

3.4

בניה חדשה למגורים - רבי קומות ומגדלים

בשנים האחרונות הבניה לגובה רב מהווה חלק ניכר מהבניה החדשה למגורים. בניית רבי קומות ומגדלים מלווה בהתמודדות עם סוגיות מגוונות משלב התכנון, שימוש בטכנולוגיות חדשניות למערכות הטכניות, חומרי גמר לעיצוב החזיתות, ועד היבטים של קיים אחזקה וניהול – שכונה שלמה בבניין אחד - תחזוקה בגובה רב ברמת השירות הפרטית והבניין כולו.

בניין רב קומות מוגדר כבנין שבו הפרש הגובה בין מפלס הכניסה הקובעת לבניין לבין מפלס הכניסה לקומה הגבוהה ביותר המיועדת לאכלוס, שהכניסה אליה דרך חדר מדרגות משותף, עולה על 29 מטרים – בהתחשב בהנחיה לקומת כניסה בעלת לובי כפול מדובר בבניין בן 9 קומות ומעלה. כמגדל מגורים יחשב בניין בן 14 קומות ומעלה (42 מטר). האבחנות בין רב קומות, מגדל ורב מגדל קשורות בעיקר לנושאים של תכן הנדסי.

ברמה האורבנית יש להבדיל בין סיטואציות עירוניות - אזור שלם בנוי כולו רבי קומות ומגדלים כדומת שכונת "עיר ימים", לעומת שילובם של מגדלים באופן נקודתי במרקם העירוני המתחדש של מרכז העיר תוך עירוב שימושים.



