

3.3

בניה חדשה למגורים - בנין גבוה

מבט מהיר על המרחב העירוני מראה כי בניינים גבוהים מהווים את החלק הארי של הבניה. הם קיימים במגוון רב של סגנונות בניה, מכילים תמהילי דירות מגוונים ופריסות שונות של קומות טיפוסיות, רובן בין שתיים עד ארבע דירות בקומה.

אופנות אדריכליות באות והולכות, והאפשרות למגוון וגמישות תכנונית הם ערכים בעל חשיבות רבה, אך הידע המצטבר מוכיח כי העמדה מיטבית ותכנון נכון של נפחי הבניה - עומדים במבחן הזמן, בכל סגנון אדריכלי שנבחר.

בנין גבוה מוגדר כמבנה אשר גובה המפלס של רצפת קומתו העליונה מעל המפלס הקובע עולה על 13 מטרים, אך איננו עולה על 29 מטרים (בנין ג') - **בין 5 ל 8 קומות מעל קומת הכניסה**. בניינים בגובה זה מתאפיינים בקשר מידי לרחוב והמרווחים ביניהם מאפשרים יצירת דופן רחוב משמעותית.

על בסיס הנחות יסוד אלו פרק זה מכיל הנחיות המחפשות אחר מכנה משותף למנעד רחב של מבנים, החל מבנין בן 5 יח"ד (1 יח"ד X 5 ק') ועד לסדרי גודל של כ 32 יח"ד (4 יח"ד X 8 ק') - בדגש על תכנון נכון המאפשר חירות אדריכלית תוך שמירה על מרקם עירוני ראוי.



מראה מקום באוגדן

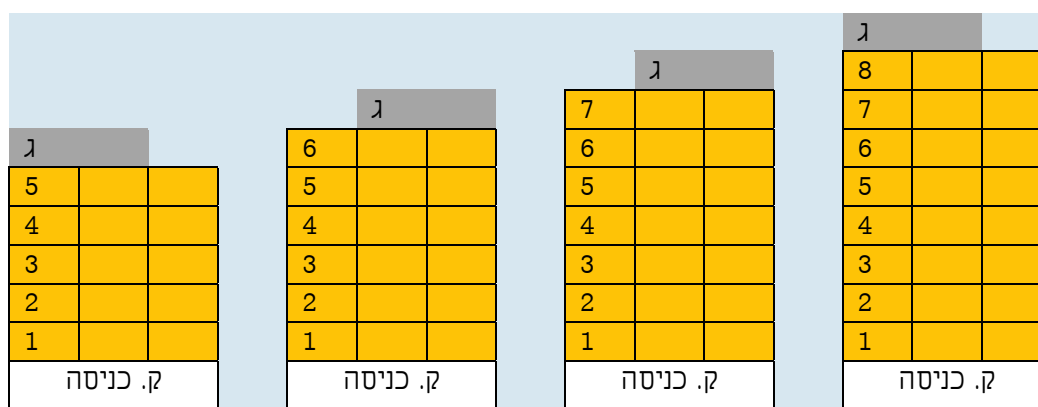
		חלק א' בניה חדשה מותאם למהות הבקשה
בניה בתת הקרקע	פרק 1	
הנחיות לפיתוח המגרש	פרק 2	
מגורים – צמודי קרקע	פרק 3.1	
מגורים – בנין נמוך	פרק 3.2	
מגורים – בנין גבוה	פרק 3.3	
מגורים – רבי קומות ומגדלים	פרק 3.4	
תמ"א 38 – הריסה ובניה מחדש	פרק 3.5	
מגורים ושימושים נוספים	פרק 3.6	
אכסון מלונאי	פרק 4	
תעשייה תעסוקה 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 לבנין גבוה)

- מסמך זה נועד לפרט ולהשלים את נהלי העבודה וההנחיות המרחביות לבניה חדשה **למגורים במבנים גבוהים**, במרחב התכנון של נתניה כפי שנקבעו בתקנות התכנון והבניה, בתקנים, בתכניות סטטוטוריות, בהחלטות וועדות תכנון ובמסמכי הנחיות ומדיניות. יובהר כי הנחיות אלו **מתוספות** להוראות התוכניות המאושרות.
- בכל מקרה של אי- התאמה בין מסמך הנחיות זה לתקנות ותכניות 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.
- חומרי גמר חדשים ו/או שאינם מופיעים בהנחיות אלו, יש לאשרם אישור חד פעמי במחלקת עיצוב עיר ולאחר מכן יכנסו לרשימת החומרים המאושרים.



