

**מתחם 5 / תמל 3008 - שכונת "פסגת המושבה" - תדריך הנחיות בינוי ופיתוח**

הנחיות מרחביות עבור בנייה למגורים מתחם 5, תמל/3008	
עירייה	באר יעקב
אושר בישיבת ועדת מליאה	ישיבה מס' 2023012 מתאריך 27.12.2023
עדכון הנחיות	גרסה מס' 1
מועד פרסום	25/06/2024
מועד כניסה לתוקף	25/07/2024

הנחיות מרחביות אלו נועדו לפרט ולהשלים את ההנחיות והתנאים לתכנון ולפיתוח מגרשים כפי שנקבעו בתקנות התכנון והבנייה, בתכניות סטטוטוריות, בהנחיות ובתקנים. בכל מקרה של אי-התאמה בין מסמך הנחיות זה לבין הוראה אחרת הקבועה בתקנות, בתכניות הסטטוטוריות, בתקנים ובהחלטות ועדות תכנון, תגברנה האחרונות.

הנחיות אילו מחליפות את המ/ באר יעקב / 3  
והן חלות בתחום תמ"ל/ 3008 בלבד

## תוכן עניינים

### פרק א' - הנחיות בינוי לבנייני מגורים ..... 4-6

1. כללי
2. מפלס הכניסה הקובעת
3. גובה קומות המגורים בבניין
4. קומת קרקע
5. מועדון דיירים
6. מחסנים דירתיים
7. חדרי עגלות
8. מרחב מוגן
9. טיפול במי נגר
10. חזית חמישית
11. בריכות שחייה
12. שילוט

### פרק ב' – כניסות, חניות ומרתפים ..... 7

1. כניסות למגרשים
2. חניית אופנועים
3. חניית אופניים
4. אוורור מרתפים

### פרק ג' – הנחיות למגרשים עם חזית מסחרית ..... 8-9

1. כניסות ומפלסים
2. קולונדה וחזית מסחרית
3. שילוט קולונדה
4. סגירה עונתית

### פרק ד' – הנחיות למגרשי מגורים ותעסוקה ..... 10

1. כללי
2. הנחיות בינוי ופיתוח למבני תעסוקה
3. הנחיות נוספות

**פרק ה' - עיצוב מעטפת המבנה** ..... 11-14

1. מעטפת ודירוג המבנה
2. חלונות ופתחים בבנייני מגורים
3. מרפסות וגזוזטראות
4. מעקות
5. מסתורי כביסה
6. מצללה (פרגולה)
7. הסתרת מתקנים טכניים
8. מערכות סולריות (קולטי שמש, דודי אגירה ומערכות מיזוג אוויר)
9. חומרי גמר
10. שילוט

**פרק ו' – קיימות/ בנייה ירוקה** ..... 15

1. כללי
2. טעינת רכבים
3. מערכות פוטו- וולטאיות

**פרק ז' – פיתוח** ..... 16-18

1. חצר משותפת
2. מעקות בטיחות
3. רחבת/ חצר שירות מסחר
4. רחבת כיבוי אש
5. תשתיות ומתקנים
6. חדר טרפו
7. גינון ונטיעות
8. ריצוף

**פרק ח' – אשפה, מיחזור וגזם** ..... 19-20

1. הנחיות כלליות

## פרק א' - הנחיות בינוי לבנייני מגורים

### 1. כללי - עקרונות הבינוי הינם –

- 1.1 הבינוי יהיה בהתאם לעקרונות תכנית פיתוח בינוי ועיצוב אדריכלי בקני"מ 500:1.
- 1.2 בבניינים עד 7 קומות תתוכנן נסיגה בקומה האחרונה של לפחות 2.5 מ'.
- 1.3 בבניינים מעל 7 קומות קירות המבנה של שתי הקומות העליונות יהיו בנסיגה של 2.5 מ' לפחות מקו הבינוי הקדמי למבנה מרקמי (במגדל).
- קירות המבנה של המגדלים יהיו רציפים לכל גובהם (למעט 2 הקומות העליונות כאמור לעיל)
- 1.4 תכנון מרפסת מינימלית לדירות 3 חדרים - 12 מ"ר לפחות. לדירות 4 חדרים ומעלה - 15 מ"ר לפחות.
- 1.5 מרחק בין בניינים לא יפחת מ-8 מ'.
- 1.6 במגדל יותרו עד 4 דירות בקומה טיפוסית ככול שבמבנה לא מתוכננות דירות קטנות מאוד (עד 55 מ"ר)

### 2. מפלס הכניסה הקובעת -

- 2.1 גובה הכניסה הקובעת למבנה יהיה בהתאם למסומן בתכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 500:1. תתאפשר גמישות של עד 0.5 מ' בגובה 0.0. ובכל מקרה לא יותר מ-1 מ' במקרים מיוחדים ומורכבים.
- 2.2 נגישות- פתרון הנגישות יהיה בסמוך למפלס הכניסה הקובעת. הרמפה תלווה את מהלך המדרגות ככל הניתן ותתחיל מקו המגרש.
- 2.3 המרווח הקדמי של המגרש יהיה מגוון (בשילוב דשא, שיחים ועצי צל) באופן המשכי עד כמה שניתן למישור המדרכה, עם קיר ישיבה בגובה עד 45 ס"מ אשר יוקם בגבול המגרש, וילווה את שיפוע המדרכה ללא מעקה או גדר מעליו.

### 3. גובה קומות המגורים בבניין-

- 3.1 גובה קומה טיפוסית יהיה לא פחות מ- 3.1 מ' (ברוטו- ריצפה/ריצפה).
- 3.2 גובה לובי כניסת קומת קרקע יהיה לפחות 4-4.5 מ' (ברוטו- ריצפה/ריצפה) ועד מקס' 7 מטר ברוטו.
- 3.3 גובה קומות עליונות (פנטהאוז) יהיה עד 5 מ' (ברוטו- ריצפה/תקרה).

### 4. קומת קרקע-

- 4.1 השטחים הבנויים בקומת הקרקע הפונים לחזית הרחוב יתוכננו כשטחים לרווחת דיירי הבניין.
- 4.2 השטחים הבנויים המשותפים בקומת הקרקע יכללו: לובי כניסה, לרבות מעליות ובסמוך אליהן חדרי אופניים, מועדון דיירים, גרעין הבניין, מדרגות, חדרי אשפה, חדרי תשתיות וכד'.
- 4.3 יש לייצר פתחים בקירות כלל החללים הפונים לרחוב למעט חלונות מחסנים ו/או חדרי אשפה או מתקנים טכניים, ליצירת תחושת פעילות ואינטראקציה.
- 4.4 הכניסה למבנה תהיה מקורה, במידה ומתוכננת בקו בניין אפס תותר הבלטת גגון מעבר לקו בניין בהתאם לתקנות התכנון והבניה. הגגון יוצמד למבנה, יבנה ללא עמודים ויכלול שוליים מעובדים המסתירים את שולי החיפוי והקונסטרוקציה. חומרי הבנייה המותרים- מתכת/בטון/עץ/זכוכית בלבד.