מראה מקום באוגדן

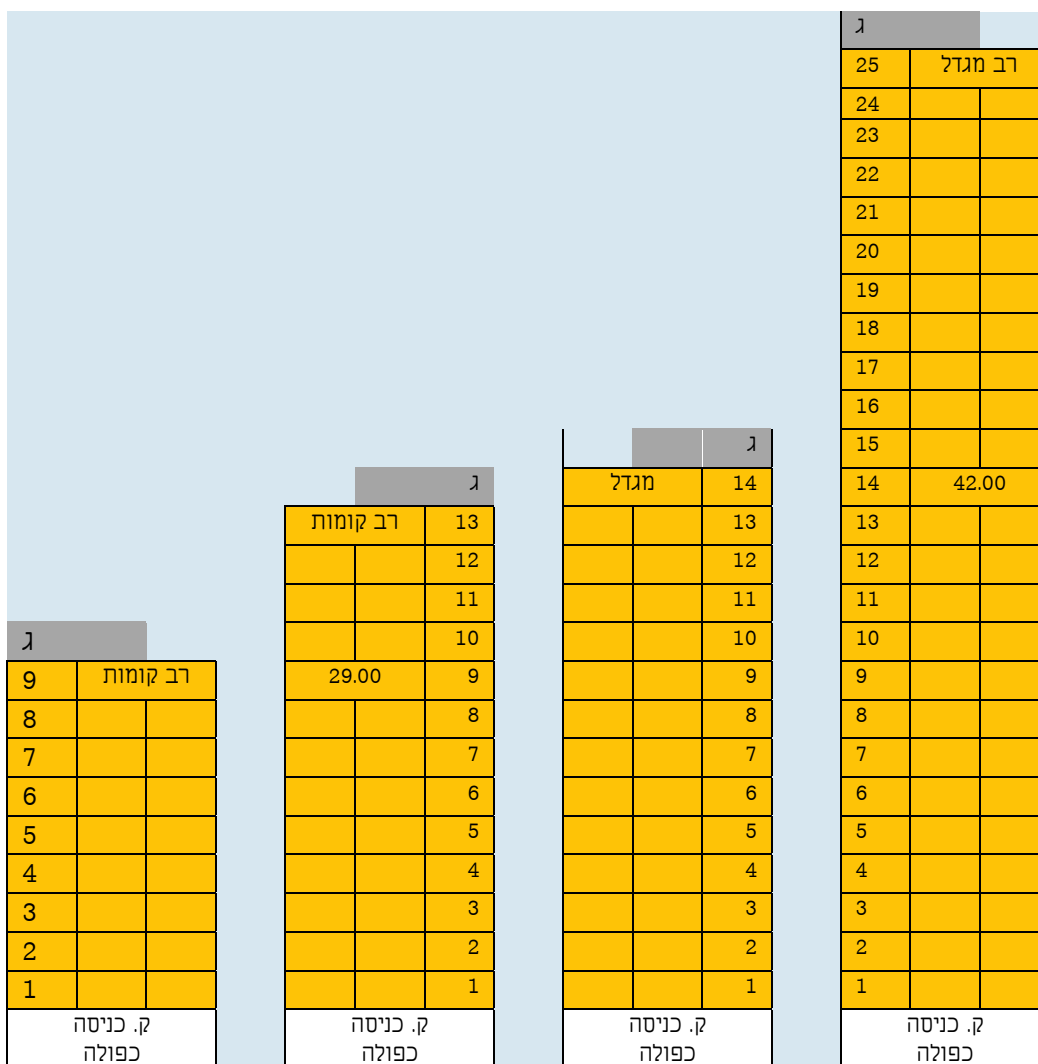
		חלק א' בניה חדשה מותאם למהות הבקשה
בניה בתת הקרקע	פרק 1	
הנחיות לפיתוח המגרש	פרק 2	
מגורים – צמודי קרקע	פרק 3.1	
מגורים – בנין נמוך	פרק 3.2	
מגורים – בנין גבוה	פרק 3.3	
מגורים – רבי קומות ומגדלים	פרק 3.4	
תמ"א 38 – הריסה ובניה מחדש	פרק 3.5	
מגורים ושימושים נוספים	פרק 3.6	
אכסון מלונאי	פרק 4	
תעשייה תעסוקה ומסחר	פרק 5	
מבנים בעלי אופי ציבורי	פרק 6	
מבני ציבור	פרק 7	
בניה ועבודות בשצ"פים	פרק 8	
בניה ועבודות בזכות הדרך	פרק 9	
בניה נלווית, גורמי פנים וחוג	פרק 10	
התראות	פרק 11	חלק ב' הנחיות רוחביות
תוספות ושינויים במבנה קיים	פרק 12	חלק ג' תוספות ושינויים
תמ"א 38 – חיזוק	פרק 13	חלק ד' חלק ה' חלק ו'
עבודות הריסה	פרק 14	
שינוי שימוש	פרק 15	
מסלול הרישוי	פרק 16	
עריכת בקשה להיתר ונספחיה	פרק 17	נהלים ושגרות עבודה

תוכן עניינים

הנחיות מרחביות

- א. בינוי
- ב. אדריכלות (נפחי הבניה)
- ג. חומרי גמר (מעטפת המבנה)
- ד. הנחיות רוחביות (דגשים לרבי קומות ומגדלים)