נפחי בניה אפשריים בקטגוריית בנין גבוה
 מקרא - צהוב: קומה תב"עית / אפור בהיר: בניה על הגג

הנחיות מרחביות	
א - בינוי	
1. התאמה לבינוי	<ul style="list-style-type: none"> ▪ במידה וקיימת הוראה תב"עית להכנת תכנית בינוי – אישורה הסופי יהווה תנאי לקליטת בקשה להיתר. ▪ במידה וקיימת תכנית בינוי יש לפעול על פיה. ▪ בהעדר תכנית בינוי מחייבת יש לתכנן עפ"י העקרונות הבאים:
2. נפחי הבניה ונסיגות	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ניתן יהיה להבליט את הקומות העליונות במסות או מרפסות ובלבד שהקומות הבולטות תאופיין בצורה שונה מיתר הקומות – בחתך/בחזית/חומרי גמר. ▪ דירוגים ונסיגות יהיו לחזית הכניסה לבניין (במבנים פינתיים לשני הרחובות) והם יותאמו למבנה, לסביבתו הקרובה ולמיקומו ביחס לרחוב. ▪ מרפסת גזוטרטא בקומה העליונה תהיה בנסיגה של לפחות 1 מ' מהמרפסות שבקומה שמתחתיה. ▪ חזית הקומה העליונה (דירת הגג) תהיה בנסיגה של כ-2 מ' מחזית המבנה.
3. סיטואציה עירונית: טיפוס מגרשים / דופן רחוב	<ul style="list-style-type: none"> ▪ מיקום הבניין יותאם לסיטואציה העירונית בה הוא נמצא בהיבטים הבאים: <ol style="list-style-type: none"> 1. דופן הרחוב, רציפות קו הבנין הקדמי "יישור קו", ברמת הבינוי. 2. פינת הרחובות במגרש פינתי, ברמת העיצוב האדריכלי. ▪ מיקום בסמיכות לרחבה ציבורית ו/או כיכר ו/או שצ"פ – דופן הבנין תגדיר את החלל העירוני.
4. בניה בקיר משותף	<ul style="list-style-type: none"> ▪ במתחמים חדשים לפיתוח, בהם מספר מגרשים בעלי אופי חזרתי – יש לוודא אחידות בפתרונות הנוגעים למפגש עם המרחב הציבורי, וכן בפרופורציות של נפחי הבניה. ▪ באם המבנה המוצע צמוד לבניין קיים, בקו בניין "ס", יש להתאים את התכנון (ככל שראוי לשמור על הקיים ובהתייחס למצבו הפיזי – במידה ולא נוצלו בו מלוא הזכויות יש להכין תכנית צל סכמטית לכל המגרש/חלקה, כחלק מהבקשה להיתר, המציגה אפשרות למימוש מלוא הזכויות בעתיד) <ul style="list-style-type: none"> ▪ ההתאמה תיושם בהיבטים הבאים: – מישורי קירות המשכיים (זהים) בקיר המשותף, – גבהי מעקות זהים בסמוך למפגש, – סידור הפתחים והפרופורציות, פרטים מיוחדים באם ישנם – זאת בכדי ליצור מראה רציף ותואם של נפחי הבניה לשיפור התוצאה ברמת העיצוב העירוני.
5. תכנון החניה	<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. ▪ מגוון האפשרויות למיקום הכניסה לחניה יסומנו בשלב המידע להיתר, ע"ג מפת המדידה, ע"י מחלקת תנועה וחניה – לא ניתן יהיה לשנותם במסגרת בקשה להיתר.
6. בניה בת קיימא	<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)	
1. עיצוב אדריכלי	<ul style="list-style-type: none"> ▪ תכנון המבנה יתייחס לסביבתו בהיבטים של מסה בנויה, מקצב רחוב, גובה וכדו'.