4.5 חדרי האשפה ומתקנים שונים ישולבו באופן מוסתר מהכניסה. אין לתכנן כניסה או פתחי חלונות לשטחים אלו מהחזית.

4.6 תכנית הפיתוח תציג את קומת הקרקע כך שהשטח המשותף המוצע לשימוש דיירי הבניין יכלול פינות מוצלות (הצללה טבעית ומלאכותית), שבילים וספסלים, אזורי פעילות/ מפגש, אזורי גינון ונטיעות. במגדלים בשטח של 50% לפחות משטח המגרש ככל הניתן.

4.7 הכניסות במגרשים פינתיים ללובי המגורים יהיו מפינות הרחוב ככל הניתן.

## 5. מועדון דיירים-

5.1 מועדון דיירים יתוכנן בכל בניין- במגדלים יש לתכנן מועדון דיירים בשטח מינימלי של 75 מ"ר. בבניה מרקמית יש לתכנן מועדון דיירים מינימלי של 45 מ"ר. מועדון הדיירים יהיה נגיש ויתוכנן עם מטבחון ושרותי נכים. מבנה מרקמי עד ק+7 עם גרעין המשרת עד 2 יח"ד בקומה לא יחויב במועדון דיירים ורק במידה שמתוכנן מועדון דיירים במגרש.

5.2 רצוי לייצר חיבור ישיר בין מועדון הדיירים אל החצר הפנימית של המגרש והשימושים המשותפים שבה.

## 6. מחסנים דירתיים –

6.1 תכנון המחסנים הדירתיים יהיה בקומות המרתף ו/או בקומת הכניסה בלבד. במגורים ג' בתת קרקע בלבד.

## 7. חדרי עגלות-

7.1 מקומות לאחסון עגלות ילדים יתוכננו בקומת קרקע. במגדל בשטח מינימלי של 12 מ"ר, בבניה מרקמית בשטח מינימלי של 9 מ"ר.

## 8. מרחב מוגן-

8.1 חלון ההדף יתוכנן בכנף נגרת אל כיס בקיר (חלון נגרר בלבד). חזותו תדמה לחלונות רגילים אחרים בבניין.

## 9. טיפול במי נגר-

9.1 התכנון יהיה על פי עקרונות של בניה מקטינת נגר להגדלת שטח החלחול וההשהיה בתחום המגרש.

9.2 בכל מגרש יוקצה שטח לחלחול והשהיה בהתאם להוראות התכנית.

9.3 בשום מקרה לא יתאפשר ניקוז מהמרפסת ומהמגרש אל מגרשים פרטיים סמוכים.

9.4 האמצעים להפניית עודפי הנגר לשטחים הציבוריים, יתוכננו באופן שלא יפריע לתנועת הולכי הרגל ובטיחותם במרחב.

9.5 על נספח הניקוז שיוכן למגרש, לכלול תכנון הנדסי מפורט לניהול נגר בתחום המגרש שכולל מתקני איגום, ויסות, השהייה וחלחול בעלי נפח מתאים.

9.6 נספח הניקוז שיוגש יוכיח שלא קיימת סכנת הצפה לחניון התת קרקעי במגרש.

9.7 במגרשים בהם יבנו מרתפים על רוב שטח המגרש, יאותרו רצועות שטח ברוחב מיני 3 מ', ככל הניתן, בהתאם להוראות התכנית, אשר יהיו ללא מרתף וישמשו עבור חלחול מי נגר. עודפי המים שלא יקלטו בשטח החלחול

הנ"ל יופנו אל שטחי הגינון הציבורי ו/או הכבישים הסמוכים. תינתן עדיפות למיקום רצועות החלחול לאורך דפנות המגרשים בחלק הנמוך שלהם.

#### 10. חזית חמישית-

- 10.1 קו רכס המבנה הפונה לרחוב יהיה אחיד לכל אורכו, ככל הניתן.
- 10.2 גרעין המבנה הינו חלק אינטגרלי מעיצוב כלל המבנה והחזיתות. נפח הגרעין וחדרים טכניים שעל הגג, יוסתרו מחזית הרחוב במעקה בנוי או בדרך אחרת. במידה ונפח הגרעין אינו במישור אחיד של החזית הפונה לרחוב (כולל חזית בנסיגות), גובה הגרעין לא יבלוט יותר מ-1.3 מ' מקו רכס החזית ככל הניתן.
- 10.3 כותרת המבנים תהיה ע"י "מסגרות" תואמות למסגרת המבנה.
- 10.4 חלק מהמסגרות ימולאו בחומר אחר דוגמת רפפות אלומיניום, עץ וכד'
- 10.5 עמודי "המסגרות" יחופו אבן בהמשך לקיר הבניין.

#### 11. בריכות שחייה-

- 11.1 בקשות להיתר להקמת בריכות שחיה יתאפשרו בהליך בקשה להקלה בלבד. ובמסגרת היתר הבניה המקורי הראשון בלבד.
- 11.2 בדירות גן לא תאושרנה בריכות שחיה. בריכות שחיה יאושרו בדירות גג בלבד
- 11.3 היקף הבריכה ברוחב 1 מ' ירוצף בריצוף מונע החלקה בכפוף לתקן.
- 11.4 בקשה להיתר להתקנת בריכת שחיה תכלול התייחסות לסעיפים הבאים:
- 11.5 אישור קונסטרוקציה של מתכנן השלד
- 11.6 הצגת מערכת לטיפול במי הבריכה על פי הנחיות משרד הבריאות.
- 11.7 הצגת מערכת ניקוז הבריכה בהזרמה מבוקרת על פי הנחיות המועצה והנחיות משרד הבריאות.
- 11.8 יש להציג סבכות הגנה על פתחי הניקוז.
- 11.9 הנחיות לבריכת ג'קוזי זהות להנחיות שנקבעו לבריכות שחיה.
- 11.10 יש להציב גידור סביב הבריכה הכולל שער גדר קפיץ בגובה 1.25 מ' לפחות.

#### 12. שילוט-

- 12.1 לשלט שני סוגים: שני פנלים- שם רחוב+ מספר בית- 95 על 29 ס"מ ופנל אחד- מספר בית בלבד
- 12.2 השלט יהיה מלוח אלומיניום/ פח מגולוון בעובי 2 עד 3 ס"מ.
- 12.3 התקנת השלט תהיה בחזית הבניין הפונה לרחוב. צד ההתקנה בהתאם לפינת הרחוב. יש לשמור על מרחק סביר מדופן הבניין. גובה ההתקנה יהיה מעל לקומת הקרקע. מיקום מדויק בהתאם להנחיית אדריכל הבניין.
- 12.4 לא תותר התקנת שלטים אחרים על הבניין לרבות בקומת הגג.