- מסמך זה נועד לפרט ולהשלים את נהלי העבודה וההנחיות המרחביות לבניה חדשה למגורים ברבי קומות ומגדלים, במרחב התכנון של נתניה כפי שנקבעו בתקנות התכנון והבניה, בתקנים, בתכניות סטטוטוריות, בהחלטות וועדות תכנון ובמסמכי הנחיות ומדיניות. יובהר כי הנחיות אלו מתווספות להוראות התוכניות המאושרות.
- בכל מקרה של אי-התאמה בין מסמך הנחיות זה לתקנות, תכניות סטטוטוריות, יקבעו התקנות, התקנים המחייבים והתכניות הסטטוטוריות. בהעדר הנחיה מתקנות או מתכנית יחולו הוראות מסמך זה.
- מסמך הנחיות זה יעודכן מעת לעת בהתאם לשינויים במסמכים שפורטו לעיל. יודגש כי על המשתמשים במסמך, לבחון באופן עצמאי תקפותן ומידת עדכניותן של התקנות, התכניות, התקנים, ההחלטות וההנחיות להן כפוף מסמך הנחיות זה.
- הנחיות אלו יחולו גם על עבודות ומבנים הכלולים בתקנות הפטור כאמור בתקנות התכנון והבניה - עבודות ומבנים הפטורים מהיתר, התשע"ד 2014.
- במצבים ייחודיים התלויים במגרש (אי רגולריות, טופוגרפיה), בבניינים גובלים וכד' - תיקבענה הנחיות מרחביות פרטניות למגרש.
- מבנים ייחודיים כגון מלונאות, תעשייה תעסוקה מסחר וציבורי - ייבחנו במסגרת תאום מוקדם (פורום תכנון / שולחן עגול) - בהיבטים של ייחודו האדריכלי ותרומתו למרחב הציבורי החלטות התאום המוקדם ייחשבו כהנחיה מרחבית פרטנית.



נפחי בניה אפשריים בקטגוריית רבי קומות ומגדלים
 מקרא - צהוב: קומה תב"עית / אפור בהיר: בניה על הגג

הנחיות מרחביות	
א - בינוי	
<p>1. התאמה לבינוי</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ במידה וקיימת הוראה תב"עית להכנת תכנית בינוי – אישורה בוועדה יהווה תנאי לקליטת בקשה להיתר. ▪ במידה וקיימת תכנית בינוי יש לפעול על פיה. ▪ בהעדר תכנית בינוי מחייבת יש לתכנן עפ"י העקרונות הבאים: 	<p>2. נפחי הבניה</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ בשאיפה לייצר מגדלים בעלי חזות תמירה – על התכנון להיות קומפקטי ככל שמתאפשר במטרה לצמצם את טביעת הרגל של הבניין בקרקע: ▪ תכסית הבניין תהיה מצומצמת ככל שניתן. ▪ יש להדגיש אלמנטים ורטיקליים. ▪ ברבי קומות – תותרנה בליטות של הקומות העליונות ובלבד שהן יהיו חזרתיות, כחלק מהאדריכלות של הבנין, ולא אקראיות. ▪ במגדלים – הקומות העליונות לא יבלטו מעבר לקומות התחתונות. ▪ יותרו גגות שטוחים בלבד, התואמים את עיצובו האדריכלי של המבנה. ▪ חדרים ודירות על הגג יותרו רק בכפוף לזכויות קיימות בתכנית החלה. לא תותרנה עליות גג במגדלים.