<ul style="list-style-type: none"> ראו פרק 1 - הנחיות לבניה בתת הקרקע. 	<p>2. תת הקרקע</p>
<ul style="list-style-type: none"> ראו פרק 2 - הנחיות לפיתוח המגרש. 	<p>3. פיתוח המגרש</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'. 	<p>4. גובה קומה</p>
<ul style="list-style-type: none"> קומת הכניסה (לובי) תתוכנן בגובה של 3.5-4.5 מ' נטו. בקומת הכניסה יש לתכנן - לובי משותף וחדרי שרות (חדר אשפה, מיקום לחניית אופניים וכד') לטובת דיירי הבניין. ניתן לתכנן קומת עמודים מפולשת וכן דירות גן בחלקו האחורי של המגרש. חדרי השירות, על פתחיהם, ימוקמו בחזית אחורית / צידית / בלבד, באופן מוצנע מחזית הכניסה לבניין. 	<p>5. קומת הקרקע / כניסה</p>
<p>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). בדירות בנות 120 מ"ר ומעלה: חדרי רחצה/שירותים: <ol style="list-style-type: none"> כחלק מיח' הורים. ראשי, עבור שאר החדרים. שירותי אורחים (אסלה וכיור). חדר שירות/כביסה: עמידה בתקן 5281 חלונות: בחדרים בעלי יותר מקיר חיצוני אחד, מומלץ לתכנן 2 חלונות. חלונות ממ"ד: חלון הפלדה יהיה נגרר לכיס ולא על ציר. מחסנים זירתיים בקומות יתוכננו לכניסה חיצונית, ללא קשר ישיר לדירה. 	<p>6. קומות טיפוסיות ודירות המגורים</p>
<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 תתוכנן בנסיגה של לפחות 3 מ' לרחוב. ניתן לבטל נסיגות ציידות ואחוריות בכפוף לפרסום הקלה. כאשר מתוכננות דירות גג - הגג הטכני יהיה הגג העליון, ולא יעלה על המינימום הנדרש ממפלס רצפת קומת המגורים העליונה. יש לתכנן 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 נלווית - ראו פרק 10. 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. לא ישולבו מרפסות גזוטרטא עם מרפסות גג. גובה מעקה גג שטוח אשר אין אליו גישה מחדר המדרגות לא יפחת מ 30 ס"מ לשם הבטחת ביצוע איכותי של האיטום. 	<p>7. קומת הגג "החזית החמישית"</p>

<ul style="list-style-type: none"> ראו גם: סימן ה' חלק ד' לתוספת השנייה – גגו של בנין גבוה או רב קומות. לא יתוכננו חזיתות אטומות – במקרים בהם מבוקשת חזית אטומה כהקלה מקו בניין, היא תומלץ במקטעים של החזית ולא לכל אורכה. זאת רק לאחר שיוכח כי לא ניתן לנצל את זכויות הבניה במסגרת קווי הבנין המותרים. בתכנון מיקום הפתחים וגודלם יש להתחשב הכוון החזית, וכן בפרופורציות ביחס למסה הבנויה. חלונות ממ"ד יפנו ככל שניתן לחזיתות הצידיות. לא תותקן כל צנרת גלויה על גבי חזיתות המבנה. 	<p>8. חזיתות המבנה</p>
<ul style="list-style-type: none"> מרפסות גוזטרא יהוו חלק אינטגרלי מהגיאומטריה של המבנה, ויעוצבו באופן אחיד בכל המבנה. ראו פרק 10 הנחיות לבניה נלווית- מרפסות. 	
<ul style="list-style-type: none"> מסתורי כביסה יתוכננו כחלק מהאדריכלות של חזית המבנה. תותר הבלטת מסתורי כביסה ממישור החזית, ובלבד שההבלטה תתוכנן כאלמנט אדריכלי כגון: – הסבכה תהיה רצופה והמשכית, מחומר קל, ותעטוף את הבליטה לפחות בשני מישורים הפונים אל חזית הרחוב. – אלמנט ורטיקלי הממשיך עד מעבר למעקה הגג וכד' – עיצוב המסתור, אופקי או אנכי יהיה תואם את עיצוב החזית ונפחי הבניה. יש לתכנן הפרדות (סמויות מהחזית) בין הקומות. 	
<ul style="list-style-type: none"> מתקני מיזוג אויר – ראו פרק 10, בניה נלווית סעיף ה' – שימושים נלווים למבנה. 	
<ul style="list-style-type: none"> מעליות יתוכננו עפ"י האמור בחלק ג'- בטיחות אש בבניינים, סימן ז'- מעליות. וההנחיות הבאות: – בבניין 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, . 	<p>9. מעלית</p>
<p>ג - חומרי גמר (מעטפת המבנה)</p>	
<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. במתחמים חדשים לפיתוח: ח. גמר למבנים, יאושרו ע"י מח' עיצוב עיר טרם מתן אישור תחילת עבודות ראשון למבנן, ויחייבו את כל המבנן. 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 יחידה/מבנה מתוך מסי' 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"> יחופו באחת מהחלופות הבאות או שילוב ביניהן: 	<p>3.</p>