## **פרק ב' – כניסות, חניות ומרתפים**

### **1. כניסות למגרשים -**

- 1.1 רמפת הירידה לחניה תת קרקעית תחל 2 מ' לפחות מקו מגרש ככל הניתן, אך לא בעומק שיקטע את רציפות השטח המשותף במגרש, כך שיוותרו לפחות 5 מ' בין קצה פתח הרמפה לגבול המגרש שמעבר.
- 1.2 בחזית הרחוב יש לאפשר כניסה אחת למגרש לצורך מעבר רכב, במקרים מיוחדים שבהם יוכח שלא ניתן להסתפק בפתח יחיד ניתן לאשר שתי כניסות במגרש, ורצוי משתי דפנות שונות במגרש.
- 1.3 הכניסה לחניונים תהיה מרחובות משניים ככל הניתן, ובכל מקרה לא מרחוב מס' 1.
- 1.4 יותרו כניסות משניות לשטח המגרש עבור הולכי רגל מכיוון שצ"פ/ שביל. מומלץ לבצע חיבור רגלי בין מגרשים פרטיים לשטחים ציבוריים, ובין המגרשים הפרטיים עצמם.
- 1.5 רחבת כניסה למבנה תהיה בשטח של לפחות 35 מ"ר, למעט בחזיתות מסחריות. רחבת הכניסה תהיה רציפה מגבול המגרש ועד לכניסה למבנה.
- 1.6 בחזית המגרש שמול המבואה לא תותר התקנת כל מתקן שיהווה מכשול/מחסום לתנועה חופשית של הולכי רגל.
- 1.7 מחסום בכניסה לחנייה ושערי כניסה לחצר (שערי כנף או שערי הזזה) יותקנו בתחום המגרש ולא יבלטו ממנו בעת פתיחתם. לא יותרו שערי הרמה ושערי כנף הנפתחים לשטח הציבורי.

### **2. חניית אופנועים -**

- 2.1 מקומות החנייה לאופנועים ימוקמו בתחום המגרש וישולבו, בחנייה במפלסים התת קרקעיים.
- 2.2 בכל מקום חנייה לאופנוע יהיה עוגן קשירה המחובר לרצפת משטח החנייה או לקיר, שמאפשר נעילה של האופנוע. יש להבטיח כי המתקנים לא יהוו מכשול להולכי רגל או לאנשים עם מוגבלויות.

### **3. חניית אופניים -**

- 3.1 מקומות החנייה לאופניים יהיו בקומת הכניסה- במקום מוגן, ככל הניתן, וכמו כן בקומת המרתף העליונה או בקומת גלריה.

### **4. אורור מרתפים -**

- 4.1 פירי אורור ימוקמו בגבולות המגרש, שאינם פונים לרחוב/ שצ"פ, יתוכננו אופקיים במפלס רציף עם הפיתוח באופן שלא יהווה כמכשול, לא בולטים מהקרקע (כחצר אנגלית).
- 4.2 ניתן לתכנן פתחי אורור מוסתרים כגון פתחים הפונים לרמפת הכניסה לחניון.
- 4.3 במידה ויוצעו פתרונות אורור מרתפים בגבול המגרשים הם יהיו ללא פגיעה במגרש השכן.
- 4.4 לא יותרו פתחי אורור לכיוון מדרכה, שצ"פ וכל מעבר אחר להולכי רגל. לא תאושר חצר אנגלית לאורור מרתפים בחזית מגרש הפונה לרחוב, ככל הניתן. \*ראה חוברת פרטים בתכנית בינוי ועיצוב אדריכלי
- 4.5 ארובות אורור- צינור פליטה של גנרטור ימוקם בשטחי הפיתוח הרחק מהמבנה הראשי ובסיומו יותקן רכיב שיפנה את הפליטה כלפי מטה.
- 4.6 צינורות פליטה מהקומות התת קרקעיות ייצאו בגובה מעל 3 מטר במרחבים בהם שוהים בני אדם וישולבו במבנה. \*פרט בתכנית בינוי ועיצוב אדריכלי

## **פרק ג' – הנחיות למגרשים עם חזית מסחרית**

### **1. כניסות ומפלסים -**

- 1.1 מפלס הכניסות לכלל השימושים יהיו נגישים ובגובה מפלס הרחוב ככול הניתן.
- 1.2 הכניסות למסחר יהיו מחזית הרחוב/ שצ"פ/ שביל בהתאם לתשריט
- 1.3 במקטע בו מסתיימת קולונדה יש להמשיך את רצף המדרכה עד לגבול המגרש, או עד למקטע הקולונדה הבא בהתאם לפרט בנספח הבינוי.
- 1.4 הכניסות למגורים יהיו נפרדות מהמסחר ומחזית הרחוב. ניתן על פי הצורך לתכנן כניסה מחזית צידית של הבניין ובתנאי תכנון רחבת כניסה שאינה בצמוד לתנועת רכב למגרש. מומלץ לתכנן כניסות למבנים גם מהחצר המשותפת במגרש.
- 1.5 במגרשים פינתיים יתוכננו כניסות לבניינים מקרן הרחוב.
- 1.6 רצועת המגרש הצמודה למדרכה הציבורית, תהיה בשיפוע מתון ורציף לכיוון המיסעה עד לאבן השפה של הכביש. מפלס הכניסה לחנויות או למבנה ייקבע בהתאם.
- 1.7 יש לשמור על מעבר ציבורי רציף לאורך החזית המסחרית לכל אורכה וכהמשך למגרשים שכנים, ובין החזית למדרכה.
- 1.8 תתאפשר הקמת אזורי ישיבה עבור המסחר לאורך הרחוב ובדופן השצ"פ.

### **2. קולונדה וחזית מסחרית -**

- 2.1 לאורך החזית המסחרית תיבנה קולונדה בעומק של 4 מ' (ברוטו)
- 2.2 גובה קומה מסחרית והקולונדה לא יפחת מ- 4.5 מ' נטו
- 2.3 שטח רצפת הקולונדה יפותח כהמשך ישיר ורציף למדרכה ללא הפרש מפלסים. רוחב מעבר חופשי בין העמודים יוותר לפחות 3.5 מ'
- 2.4 חומרי הריצוף בתחום הקולונדה יהיו בהמשך לריצוף המדרכה ומאותם חומרי ריצוף ויקבעו בעת אישור המקטע הראשון לכל הרחוב המסחרי.
- 2.5 עיצוב הקולונדה יהיה בהתאם לפרט קולונדה עקרוני כמפורט בתכנית הבינוי והפיתוח .
- 2.6 כל בקשה להיתר תכלול את פתרון השילוט לאורך כל הקולונדה על פי פרט שיצורף להיתר הבניה ובהתאם לחוברת פרטים .
- 2.7 חומרי הגמר לחזית המסחרית והקולונדה יהיו ברובם כחומרי החיפוי המופיעים למגורים.
- 2.8 חלל הקולונדה יתוכנן באופן שמערכות כגון תאורה ולמערכות טכניות, מיזוג אוויר ותשתיות יוסתרו
- 2.9 לא תתאפשר תליית אלמנטים טכניים מלבד תאורה ו/או שילוט הנחיה.
- 2.10 לא יותרו חלונות דירות מגורים לחלל הקולונדה.
- 2.11 תאורה – חלל הקולונדה יואר לכל אורכו. התאורה תזון מחיבור חשמל עצמאי ותפעל לכל הפחות בכל השעות בהן פועלת תאורת לילה ברחוב.