<p>3. סיטואציה עירונית: טיפוס מגרשים / דופן רחוב</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ מיקום הבניין יתייחס לסיטואציה העירונית בה הוא נמצא בהיבטים הבאים: <ul style="list-style-type: none"> 1. דופן הרחוב, רציפות קו הבנין הקדמי "יישור קו", ברמת הבינוי. 1. פינת הרחובות במגרש פינתי, ברמת העיצוב האדריכלי. ▪ מיקום בסמיכות לרחבה ציבורית ו/או כיכר ו/או שצ"פ. ▪ במתחמים חדשים לפיתוח, בהם מספר מגרשים בעלי אופי חזרתי – יש לוודא אחידות בפתרונות הנוגעים למפגש עם המרחב הציבורי, וכן בפרופורציות של נפחי הבניה. 	<p>4. תכנון החניה</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ חניה עילית ו/או מרתפי חניה יתוכננו בכפוף לדרישות התב"ע, תקן החניה (ביחס לתמהיל הדירות המוצע), והנחיה בדבר שטחים חדירים למים. ▪ נספח התנועה יוכן ע"י יועץ תנועה, עפ"י הנחיות מחלקת תנועה וחניה.
<p>5. בניה בת קיימא</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ במקרים בהם מתאפשרת גמישות בהעמדת המבנה/ים, הבקשה להיתר תכלול דברי הסבר לעניין בחירת ההעמדה המיטבית משיקולים של אור ואקלים. ▪ יש לשמור על תוואי פני השטח הטבעי של המגרש. 	
ב - אדריכלות (נפחי הבניה)	
<p>1. עיצוב אדריכלי</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ תידרש מצוינות אדריכלית אשר תיבחן במסגרת פורום תכנון או תאום מוקדם. 	<p>2. תת הקרקע</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ ראו פרק 1 – הנחיות לבניה בתת הקרקע.
<p>3. פיתוח המגרש</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ ראו פרק 2 – הנחיות לפיתוח המגרש. 	<p>4. גובה קומות המבנה</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ עפ"י הוראות נת/ 400 / 7 גובה קומה למגורים הינו 3.20 מ' ברוטו (מרצפה לרצפה) ▪ ניתן בכפוף לפרסום הקלה להגביה ל 3.5 מ'. ▪ גובה קומה נטו במגדלים יהיה לפחות 3.0 מטר.
<p>5. קומת</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ קומת הכניסה (לובי) תתוכנן בגובה של בין 5.5-6.5 מ' נטו, וגודלו המינימאלי יהיה 80 מ"ר. יש להציג פתרון אוורור. 	