<p>1. באבן נסורה טבעית ו/או שיש גרניט בגוונים בהירים. 2. בטון אדריכלי. 3. לבני סיליקט בגוון בהיר. 4. טיח מסוג שליכט פיגמנטי אקרילי / מינרלי. 5. שילוב של עץ – במקומות בו יהיה נגיש לתחזוקה שוטפת. 6. אלומיניום (אלוקובונד) 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>	<p>קירות חיצוניים של מבנים</p>
<p>יעשה שימוש בזכוכיות בעלות גוון ניטרלי ורפלקטיביות חיצונית נמוכה – עד 14%. איפיון הזיגוג יוצג כחלק ממסמכי הבקשה להיתר.</p>	<p>4. חלונות (זיגוג)</p>
<p>מרפסות, גגונים, קורות, כרכובים ובלטות. יש לבצעם מחומרים המנוגדים לחיפוי האבן כדוגמת טיח איכותי / פלדה מגולוונת וצבועה / אלומיניום – וכל חומר אחר שיקבל את אישור מח' עיצוב עיר. מעקות בנויים של גגות ומרפסות גג, 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 בניין.</p>	<p>5. חלקי בניין הבולטים ממישור החזית כגון</p>
<p>גמר גגות ומרפסות גג אשר יש אליהם גישה, יהיה באחת מהחלופות הבאות, או שילוב ביניהן: 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: 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 לא יעלה על האמור בת"י 5281.</p>	<p>6. גגות</p>
<p>ניתן לתכנן את גג המבנה כגג מגונן, בדגש על צמחיה חסכונית במים ומותאמת אקלים. ניתן לשלב אדניות בנויות במרפסות גזוזטרא וגג, וכן בפתחי המבנה כחלק 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.</p>	<p>7. שילוב צמחיה בתכנון המבנה</p>
<p>יישומו של כל חומר יהיה עפ"י התקן החל עליו, במועד הביצוע, למשל: – שימוש בזכוכית יהיה בהתאם לת"י 1099. – שימוש באבן טבעית לחיפוי יהיה בהתאם לת"י 2378, על חלקיו לפי אופן היישום. – שימוש בעץ כחיפוי לקירות הבניין 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). בטיחות</p>	<p>8. יישום ותקינה (אופן הביצוע) חלק י"ד לתוספת השניה</p>

<ul style="list-style-type: none"> לא יותר שימוש בחיפוי בו לא ניתן לבצע קשירה יחידנית לכל אלמנט. סביבה ימית יש להשתמש בחומרים העומדים במפרטי בניה מותאמים לסביבה ימית. 	
ד' - הנחיות רוחביות (דגשים לבנין גבוה)	
<ul style="list-style-type: none"> עבור בניה ושימושים נלווים (בנייני עזר), המתווספים למבנה הראשי קיימות הנחיות ללא תלות בסוג המבנה הראשי המבוקש - לשם נוחות ההתמצאות באוגדן, וההקשר התכנוני, ראו הפניות לפרקים הבאים: 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' 	<p>1. בניה נלווית ראו גם פרקים 2 -1 10</p>
<ul style="list-style-type: none"> הנחיות גורמי פנים וחוץ במלואן נמצאות בפרק 10 - הנחיות רוחביות - להלן דגשים רלוונטיים לפרק בנין גבוה: 	<p>גורמי פנים וחוץ:</p>
<ul style="list-style-type: none"> חדר אצירת אשפה יתוכנן כחלק אינטגרלי של הבניין בקומת הקרקע, ראו הנחיות מפורטות בפרק 10. הנחיות לגישה ותפעול - ראו פרק 2 פיתוח המגרש. 	<p>1. אצירת אשפה</p>
<p>מתקן נדרש: חדר אצירת אשפה ומיכלונים/מיכלים. סוג ומספר כלי האצירה:</p> <ul style="list-style-type: none"> מיכלון - כלי אצירה בנפח 360 ליטר (אורך: 88 ס"מ, רוחב: 64 ס"מ, גובה: 110 ס"מ) מיכל (עגלה) - כלי אצירה בנפח החל מ 1,100 ליטר (אורך: 107 ס"מ, רוחב: 137 ס"מ, גובה: 135 ס"מ) <p>- עד 9 יח"ד - 5 מיכלונים בנפח 360 ליטר. - מ 10 עד 12 יח"ד - 2 מיכלים בנפח 1,100 ליטר. - מ 13 עד 20 יח"ד - 3 מיכלים בנפח 1,100 ליטר. - מ 21 עד 26 יח"ד - 4 מיכלים בנפח 1,100 ליטר. - מ 27 עד 32 יח"ד - 5 מיכלים בנפח 1,100 ליטר.</p> <ul style="list-style-type: none"> במבנים בני עד 20 יח"ד, ניתן לתכנן אצירה במיכלונים, בנפח כולל שווה ערך. מעל 32 יח"ד, בקטגוריית בנין גבוה, יש לקבל הנחיות פרטניות מאגף שפ"ע טרם תכנון. 	
<ul style="list-style-type: none"> מחוייבים בבניה על פי ת"י לבניה ירוקה 5281 חלק 2: - כל מבנה מגורים מעל 5 קומות דרישה לעמידה בכוכב אחד. יש לעמוד בדרישות הועדה 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 בנין מגורים גבוה 13-29 מטר באתר רשות הכבאות וההצלה. 	<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>