### 3. שילוט הקולונדה -

- 3.1 יותקן משטח רקע לשלט לכל רוחב המפתח בין עמודי הקולונדה. משטח הרקע יותקן שקוע מעט במישור חזית העמודים, ויהיה צמוד לקורה העליונה. הוא אינו יכול לכסות את עמודי הקולונדה.
- 3.2 משטח הרקע יכול להיות חלק אינטגרלי מהשלט או כמשטח רקע בלבד.
- 3.3 משטח רקע המיוצר ממתכת יהיה צבוע.
- 3.4 גובה משטח הרקע המקסימלי יהיה 70 ס"מ.
- 3.5 גובה משטחי הרקע יהיו אחידים.
- 3.6 אין להתקין שלטים על גבי העמודים.
- 3.7 אין להתקין שלטים על גבי אזור קיר שמעל העמודים.
- 3.8 משטח הרקע יהיה מיוצר כך שיהיה מסוגל לתמוך בכל עומסי השלט. הוא יעוגן אל המבנה בגב המשטח, או בחלקו הפנימי. קונסטרוקציה תומכת למשטח תהיה נסתרת - כלומר, תכוסה גם בצידה האחורי הפונה אל בית העסק, באותו החומר שבחזית לרחוב.
- 3.9 הגובה המזערי מפני המדרכה לתחתית השלט יהיה 3.5 מטר.

### 4. סגירה עונתית-

- 4.1 יותרו סגירות עונתיות של בתי אוכל בתחום המגרש בהתאם ליעוד קרקע מתאים
- 4.2 סגירה עונתית תותר במבנה קל עשוי ממתכת קלה ובעל פרופיל עדין. הקירות יהיו עשויים מזכוכית או פיברגלס שקופים לחלוטין לכל אורכם ולא ייעשה כל שימוש בחומר אטום.
- 4.3 גג סגירה עונתית יותקן מחומרים קלים.
- 4.4 פרטי עיצוב מפורטים של כל דגם סגירה עונתית יתוכננו באופן שיבטיח השתלבות בחזית הבניין והעסקים שבסביבתו לרבות התאמת גובהו בהתאמה לחזית המבנה.
- 4.5 בהתאם לתקנות עבודה פטורה מהיתר בניה

## **פרק ד' - הנחיות למגרשי מגורים ותעסוקה**

### **1. כללי - עקרונות הבינוי והפיתוח הינם –**

- 1.1. הבינוי יהיה בהתאם לעקרונות תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 500:1
- 1.2. הוראות פרק זה יחולו על מבני התעסוקה כפי שמסומן בתכנית הבינוי והפיתוח

### **2. הנחיות בינוי ופיתוח למבני תעסוקה**

- 2.1. בנייני התעסוקה יתוכננו בצמוד לקו הבינוי הפונה ל-4313 כחזית של מבני תעסוקה ומסחר לדרך 4313 ולטיילת העוברת מצפון למגרשים אלו בשצ"פ 602
- 2.2. השטחים הבנויים בקומת הקרקע הפונים לחזית הטיילת יתוכננו כשטחי מסחר ככול הניתן ולובי עם כניסות מהטיילת.
- 2.3. המרווח הקדמי של בנייני התעסוקה וגבול המגרש יהיה מרוצף והמשכי לטיילת בשצ"פ 602 לאורך דרך 4313. (ראה בנספח פרטי הפיתוח.)
- 2.4. יש להפריד בין כניסות לתעסוקה לכניסות למגורים.
- 2.5. גובה קומות בבנייני תעסוקה –
  - 2.5.1. גובה קומה טיפוסית יהיה לא פחות מ-4 מ' (ברוטו-ריצפה/ריצפה).
  - 2.5.2. גובה לובי הכניסה יהיה לפחות 5 מ' (ברוטו-ריצפה/ריצפה) ועד מקס' 7 מטר ברוטו.
- 2.6. עיצוב חזיתות בנייני התעסוקה הפונות צפונה לטיילת בתא שטח 602 ולדרך 4313 תעוצב כ"חזית העיר" כמפורט בתכנית הבינוי והפיתוח.
  - 2.6.1. חומרי החיפוי יהיו: קיר מסך ( בעדיפות ראשונה) או בטון אדריכלי בפאנלים גדולים, או טרספה, לוחות HPL בגובה קומה.
  - 2.6.2. קומת הקרקע המסחרית תעוצב בהתאם לחזיתות מסחריות עם קולונדה בעומק 4 מ' לפי פרק ג' סעיף 1, 2, כולל שילוט וכד', לפי הנחיות שפת רחוב ושפת שילוט של מדיניות באר יעקב.

### **3. הנחיות נוספות**

- 3.1. הנחיות חניה, מרתפים, טיפול במי נגר ותשתיות יהיו לפי הנחיות פרק ב' מגורים

## **פרק ה' - עיצוב מעטפת המבנה למבני מגורים**

### **1. מעטפת ודרוג המבנה -**

- 1.1 קומה טיפוסית תתוכנן כיחידה אחת רגולרית וללא חללים חיצוניים או פנימיים ככל הניתן.
- 1.2 לא תותר הבלטת חלקי בנין מעבר לקונטור של הקומה הטיפוסית (פטריה). קונטור הקומות הטיפוסיות אינו כולל את מרפסות הגזוזטרה.
- 1.3 לא תותר הבלטת מרפסת גג מעבר לקונטור הקומה שמתחת לקומת הגג. מעקה הגג יהיה בהמשך למישור קיר החזית, ככל הניתן.
- 1.4 יש לתכנן דירוג של שתי קומות עליונות. הדרוג יתוכנן לכיוון הרחוב.
- 1.5 השטח הבנוי בכל אחת משתי הקומות הדירוג יהיה בשטח מקסימאלי של 75% משטח תכסית הקומה הטיפוסית.
- 1.6 דירוג הקומות ייעשה תוך שמירה על עיצוב חזית קדמית תמירה, סגנון בינוי רציף לגובה הקומות.
- 1.7 לא תותר צנרת גלויה או מערכות תלויות בחזיתות הבניין.
- 1.8 קו רכס המגדל יהיה אחיד ככל הניתן. מתקנים טכניים וגרעין יוסתרו ולא יבלטו מעל 1.3 מ' מקו החזית. חומרי הגמר יהיו תואמים למבנה.