<ul style="list-style-type: none"> ▪ במגדלים הממוקמים בשכונות החדשות (שלא במרכז הוותיק של העיר) תותר קומת כניסה בגובה העולה על האמור לעיל. ▪ בקומת הכניסה יש לתכנן – לובי משותף וחדרי שרות (חדר אשפה, מיקום לחניית אופניים וכד') לטובת דיירי הבניין. ▪ חדרי השירות, על פתחיהם, ימוקמו בחזית אחורית / צידית בלבד, באופן מוצנע מחזית הכניסה לבניין. ▪ לא יותרו דירות גן ברבי קומות ומגדלים. ▪ להגנה בפני רוחות, במגדלים הנמצאים בקרבת הים, יש לתכנן הגנה ע"י דלתות כניסה כפולות, כחלק מלובי הבניין. או לחילופין כלוב רוח בכפוף להצגת סקר משטר הרוחות. ▪ שילוב נטיעת עצים בקרבת הכניסה לבניין, נמצא מועיל להשגת מטרה זו. 	הקרקע / כניסה
<p style="text-align: center;">תמהיל דירות:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ תמהיל הדירות יהיה מגוון, בכפוף לאמור בתב"ע החלה במגרש. יש לשאוף לשלושה גדלי דירות בבניין. ▪ במרכז העיר – שליש מהדירות יהיו דירות בנות עד שלושה חדרים בגודל 90 מ"ר (פלדלת). <p style="text-align: center;">בדירות בנות 120 מ"ר ומעלה:</p> <p style="text-align: center;">חדרי רחצה/שירותים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. כחלק מיח' הורים 2. ראשי, עבור שאר החדרים 3. שירותי אורחים (אסלה וכיור). <ul style="list-style-type: none"> ▪ חדר שירות/כביסה: עמידה בתקן 5281. ▪ חלונות: במטרה להשיג נוחות טרמית תוך שימוש מינימלי במערכות מיזוג אויר – מומלץ להקפיד על אוורור מפולש בחדרים בעלי יותר מקיר חיצוני אחד וגודל מינימלי לחלון 1.40 x 1.80 מ". יש להתקין אמצעי הצללה המאפשרת בקרה אקלימית. ▪ חלונות ממ"ד חלון הפלדה יהיה נגרר לכיס ולא על ציר. ▪ מחסנים דירתיים בקומות יתוכננו לכניסה חיצונית, ללא קשר ישיר לדירה. 	6. קומות טיפוסיות ודירות המגורים
<ul style="list-style-type: none"> ▪ יתוכננו תוך שימת לב לאיכות החללים 	7. שטחים משותפים בקומות טיפוסיות
<ul style="list-style-type: none"> ▪ במטרה לטפח את החזית החמישית של העיר בהיבטים של עירוניות בת קיימא, שימוש במפלסי גגות כמשאב וניראות אדריכלית, יש לתכנן עפ"י הדגשים הבאים: ▪ קומת הגג וסיום המגדל יהיו בעלי איכות אדריכלית ייחודית, אשר מומלץ כי תיבחן במסגרת תאום מוקדם בכפוף לאישור הנחיות פרטניות למגרש. ▪ כפתרון להסתרת המערכות הטכניות, מעקה הגג יתוכנן כחזית של קומה טיפוסית נוספת. ▪ כאשר מתוכננות דירות גג – הגג הטכני יהיה הגג העליון, ולא יעלה על המינימום הנדרש ממפלס רצפת קומת המגורים העליונה. יש לתכננו כך שיוצנע ככל שניתן באמצעות הגבהת המעקה ו/או יצירת קורות מסגרת לבניין. ▪ כאשר מתוכננים חדרים על הגג – חדרים ומתקנים טכניים על הגג ישולבו, בפריסה קומפקטית, בקרבת גרעין הבניין תוך שמירה על גישה חופשית ובטוחה לשימוש תפעול ותחזוקה. ▪ גובה גרעין/חדרים טכניים, יותאם לגובה החדרים (סיומת אחידה) ▪ הצבת מתקנים ומערכות טכניות על הגג עפ"י הנחיות לבניה ושימושים נלווים – פרק 10. 	8. קומת הגג "החמישית"

