיה: רחוב הניצחון*



חזית: רחוב העסקים הקטנים



הדמיה: רחוב העסקים הקטנים*

* הדמיות: Viascape

6.1 מעטפת הבנין - כללי:

- א- חומרי הבנייה יהיו מחומרים עמידים.
- ב- אופציות לחומרי גמר לחזיתות המבנים:
 - לבנים או אבן מתועשת לסוגיה, בסיתות עדין, בגוונים בהירים. לא ניתן לשלב שני סוגי גווני אבן במבנה. מותר שימוש באותה אבן בגודל שונה ובגמר שונה.
 - טיח, זכוכית, אלומיניום, בטון חשוף, עץ (בכפוף להצגת אישורים בדבר עמידות וחסיונות אש).
- ב- לא יאושר חיפוי קירות בניין בחומרים הבאים: קרמיקה, פסיפס, גרניט פורצלן.
- ג- חומר גמר אחר שווה באיכותו, שאינו מופיע בסעיף זה, יצוין בבקשה להיתר וינתנו לגביו הנחיות פרטניות.
- ד- חומרי הגמר של קירות המבנה יהיו בעלי מקדם בליעה שבין 0.35 ל 0.5 (למניעת בוהק).

6.2 רפפות ומסתורי כביסה / מזגנים:

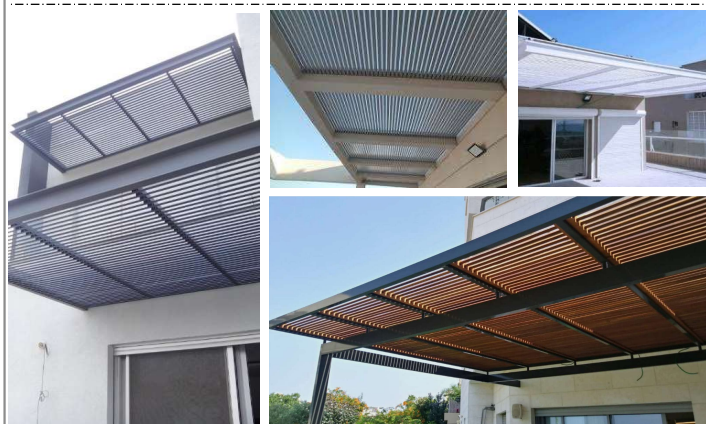
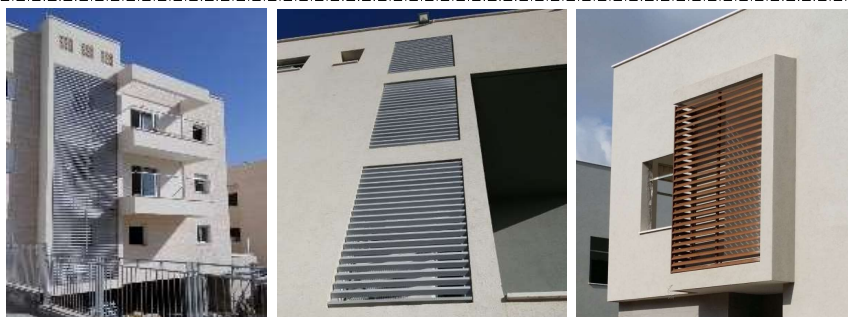
- א- לא יאושר מסתור בחזית הפונה לרחוב.
- ב- מסתורי כביסה / מזגנים לא יבלטו מעבר לקו חזית הבניין.
- ג- בתחתית כל מסתור יותקן גגון משלים מחומרים עמידים כנ"ל. יש לנקז משטח זה בצורה מתוכננת כחלק ממערכת איסוף מי הגשם של הבניין.
- ד- בכל מתחם יותר סוג אחד בלבד של רפפות שיותקנו במישור הקיר החיצוני -
 - המרווחים בין רפפות לא יקטנו ממרווח אופקי של 3 ס"מ להבטחת הסתרה נאותה של מתקנים.
 - יש לצרף בכל בקשה להיתר פרט טיפוס/מחייב של מסתורי כביסה בקנ"מ 1:20.
 - אלומיניום צבוע: יותר שימוש ברפפות אלומיניום למטרת יישור מישור הבניינים ובתנאי שהרפפות יהיו בגוון משקופי האלומיניום של החלונות והתריסים.