### **2. חלונות ופתחים בבנייני מגורים-**

- 2.1 חדרי שרות או חדרים טכניים לא יפנו לחזית הרחוב אלא אם כן, יעוצבו כמו יתר החלונות בחזית.
- 2.2 לפתחי הבניין יידרש פתרון אחיד של הצללה (תריס, רפפות, גלילה). ארגזי תריס לא יובלטו מעבר למישור החזית.
- 2.3 אורזר הדירה יאפשר שני כיווני אוויר, ככל הניתן.
- 2.4 חלונות בחזית המבנה יסודרו בקו ישר וחזרתי.

### **3. מרפסות וגזוזטראות-**

- 3.1 המרפסות יתוכננו באגף או ברצף לגובה הבניין ככול הניתן. הרחבת מרפסת כשטח לא מקורה אפשרית לצורכי תכנון מיטבי של החזית.
- 3.2 לא יתאפשרו מרפסות לא מקורות בתכנון של מרפסות קופצות.
- 3.3 לא תותר הקמת מרפסת גינה (אדנית).
- 3.4 במגרשים פינתיים יתוכננו מרפסות בפינת הבניין הפונה לצומת.
- 3.5 לא יותרו מרפסות עגולות.
- 3.6 מחיצות ההפרדה בין מרפסות צמודות של יחידות דיור נפרדות יתוכננו בעובי שלא פחות מ- 10 ס"מ בעיצוב אחיד וניתן שיגיעו עד התקרה.
- 3.7 לא תותר סגירת מרפסות בחלונות זכוכית או בכל פתרון אחר שאינו בהיתר בניה.

#### 4. מעקות -

- 4.1 יותר מעקות בנויים למרפסות שקועות כחלק מעיצוב החזית.  
4.2 למרפסות גזוזטרה יותר מעקה מחומר קל כגון: זכוכית שקופה/ חלבית ומעליה מאחז יד אלומיניום או מעקה ממסגרות פלדה מוטות אנכיים ומאחז יד, הכל על פי התקן.

#### 5. מסתורי כביסה-

- 5.1 לא יופנו לחזיתות הראשיות ככול הניתן ובתנאי שיוצג פתרון אדריכלי לשילובם בחזית כמו כן לא יבלטו מקו החזיתות של הבניין.  
5.2 מסתור הכביסה יהיה המשכי לכל גובה הבניין ככול הניתן  
5.3 מסתור הכביסה יתוכנן כך שישתיר את המתקנים שמאחוריו (מרווח נטו בין הפסים לא יעלה על 5 ס"מ) מסתורי הכביסה יכולים לשמש גם להסתרת בלוני גז ומזגנים .  
5.4 יותר עד 2 פאות מחומר קל (רפפות) במסתור כביסה

#### 6. מצללה (פרגולה) –

- 6.1 . מצללות יותרו :  
6.1.1 במרפסות דירות הגג העליונות  
6.1.2 בשטח מרפסת שאינה מקורה בלבד  
6.1.3 בדירות גן יש לבצע הכנה מבונה למצללות הנ"ל.  
6.2 המצללה תוצמד לקירות המבנה.  
6.3 המפלס העליון של המצללה לא יעלה על מפלס רצפת הקומה מעל.  
6.4 פרט המצללה יקבע בהיתר הבנייה ויהיה מחייב.  
6.5 גוון המצללה יהיה אחיד בהתאמה לגוון העיקרי של חיפוי המבנה ובהתאם לפרט שיקבע בהיתר הבניה.  
6.6 פרגולות בתחום קורות הבטון - נתן להתקין מצללות בין הקורות בהתאם לתקנות

#### 7. הסתרת מתקנים טכניים -

- 7.1 לא תותר התקנת כל צנרת או תשתית גלויה בבניין. צנרת ניקוז, מים, ביוב, מוליכי חשמל ותקשורת, קופסאות חיבור לחשמל ותקשורת וצנרת מיזוג אוויר תשולב בתוך הקירות או במסתור מעוצב אחר.  
7.2 המדחסים יותקנו במסתורים המיועדים לכך או במסתורי הכביסה או על גבי הגגות ויוסתרו על ידי קירות או מסתור דקורטיבי.  
7.3 ככלל, לא יותרו מתקנים טכניים ויחידות מיזוג אוויר בחזית המבנה. במקרים בהם לדירה יש חזיתות לרחוב בלבד, יותקנו המדחסים בגומחה (נישה) ולהם יותקנו מסתורים שלא יבלטו ממישור הקיר לחזית.  
7.4 בכל בקשה להיתר עבור בניין מגורים, יסומן מיקום מיכל גז ו/או דלק תת קרקעי בתוך גבול המגרש באופן שיוצנע מכיוון הרחוב.

- 7.5 לא ימוקם צובר גז בחזית הקדמית. אלא אם יוכח כי לא ניתן למקם אחרת. כמו כן אין לתכנן צובר גז בשטח המיועד למעבר הציבור או בשטח הנמצא בתחום זיקות הנאה.
- 7.6 צובר גז יתוכנן מתחת למפלס הפיתוח ולא יבלוט מעבר לנדרש. שטח הצובר יגונן ולא יתוחם בגדרות או קירות.
- 7.7 בלוני גז יורכבו בנישות שאינן פונות לשטחים ציבוריים ותינתן אליהם גישה מתוך המגרש בלבד, או בתדרים לבלוני גז המצוידים על פי התקן.

## 8. מערכות סולריות (קולטי שמש ודודי אגירה)-

- 8.1 ככלל יוסתרו על ידי קירות או מסתור דקורטיבי.
- 8.2 בבניה חדשה- יש לציין מיקום מזגן ומערכות מיזוג וטיהור בבקשה להיתר.
- לא תותר התקנת מדחסים בחזיתות הפונות אל הרחוב. המדחסים יותקנו במסתורים המיועדים לכך או במסתורי הכביסה או על גבי הגגות בנסיגה של לפחות 2 מ' מקו החזית.
- 8.3 במקרים בהם לדירה יש חזיתות לרחוב בלבד, יותקנו המדחסים בגומחה (נישה) ולהם יותקנו מסתורים שלא יבלטו ממישור הקיר לחזית