<ul style="list-style-type: none"> ▪ מרפסות גג לא יבלטו ממתאר הקומה שמתחתן – מעקה הגג יהיה המשכי לקירות החיצוניים של המבנה. גובה מעקות בין מרפסות גג צמודות לא יעלה על 180 ס"מ. ▪ גובה מעקה גג שטוח אשר אין אליו גישה מחדר המדרגות לא יפחת מ 30 ס"מ לשם הבטחת ביצוע איכותי של האיטום. 	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ לא יתוכננו חזיתות שלמות אטומות. ▪ בתכנון מיקום הפתחים וגודלם יש להתחשב בכוון החזית, וכן בפרופורציות ביחס למסה הבנויה. חלונות ממ"ד יפנו ככל שניתן לחזיתות הצידיות. ▪ לא תותקן כל צנרת גלויה על גבי חזיתות המבנה. 	9. חזיתות המבנה
<ul style="list-style-type: none"> ▪ מרפסות גזוטר יהיו חלק אינטגרלי מהגיאומטריה של המבנה, ויעוצבו באופן אחיד בכל המבנה – ראו פרק 10 הנחיות לבניה נלווית. 	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ מסתורי כביסה ▪ במגדלים – יתוכננו במישור החזית בה הם נמצאים¹, ויתוכננו כסבכה צפופה והמשכית, ללא הפסקות בין קומות, העשויה מפרופיל אלומיניום צפופים (מינימום 5 ס"מ רווח) או מ GRC. דגם הסבכה יהיה אחיד למגדל. ▪ ברבי קומות – יתוכננו כחלק מהאדריכלות של חזית המבנה. ▪ תותר הבלטת מסתורי כביסה ממישור החזית, ובלבד שההבלטה תתוכנן כאלמנט אדריכלי כגון: <ul style="list-style-type: none"> - הסבכה תהיה רצופה והמשכית, מחומר קל, ותעטוף את הבליטה לפחות בשני מישורים הפונים אל חזית הרחוב. - אלמנט ורטיקלי הממשיך עד מעבר למעקה הגג וכד' יש לתכנן הפרדות (סמויות מהחזית) בין הקומות. 	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ מתקני מיוזג אויר – ראו פרק 10, בניה נלווית סעיף ה' – שימושים נלווים למבנה. 	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ יש להציג ע"ג הבקשה פתרון לניקוי חלונות כאמור בסעיפים 7.9 ו- 2.28 לתקנות התכנון והבניה. - (א) חלונותיו של בנין ייבנו באופן המאפשר את ניקויים מתוך הבנין בלא סיכון למנקה. - (ב) על אף האמור בפרט משנה (א), במקרה שבו החליט עורך הבקשה, מטעמים מיוחדים שיירשמו, ובאישור המהנדס, כי לא ניתן לנקות את החלונות מתוך הבנין באופן בטיחותי למנקה, יש להבטיח מראש פתרון לניקוי מסודר ובטיחותי של החלון. - (ג) בבנין עם קירות מסך, יש להבטיח מראש פתרון לניקוי מסודר ובטיחותי של קירות המסך; התקנת פיגום תלוי תיעשה כמפורט בתקן הישראלי, ת"י 1139 חלק 2, פיגומים: פיגומים תלויים – דרישות בטיחות, חישובי תכן, קריטריונים ליציבות, מבנה, בדיקות. 	10. ניקוי חלונות וקירות מסך
<ul style="list-style-type: none"> ▪ מעליות יתוכננו עפ"י האמור בחלק ג' – בטיחות אש בבניינים, סימן ד' – מעליות. וההנחיות הבאות: <ul style="list-style-type: none"> - בבנין מעל 20 יח"ד יתוכננו 2 מעליות. - מומלץ לשמור על יחס של מעלית לכל 20 יח"ד. - חוות דעת חתומה של יועץ מעליות תאפשר גמישות בהנחיות אלו. - מעלית אלונקה תתוכנן עפ"י הוראות כל דין. ▪ חשמול המעלית ומערכות החשמל הנלוות אליה, יוקמו באופן שימנע חריגה מהמלצות המשרד להגנת הסביבה לחשיפה לקרינה אלקטרומגנטית. 	11. מעלית