6.3 מצללות / פרגולות:

- א- יותרו פרגולות ביציאה לחצרות בקומות הקרקע, בשטח מקסימלי של 12 מ"ר.
- ב- הפרגולות יהיו שטוחות כחלק אינטגרלי מהמבנה.
- ג- לא תותר הקמת פרגולות או מצללות בנויות מעבר לקווי בניין.
- ד- במרפסות גג כחלק מפיתוח מרפסות הגג ועד 1.2 מ' מקונטרס מרפסת הגג, ביציאות לגינה פרטית.
- ה- חומרי הגמר לפרגולות יהיו אחידים לכל הבניין ובהתאמה לחומרי הגמר בבניין. יש לדאוג שגוון האלומיניום יתאם לזה של הבניין ובמקרה של פרגולות בנויות בגוון הטיח של כל הבניין.
- ו- בכל בקשה להיתר יפורטו מיקומי, מידות וחומרי הגמר של הפרגולות ויכלל פרט טיפוס.

6.4 סורגים:

- א- סורגים בחלונות ובפתחים יותרו ע"פ פרט מנחה בכל בקשה להיתר.
- ב- הסורגים יותקנו פנימה למישור הקיר ולא יבלטו ממנו. הסורגים יהיו ובגוון האלומיניום של המבנה, ללא סילסולים או בטן.
- ג- יוגש פרט לאישור ויהיה מחייב לכל המבנן.
- ד- הפרזול יהיה זהה בכל קומות הבניין.



6.5 פרזול, שערים, מעקות מרפסות וחלונות:

- א- מעקות, סורגים, ושערים יהיו ממתכת, ניתן לשלב רשת.
- ב- מעקות מזכוכית יהיו ללא חלוקות פרופילים ניצבים לקבלת מראה נקי.
- ג- כל המעקות במבנה יהיו אחידים בסגנונם, ומתאימים לת"י 1142.
- ד- מיקום ועיצוב הגדרות, המעקות והשערים יכללו בבקשה להיתר הבנייה.
- ה- שערי חצרות וכניסות לחנייה יהיו בגובה הגדר סביב ומאותו פרזול.
- ו- שערי כניסה לרמפות ולחניונים תת-קרקעיים ימוקמו בנסיגה מינימלית של 1 מ' מקו הבניין הקדמי לרחוב.
- ז- יוגש פרט בקנ"מ 1:20 כחלק ממסמכי הבקשה להיתר הבניה לכל פרט פרזול.
- ח- הפרזול יהיה זהה בכל קומות הבניין.



7 הנחיות לבינוי - פרטים ומערכות

7.1 מערכות תשתית

- מערכות התשתית גז, ביוב, מים וחשמל כולל המונחים והברזים הראשיים יוסתרו בקומות הקרקע בהתאם לנספח הנפוץ ולהנחיות הנוף והפתוח.
- א- מכלי וצוברי גז יהיו בשטח הפרטי בהתאם לתקני הבטיחות ויפורטו בהיתר בניה.
 - ב- קולטי השמש יוסתרו משלושה צדדים במסתור שישולב עם עיצוב הבניין. דודי השמש יוסתרו לחלוטין בתוך הבניין או בחלל הגג.
 - ג- כל צנרת הבניין למעט מרזבים, תהיה פנימית בלבד. תיאסר התקנת צינורות על קירות חיצוניים.

7.2 מערכות טכניות

- א- מערכות טכניות יוסתרו באמצעות קירות וסבכות מחומרים קשיחים ולא יהיו בחזית הקדמית.
- ב- בתכנון ועיצוב בנין הכולל חזית מסחרית ישולבו, בתוך המבנה באופן מוצנע, הכנות לתשתיות ולמערכות הנדרשות לצורך הפעלת מסעדות ובתי קפה, לרבות: פירים, תעלות פנימיות, מערכות מ"א, מפרידי שומן וכד'. תכנון המערכות עפ"י חוק ותקנות.
- ג- יש להפנות את מוצא האוויר של מתקני אוורור ושחרור עשן לגבולות המגרש - צדדי או אחורי בלבד, לפי הנחיות הגנת הסביבה. פירי האוויר יהוו חלק מנפח הבניין.
- ד- לא יותקנו מערכות טכניות, או טיהור אוויר על החזית הפונה לרחוב או בחלק הקדמי של חזית הצד הצמודה אליה, אלא אם במקרים מיוחדים שבהם יוכח שהנחיה זו אינה אפשרית.
- ה- כל בקשה לקבלת היתר בניה מחייבת פתרונות להסתרת המערכות והמתקנים הטכניים.
- ו- כל המתקנים והעזרים כמצלמות, צופרי אזעקה, גופי תאורה ושילוט ימוקמו על החזית רק לאחר קבלת היתר לעיצוב כולל של חזית המבנה ובתאום עם עיצוב המבנה.
- ז- מנדפים- בתי עסק הכוללים מטבחים יחויבו בהתקנת מנדפים ומערכות לנטרול ריחות שיפלטו מגג הבניין המסחרי דרך פירי הוצאת אוויר יעודיים הרחק מהדירות המתוכננות. מומלץ כי מיקום הפתחים יהיה במורד הרוח באופן שלא יהווה מטרד לדיירי הבניין.