## 9. חומרי גמר-

- 9.1 חומרי גמר לחיפוי מעטפת הבניין יותרו כמפורט להלן או שילוב של שניים מהם :
- 6.6.1 בטון חשוף מוחלק
- 6.6.2 לבני סיליקט
- 6.6.3 טיח שליכט בגוון בהיר בסוגי גימור שונים.
- 6.6.4 בטון אדריכלי בגוון בהיר, וכן באריחים ובחיפויים ובתנאי שיותקנו בתלייה יבשה כך שעיגון האבן יהיה בהיקף האבן ולא במרכז.
- 6.6.5 האריחים יהיו בגוון בהיר, ניתן לשלב אבן בגוון כהה בכל חזית.
- 6.6.6 עץ באישור FSC, כפוף להתחייבות להצגת אישורים לפני תחילת ביצוע.
- 6.6.7 HPL, צמנטבורד, טרספה, אלוקובונד
- 9.2 הקירות התוחמים את המגרשים הפונים לשטחים ציבוריים ייבנו על פי חוברת הנחיות ליזמים הכוללים פרטי חומרי גמר אחידים .
- 9.3 לא יאושר חיפוי קירות בניין בחומרים אלו : קרמיקה, פסיפס, פורצלן, עץ, איפאה, עץ קומרו, אבן טבעית (לא תותר בניה בשורות אופקיות או אנכיות בסגנון) ואבן ירושלמית מסותתת (טבעית ומלאכותית)
- 9.4 יותר חיפוי של אלמנטים עיצוביים בולטים / שקועים של חלקי הבניין בקירות מסך, פנלים מפח/ אלומיניום, לבנים, בטון גלוי, אבן ו/או כל חיפוי קשיח אחר.
- 9.5 חומרי גמר לחזית חמישית כגון חצץ או ריצוף גג. לא יותרו חיפויי גגות, גגונים ו/או מרפסות ברעפים מכל סוג, חומר או גוון כלשהו.
- 9.6 יתאפשר שימוש באבן בגוון כהה באלמנטים אדריכליים לדוגמת שקעים, מסתורי כביסה, מסגרות וכד' באישור אדריכל העיר.
- חיפוי קירות הפיתוח כלפי החזית יהיה עד למפלס הריצוף/ גינון בחזית הקיר ובנוסף 50 ס"מ מתחת. \*ראה חוברת פרטים

9.7 בגבול מגרש עם חזית מסחרית הפונה לרחוב/שצ"פ לא ימוקם מכשול כלשהו והרחוב/שצ"פ יהיה המשכי ושמיש לכל אורך החזית המסחרית.

\*ראה חוברת פרטים

9.8 בשטח חצרות הבניינים יש לפתור את הפרשי המפלסים במגרש באמצעות שיפוע הקרקע, ללא גדרות/קירות פיתוח, ככל הניתן. כיוון ניקוז מי נגר עילי יהיה לפי המסומן בתכנית הבינוי והפיתוח.

9.9 יש לבחון אפשרות למעבר הציבור בין רחובות דרך ממשק גבולות המגרשים 116+302, 111+112, 103+104. יש לבחון אפשרות ליצירת מעבר לפני השטח הפתוח במגרשים 105 ו-106 דרך הדופן המסחרית הפונה לרחוב.

9.10 את גבולות מגרשי המגורים הפונים לכיוון שצ"פ יש לתכנן כך שלא תהיה חציצה בין שניהם במצב של הפרש גבהים של עד 50 ס"מ ביניהם, ולאפשר מעבר בין השצ"פ לתחום המגרש.

9.11 אין לבנות קירות פיתוח בחזית לרחוב בגובה שיצריך שימוש במעקה בטיחות.

9.12 במקרה הצורך, קיר הגדר יהיה מדורג בהתאם לשיפוע הרחוב בקפיצות שוות של 28-35 ס"מ לפחות.

9.13 קירות הפיתוח בגבולות המגרש:

9.13.1 שתי שורות צמודות של בלוק ארכיטקטוני במידות 11X50 ס"מ בגוון אפור, גמר מנוסר חלק,

תוצ' בלוק אמריקה או שוי"ע. אבן הקופינג בעובי 7 ס"מ כעובי הקיר ולא בולט מעבר לצדדיו.

או:

9.13.2 קיר בטון בחיפוי מסוג 'בריקים' בגובה 7 ס"מ בגוון אפור, גמר מנוסר חלק, תוצ' בלוק אמריקה או

שוי"ע. אבן הקופינג בעובי 7 ס"מ כעובי הקיר ולא בולט מעבר לצדדיו.

\*ראה חוברת פרטים

9.14 קיר בהיקף חצר גזם יהיה בחיפוי זהה לקירות בגבול מגרש

## 10. שילוט ותיבות דואר-

10.1 בחזית המבנה ישולב שלט מואר אחיד הכולל את כתובת המבנה, לפי הנחיות עיצוב מערך שילוט עירוני של באר יעקב.

10.2 לא תותר התקנת שלטים אחרים על הבניין לרבות בקומת הקרקע.

10.3 יש להציג מיקום נגיש לתיבות הדואר

## **פרק ו' - קיימות/ בנייה ירוקה -**

### **1 כללי-**

- 1.1 מבנים בתחום התכנית יעמדו בדרישות תקן רשמי לבנייה ירוקה.
- 1.2 לעת הגשת היתר יוצגו אמצעים לצמצום איי החום העירוני בתכנית. בהיתר יוצגו טכניקות והפחתת ספיגת חום מקרינת שמש על גגות וחזיתות מבנים כמו גם בשטחים פתוחים בתחום התכנית. הכל בהתאם למדיניות עירייה שתהיה בתוקף לעת הפקת היתרי הבניה.
- 1.3 בחזיתות וגגות מבנים ייעשה שימוש בגווני גמר שלא מסנוורים ולא מקרינים חום על מבנים סמוכים

### **2 טעינת רכבים-**

- 2.1 בחניונים יבוצעו ההכנות הנדרשות להתקנת תשתית להטענת רכבים חשמליים
- 2.2 תשתית טעינה לרכב חשמלי יהיה לפי תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה) 10326, תשפ"ב.

### **3 מערכות פוטו-וולטאיות –**

- 2.3 תבוצע הכנה להתקנת מערכות פוטו-וולטאיות
- 2.4 תתאפשר התקנת מערכות פוטו-וולטאיות PV על גגות המבנים.
- 2.5 כל שטחי הגג שאינן משמשים למערכות טכניות ו מערכות פוטו-וולטאיות או למרפסות, ישמשו עבור גינון והשהייה ירוק ובהתאם עם חברת חשמל ולפי הנחיות מה"ע.