¹ תתאפשר גמישות מהנחיה זו במגרשים צרים וארוכים.

ג - חומרי גמר (מעטפת המבנה)

<ul style="list-style-type: none"> ▪ בבחירת חומרי הגמר יש לכוון לבחירת חומרי גמר בהירים, ובעלי קיים. ▪ יועדפו חומרי גמר שאינם מייצרים בוהק וסנוור, בעלי אלבדו גבוה ועפ"י האמור בחלק 4 של ת"י 5281. ▪ חומרי גמר למבנים, יאושרו ע"י מח' עיצוב עיר, ▪ חומרי הגמר יעטפו מסות שלמות וילוו את התכנון התלת ממדי של הבניין. ▪ לא תותר השארת חומרי בניה "שחורים" חשופים וחלקי מתכת לא מטופלים – במבנה הראשי ובכל בניה נלווית אליו לרבות גדרות. כאשר יח"ד/מבנה מתוך מס' יח"ד/מבנים צמודים נבנה טרם מימוש היח"ד/מבנים צמודים. יש להשלים טיוח וצביעת הקירות והגדרות המשותפים. 	<p>1. כללי</p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ חזית המבואה לרחוב תהיה שקופה – לכל גובה קומת הכניסה – בעלת דלתות כניסה גדולות ופרטי אלומיניום איכותיים. 	<p>2. חזית הכניסה</p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ 75% מהחזיתות יחופו באחת מהחלופות הבאות: <ol style="list-style-type: none"> 1. שיש גרניט בגוון בהיר ואחיד. 2. קירות מסך, אלומיניום פלדה זכוכית. 3. ושילובים של עד 25% משטח החזית: <ol style="list-style-type: none"> 3. בטון אדריכלי. 4. עץ – במקומות בו יהיה נגיש לתחזוקה שוטפת. ▪ חומר אחר, שווה איכות – בכפוף לאישור מוקדם של מה"ע או מי מטעמו. ▪ לא יאושרו אריחי פסיפס ו/או קרמיקה ע"ג קיר חיצוני. 	<p>3. קירות חיצוניים של מבנים</p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ יעשה שימוש בזכוכיות בעלות גוון ניטרלי ורפלקטיביות חיצונית נמוכה – עד 14%. וחסימת קרינה בשיעור של 60%. ▪ איפיון הזיגוג יוצג כחלק ממסמכי הבקשה להיתר. 	<p>4. חלונות (זיגוג)</p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ מרפסות, גגונים, קורות, כרכובים ובלטות. ▪ יש לבצע גם מחומרים המנוגדים לחיפוי האבן כדוגמת טיח איכותי / פלדה מגולוונת וצבועה / אלומיניום – וכל חומר אחר שיקבל את אישור מח' עיצוב עיר. ▪ מעקות בנויים יהיו המשכיים לקירות הבניין. ▪ מעקות קלים יבוצעו מזכוכית שקופה לא מגוונת בשילוב אלומיניום, או לחילופין מפלדה מגולוונת צבועה. פתרונות נוספים המאפשרים שקיפות יבחנו לגופו של עניין. 	<p>5. חלקי בניין הבולטים ממישור החזית</p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ גמר גגות ומרפסות גג אשר יש אליהם גישה, יהיה באחת מהחלופות הבאות, או שילוב ביניהן: <ol style="list-style-type: none"> 1. ריצוף בהיר (להקטנת עומס החום). 2. חצץ לבן ו/או חלוקי נחל בשכבה מינימלית של 5 ס"מ. 3. גינון. ▪ בגמר גגות אשר אין אליהם גישה יותרו גם: <ol style="list-style-type: none"> 1. יריעות איטום לבנות או מצופות בשכבת גימור בהירה ▪ לא יותר גימור הגג בזיפות צבוע בלבד. לא יותר שימוש ביריעות ביטומניות חשופות. ▪ מקדם הבליעה של חומרי גמר בגגות ומשטחים אופקיים יהיה עפ"י הנחיות ת"י לבניה ירוקה (ראו הנחיות להפחתת אפקט אי החום העירוני פרק 2.4) 	<p>6. גגות</p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ ניתן לתכנן את גג המבנה כגג מגונן, בדגש על צמחיה חסכונית במים ומותאמת אקלים. ▪ ניתן לשלב אדניות בנויות במרפסות גזוטררא וגג, וכן בפתחי המבנה כחלק 	<p>7. שילוב צמחיה</p>