* אלמנטי תשתית כחלק מהפתוח בקומת הקרקע

ימוקמו בהתאם לנספח הנוף וחבורת הנחיות פתוח ונוף: "עקרונות תכנון נוף וסט פרטי פיתוח"

7.3 תאורה

- א- כל השטחים המשותפים הציבוריים בתחום המגרש (שבילי כניסה, חניות עליוות וכד') יהיו מוארים על פי התקן.

7.4 מערכות מיזוג אוויר:

- א- כל בקשה לקבלת היתר בניה מחייבת הצגת פתרונות להסתרת מתקני מז"א, לרבות בקומת הקרקע.
- ב- יש לבצע הכנה למזגנים מפוצלים בתנאים הבאים:
 1. ביצוע צנרת גז, חשמל וניקוז סמויה.
 2. מסתורים מתאימים למדחסים-ניתן לשלבם בין מסתורי הכביסה ובתנאי שלא תהיה פגיעה במישור וברציפות מסתור הכביסה. יש להציג פרט הסתרה בבקשה להיתר.
 3. יש לתכנן את ניקוז המזגנים לניצול מי העיבוי לשימוש חוזר.
- ג- חל איסור על התקנת מזגנים וצנרת נלווית על כל חזית גלויה של הבניין.
- ד- בקומת הקרקע ישולבו יחידות מיזוג אוויר מוסתרות כחלק מהבינוי.
- ה- המערכות תעמודנה בתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש)

8 הנחיות לבינוי - חניונים / חניית אופניים / רחבות כיבוי אש

8.1 חניונים ורחבות כיבוי אש

- א- לא יותרו חניות עיליות במתחמי המגורים.
- ב- תותרנה כניסות משותפות למרתפי מבני מגורים וכן זכות מעבר בין חניונים תת קרקעיים סמוכים או יצירת חניונים משותפים.
- ג- הכניסות משותפות לחניונים יהיו בהתאם לנספח הבינוי.
- ד- רחבות כיבוי אש ימוקמו בתחום המגרשים, מלבד במגרשים 2023, 2038-9, בהם הרחבות יחרגו מגבול המגרש בהתאם לתכנית הבינוי.
- ה- אזור החניון יעשה בתחום המגרש והפניית הפליטה תהיה בכפוף להנחיות לבניה ירוקה. יוגש פרט לאישור הוועדה ושילוב מבחינה נופית.
- ו- ניקוז החניון יעשה בתחום המגרש בכפוף להנחיות לבניה ירוקה. יוגש פרט לאישור הוועדה ושילוב מבחינה נופית.
- ז- במבנים המשלבים מסחר ומגורים יופרד אזור החניון הציבורי ותינתן לו עדיפות בנגישות לכניסה ולרחוב.
- ח- תקרת הבטון של מרתף החניה תהיה 1.2 מ' לפחות מתחת לפני החצר, למעט פתחי איורור.
- ט- חניות נכים לא יוצמדו לדירות וימוקמו בסמיכות לכניסות המבנה.
- י- בחניונים של מבני מגורים ישולבו חניות לאופניים בהתאם לתקן.
- כ- חניונים ומערכות יתוחזקו ויתופעלו במשותף במגרשים בהם החניונים מאוחדים.
- ל- חנייה תפעולית במגרש A3004 תוסתר על ידי קיר בגובה 1.80 מ' לכוון השטח הציבורי.
- מ- במגרש 3017- בייעוד דיור מיוחד/מוגן, פינוי האשפה יהיה בתת הקרקע.

הדגמה מתחם A5 – תכנית קומת מרתף / חניון

8.2 חניית אופניים (במרחבים ומגרשים ציבוריים):

- א- חניות אופניים עיליות יש לקרות באמצעות גגונים קלים, בסיס מתכת וקרני מחזרים קלים.
- ב- יש להקפיד על אחידות בעצוב סככות חניות האופניים.

הדגמה גגוני חניית אופניים במגרשים ומרחבים ציבוריים