## **פרק ז' – הנחיות לפיתוח מגרשים "נחלת הכלל" - אדריכלות נוף**

### **1. חצר משותפת-**

- 1.1 במגרש מעורב (מסחר ומגורים), לפחות 20% משטח המגרש יהווה שטח פרטי – משותף פתוח מגונן לרווחת כלל דיירי המגרש, בעורף הבניינים.
- 1.2 פיתוח השטח הציבורי יכלול פינות מוצלות, שבילים, ספסלים, פינות פעילות/ מפגש וכן גינון ונטיעת עצים, בדגש על עצי צל וצמחים מניבים.
- 1.3 יש לאפשר יציאה מלובי הבניין לשטח המגונן המשותף ככל הניתן.
- 1.4 במידה וקיים שצ"פ בצמוד למגרש, ניתן לאפשר נגישות מהמגרש הפרטי אליו. כל פתרונות הגישור על הפרשי הגובה, ככל שיהיו כאלה, בין המגרש לבין השצ"פ שידרשו על מנת לחבר את מפלסי חצר המגרש למפלס המתוכנן של השצ"פ, יפתרו בשטח המגרש הפרטי.
- 1.5 תהיה כניסה לחצר המשותפת מכל הרחובות הגובלים במגרש, וכפי הניתן משצ"פ/ שביל גובל.
- 1.6 אין לחסום כניסות לשבילי גישה לתוך מגרש מחזית הרחובות. מכיוון שצ"פ/ שביל ניתן להתקין שער פשפש ממתכת אורירית (לא אטומה) של עד 1 מ' גובה, ולא מעבר לגובה הגדר שמצדדיו (אם קיימת). פתיחת השערים תהיה רק לתוך המגרש. השערים יעוצבו בעיצוב כדוגמת הו המעקה הסמוכים. מומלץ להשתמש בצמחיה ועצים לסימון דפנות המגורים בגבול שצ"פ/ שביל, ולא בקיר בנוי, כל עוד אין דרישה בטיחותית לחציצה קשיחה.
- 1.7 עמודי התאורה שבתחום המגרש יהיו זהים בגוון ה-RAL שלהם לזה שברחובות ובמרחב הציבורי. נכון לעת כתיבת הנחיות אלו, גוון ה-RAL הקובע הוא 7043.
- 1.8 ביסוס קירות בגבול מגרש יהיה בתחום המגרש ולא יבלוט לשטח הציבורי (רגל היסוד תתוכנן כלפי פנים המגרש).

### **2. מעקות בטיחות-**

- 2.1 פיתוח השטח יהיה ללא גדרות ומעקות והם ימוקמו אך ורק במקומות בהם הדבר נדרש בהתאם לתקן הבטיחות התקף.
- 2.2 מעקה בטיחות יהיה ממתכת, לפי פרט מצורף, ויוצב על גבי קיר (אין להציב מעקה ישירות על הקרקע).  
\*ראה חוברת פרטים

### **3. רחבת/חצר שירות מסחר-**

- 3.1 תותר הקמת רחבת/חצר שרות לכיוון רחוב משני / שביל /שצ"פ / עורף מבנה, במרחק של מעל 2 מ' מגבול המגרש.
- 3.2 רחבת פריקה וטעינה למסחר תמוקם בחפיפה לרחבת כיבוי אש ככל הניתן. לא תתאפשר פריקה וטעינה לצד שביל אופניים. תינתן עדיפות לפתרון בתת הקרקע או בקומה מקורה.

### **4. רחבת כיבוי אש -**

- 4.1 רחבות כיבוי אש יתוכננו בשטח המגרש הפרטי במלואן.

4.2 ברחבות כיבוי האש ברזי הסניקה יוצנעו ומיקומם ועיצובם יפורטו בהיתר הבניה, בצמוד לקיר הבניין.

## 5. תשתיות ומתקנים -

- 5.1 מיקום חיבור התשתיות למגרש למים, ביוב, תקשורת יהיה על פי הנחיות פרטניות בתכנית בינוי.
  - 5.2 מתקני התשתיות (דוגמת גמל מים, חשמל וכדו') יותקנו בתוך גומחה בתחום המגרש, בתנאים הבאים:
  - 5.3 יש לתכנן את הגומחה בניצב לרחוב. לא תותר הקמת נישה לתשתיות בחזית לרחוב.
  - 5.4 חומרי גמר יהיו זהים לגמר החלקים הבנויים של גדרות המגרש.
  - 5.5 דלתות המתקנים לא יפתחו אל תחום המרחב הציבורי, ויהיו ממתכת מגולוונת וצבועה בתנור. חובה לתכנן דלתות לכל הפילרים, לרבות למתקן אשפה. ארונות לתשתיות דוגמת גמל מים חשמל וכדו' יוצבו בדופן צידי באופן שלא יהיה גלוי לחזית.
- \*ראה חוברת פרטים

## 6. חדר טרפו-

- 6.1 חדר טרפו ימוקם כחלק מהבניין ובמפלס תת קרקעי בלבד. כל הבלטה, אוורור או יציאה לא תבלוט ממעטפת המבנה ככול הניתן. אוורור חדר הטרפו בהתאם למגבלות סעיף 'אוורור תת-הקרקעי'.
- 6.2 ככל שחדר הטרפו מתוכנן שלא כחלק מהבניין יהיה תת קרקעי ומוצנע (גובה מקסימלי 1.3 מ').
- 6.3 תכנון חדר הטרפו לא יהיה בחזית המבנה, ככל הניתן.

## 7. גינון ונטיעות-

- 7.1 עומק מינימלי בשטחים מגוננים בלבד מעל גג מרתף - 150 ס"מ נטו לעצים (מתחת למפלס פיתוח הקרקע ולא כערוגה מוגבהת) ו-40 ס"מ נטו לשיחים. שטחי גינון על גגות המרתפים יהיו מצע גינון מנותק קל, שיתוכן גם כשטח שההיה. יובטח ניקוז ואיטום נאות של ערוגות הגינון.  
(ראה חוברת פרטים)
  - 7.2 גודל העצים המינימלי יהיה עץ בכיר מעוצב, גזע בקוטר 3" לפחות, גודל 9 בגוש בהתאם לסטנדרטים לשתילי גננות ונוי של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.
  - 7.3 יש לנטוע לפחות עץ אחד לכל 75 מ"ר מהשטח הפתוח לשמים של המגרש. יש להציג חישוב בתוכנית הפיתוח לעת היתר הבניה.
  - 7.4 יש לדאוג שלפחות מחצית מהעצים יהיו רחבי נוף ובעלי עלווה צפופה.
  - 7.5 נפח בית גידול לעץ לא יפחת מ- 7 מ"ק לעץ.
  - 7.6 עצים בתחום המגרש לאורך דפנות הרחוב יהיו עצי צל משמעותיים שיתרמו למרחב הציבורי והולכי הרגל.
  - 7.7 אין לשתול עצים או שיחים שנחשבים פולשניים בהתאם לרשימת משרד החקלאות ופיתוח הכפר.
  - 7.8 רשימת עצים מומלצים לנטיעה:
- צאלון נאה, זיקרנדה חדת עלים- סיגלון עלי מימוסה

- א. תות לבן- דולבני (מעוצב מטריה)
- ב. לגרסרמיה הודית- בכמה צבעים
- ג. בוהיניה מגוונת- מורכבת "פנינה"
- ד. בולוסנתוס נאה