<ul style="list-style-type: none"> אינטגרלי מעיצובו האדריכלי של הבניין. מפלס הצמחייה יהיה שונה ממפלס הריצוף. ניקוזן יתוכנן כחלק ממערכת הניקוז של הבניין לא תותר שפיכה חופשית. יש לוודא תכנון נקי מים להשקיה. יש להציג פרט המציג כל האמור לעיל ע"ג הבקשה להיתר <u>כתנאי לקליטתה</u>. לרשימת צמחים מומלצים ע"י היחידה לגנים ונוף, ראו פרק 2 – פיתוח המגרש. 	בתכנון המבנה
<ul style="list-style-type: none"> יישומו של כל חומר יהיה עפ"י התקן החל עליו, במועד הביצוע, למשל: השימוש הזכוכית יהיה בהתאם לת"י 1099. השימוש באבן לחיפוי טבעית יהיה בהתאם לת"י 2378, על חלקיו לפי אופן היישום. שימוש בעץ כחיפוי לקירות הבנין יותר רק בכפוף לאישור FSC. אלומיניום יהיה מאולגן או צבוע בתנור בעמידות התואמת לתקן. בהעדר מפרט פרטני יש להתייחס למפרט הבינמשרדי לעבודות בניה (האוגדן הכחול). <p>בטיחות:</p> <ul style="list-style-type: none"> לא יותר שימוש בחיפוי בו לא ניתן לבצע קשירה יחינית לכל אלמנט. <p>סביבה ימית:</p> <ul style="list-style-type: none"> יש להשתמש בחומרים העומדים במפרטי בניה מותאמים לסביבה ימית. 	8. יישום ותקינה (אופן הביצוע)
ד' - הנחיות רוחביות (דגשים לרבי קומות ומגדלים)	
<p>עבור בניה ושימושים נלווים (בנייני עזר), המתווספים למבנה הראשי קיימות הנחיות לא תלות בסוג המבנה הראשי המבוקש – לשם נוחות ההתמצאות באוגדן, וההקשר התכנוני, ראו הפניות לפרקים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> על פני השטח - שימוש נלווה הטבוע למגרש: ראו פרק 2 הנחיות לפיתוח המגרש. גדרות וקירות תומכים, מתקני אופניים, מכלי גז, מחסנים, חדרי אשפה וכד'. על גבי המבנה - שימוש נלווה הטבוע לבניין: ראו פרק 10 הנחיות רוחביות. גגונים וסככות, מצלמות, צופרים, גופי תאורה, שילוט, מע' מיזוג אויר, מע' טיהור אויר, מתקני הסקה, מבנים טכניים, מרפסות, מעליות וכד'. 	1. בניה נלווית
<ul style="list-style-type: none"> הנחיות גורמי פנים וחוף במלואן נמצאות בפרק 10 – הנחיות רוחביות – להלן דגשים רלוונטיים לפרק רבי קומות ומגדלים: 	גורמי פנים וחוף:
<ul style="list-style-type: none"> חדר אצירת אשפה יתוכנן כחלק אינטגרלי של הבנין בקומת הקרקע, ראו הנחיות מפורטות בפרק 10. הנחיות לגישה ותפעול – ראו פרק 2 פיתוח המגרש. 	1. אצירת אשפה
<p>מתקן נדרש: חדר אצירת אשפה ומיכלונים/מיכלים/דחסנית/מצנחת(שות) אשפה</p> <p>סוג ומספר כלי האצירה:</p> <ul style="list-style-type: none"> מיכל (עגלה) – כלי אצירה בנפח החל מ 1,100 ליטר (אורך: 107 ס"מ, רוחב: 137 ס"מ, גובה: 135 ס"מ) דחסנית – מתקן לצמצום נפח פסולת, לרבות בדרך של דחיסה או כבישה, יתכן משולב עם מתקן אצירה. מצנחת (שות) אשפה – צינור אנכי המותקן בתוך בניין והמשמש להעברת פסולת באמצעות כח הכובד להתקן המחובר לכלי אצירה, או ישירות לכלי האצירה. <p>- מ 21 עד 26 יח"ד – 4 מיכלים בנפח 1,100 ליטר.</p> <p>- מ 27 עד 32 יח"ד – 5 מיכלים בנפח 1,100 ליטר.</p>	

<p>- מ 33 עד 60 יח"ד – 7 מיכלים בנפח 1,100 ליטר, <u>ניתן להמירם בדחסנית + מצנחת (שות) אשפה.</u></p> <p>- מ 60 יח"ד ומעלה – מיכלים בנפח 1,100 ליטר עפ"י תאום עם אגף שפ"ע + דחסנית + מצנחת (שות) אשפה + מכבש קרטונים.</p>	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ מחוייבים בבניה על פי ת"י לבניה ירוקה 5281 חלק 2: - כל בנין רב קומות ומעלה – כוכב אחד. ▪ יש לעמוד בדרישות הוועדה המקומית לתכנון ובניה, כפי שאושרו בישיבת ועדת המשנה מס' 18 מיום 20.5.2015. ▪ מצ"ב לנוחיותכם קישור לת"י 5281 חלק 2 דרישות לבנייני מגורים, וכן קישור למדריך הכללי לבנייני מגורים 	<p>2. בניה ירוקה</p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ מצ"ב לנוחיותכם קישור למידע הרלוונטי עבור בנייני מגורים רבי קומות 29 עד 42 מטר ומגדלים (גורדי שחקים) מעל 42 מטר 	<p>3. כיבוי אש</p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ מצ"ב לנוחיותכם קישור להנחיות מבני מגורים חדשים, באתר נציבות שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות. 	<p>4. נגישות</p>