- ה. זית אירופי
- ו. היביסקוס חליף- (שיח על גזע)
- ז. רימון מצוי
- ח. פלומריה ריחנית (פיטנה)
- ט. ברכיטון אדרי (אדום), +סלעים בודדים (3)
- י. אגס קלרי
- יא. טבבויה איפה
- יב. מתחילית פעמונית
- יג. קינמון קמפורי
- יד. שקד מצוי/ איילון (בודדים)
- טו. מילה ירוקת עד "מאיה" + "אובליסק"
- טז. אלה ארץ ישראלית/ (זכר)
- יז. דולב מקסיקני
- יח. אלון ארוך עוקצים
- יט. עצי פרי הדר

## 8. ריצוף-

- 8.1 ריצוף רחבת שירות/רחבת כיבוי אש/גישה לחניון/ חזית תשתיות ומתקנים יבוצעו בריצוף המשכי לריצוף המדרכה הציבורית בגוון האבן ובעיצובה. ניתן לשנות את גודל האבנים.
  - 8.2 ריצוף חזית מסחרית בתחום המגרש הפונה לכיוון שצ"פ יודגש באמצעות ריצוף מיוחד.
  - 8.3 ריצוף תחת הקולונדה יהיה המשכי לריצוף המדרכה הציבורית.
  - 8.4 עבור אזורי חלחול לא יאושר פתרון של אבני דשא או אספלט. יותר ריצוף מחלחל עד 3% משטחי הפיתוח. יש להציג בבקשה להיתר טבלת שטחי גינון
  - 8.5 ריצוף במרווח קו הבניין הקדמי, ההמשכי לריצוף המדרכה הציבורית, יהיה מאבנים מנקזות בגודל ובצורה הדומים ביותר לריצוף המדרכה הציבורית, אך בצבע ניגודי לה, וכל זאת בתיאום מול אדרי הנוף של פיתוח הרחובות.
- \*ראה חוברת פרטים



## פרק ח' – אשפה, מיחזור וגזם

### 1. הנחיות כלליות-

- 1.1 בבניה מרקמית- פינוי באמצעות עגלות.
- 1.2 במגדל (מעל 10 קומות) חובת פינוי אשפה באמצעות מצנחי אשפה (שוט) ודחסנית.
- 1.3 יש לתכנן דלתות בחדרי האשפה ברוחב מיני של 1.6 מ' להוצאה נוחה של העגלות.  
יש לדאוג לשילוט מתאים לחדר האשפה, חדר המיחזור, חדר הדחסנית וכו'. יש לדאוג לחיפויים עמידים, שיפועי רצפה תקינים ונגישות נאותה של משאית פינוי האשפה אל חדר העגלות. לא יאושר מרחק מעל 5 מ' בין חדרי האשפה/מיחזור לאזור הגעת המשאית לפינוי. במידה ויוכח כי לא ניתן לעמוד במרחק זה משיקולים תכנוניים אזי יאושר במקס' מרחק של 10 מ'. חדרי אשפה יותקנו כחלק ממעטפת הבניין ללא בליטות מקונטור הקומה שמעליה ככל הניתן, הגישה אל פתח חדר האשפה מהחלק האחורי או הצדי ולא בחזית המבנה.
- 1.4 לשימת דגש, כל פעולות פינוי האשפה על סוגיהן השונים, תיעשינה בתוך תחומי המגרשים בלבד.
- 1.5 במגרשים מעורבים (מסחר ומגורים) יהיו חדרי אשפה נפרדים והפעלתם לא תהווה הפרעה לכניסה והיציאה מהחניון.
- 1.6 בניה מרקמית- עד קומה 9 נדרשות עגלות 1100 ליטר לאשפה רטובה והיא תאופיין בחדר נפרד. עבור מיחזור יתוכנן חדר עצמאי שיכלול פחים עפי המפתח הבא:  
פח כתום 1100 ליטר לכל 15 יח"ד  
פח כחול 360 ליטר לכל 25 יח"ד  
פח ירוק 1100 ליטר לכל 8 יח"ד (140 ליטר ליח"ד)
- 1.7 עבור בנין מעל 10 קומות -יתוכנן מצנח אשפה עם דחסנית (מסוג נתיקה עם גליוטינה נופלת) של 14 מ"ק. הדחסנית תוצב בחדר במידות מיני של 8X4.5 מ' המאוורר במיזוג אויר עם טמפ' 17 מעלות למשל כל עונות השנה ויכלול בחדר עצמו מעגל חשמל ניתוק משלו שיאפשר חישמול עצמאי לדחסן מנותק משאר הבניין. גמר החדר יהיה בהתאם לנספח המצורף. עוד יתכנן בחדר הדחסנית, תריס חשמלי שגובהו במיני 4.5 מ' נטו כולל דלת מילוט שתאפשר במידה של הפסקת חשמל יציאת חירום מהחדר.
- 1.8 מגרשים בעלי חזית מסחרית- מחויבת הפרדת פסולת בין השטח הפרטי לשטח המסחר. עבור שימושי מסחר בהיקפים גדולים יותר כגון סופרים וכ דו', נדרש לתכנן חדר מחסנית עצמאי נפרד. בנוסף, למסחר יהיה גם חדר מיחזור נפרד במידות מיני 1.5X1.5 מ' הכולל מכבש קרטונים, צובר לזכוכית וכו'. עבור שימושי מסחר בהיקפים קטנים תינתנה עגלות אשפה ירוקות סטנדרטיות.  
בחדרי מיחזור או עגלות דלתות רפרפות ברוחב לפחות 1.6 מ' בשביל הוצאה נוחה של העגלות
- 1.9 במגרשים גדולים מעל 100 יח"ד יתוכנן מרכז מיחזורית בהתאם להנחיית אגף שפ"ע. יש למקם את המחזורית בניצב לרחוב במקום נגיש לשימוש יום יומי שמעודד מחזור ובצמוד ככל הניתן לרחבות כיבוי האש לפינוי קל.
- 1.10 חדר מיחזור יוצמד לחדר האשפה, או ימוקם בקומת הקרקע במיקום נוח לשימוש יומי המעודד את פעולת המיחזור.
- 1.11 רחבת גזם תתוכנן בכל מגרש במידות 3X4 או 2X3. הרחבה לא תוצב בממשק עם האזור הציבורי תוך העדפה למיקום מוצנע ומרכזי במגרש בקומת הקרקע וללא הפרעה לאף שכן.  
יש להקפיד כי לא תמוקם פינת גזם מתחת לחלון ולא בסמיכות לבינוי למניעת מפגעי מנוף.

משטח אזור הגזם יהא עשוי בטון משוריין בחיפוי אדריכלי חיצוני ובפנים בגמר בטון צבוע.  
רצפה בטון מוחלק עמיד . גובה קירות מתחם הגזם יהיה 1.4 מ'.