

21 יולי 2025

שכונת נחלת עלית - 413-1026996
הנחיות פיתוח, בינוי ועיצוב אדריכלי
07/2025

גרסה מס' 9



גוני הנדסה בע"מ

תוכן עניינים

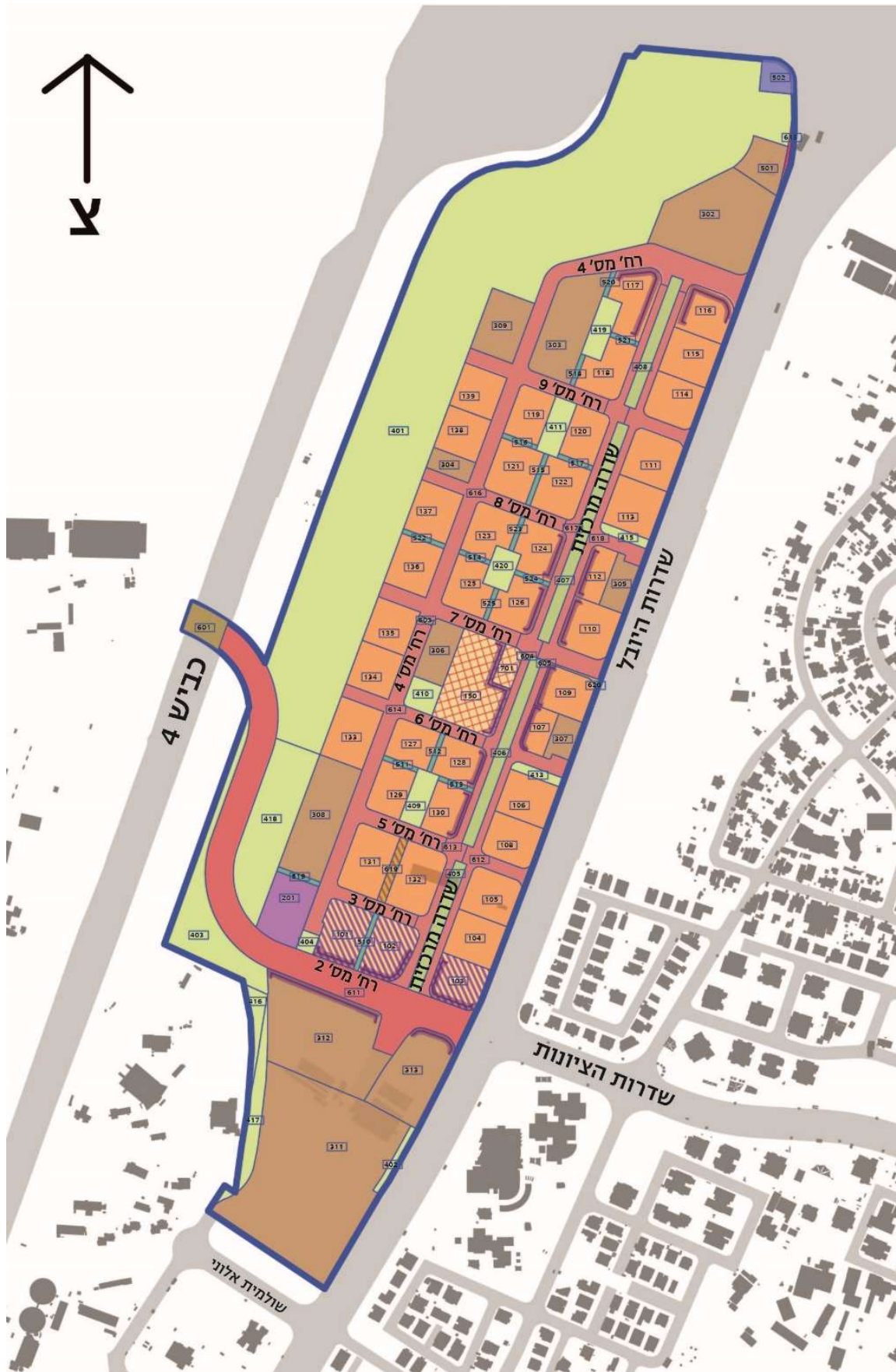
6	<u>1. מבוא כללי</u>
7	1.1. הנחיות לתיאום תכנון תכניות פיתוח, בינוי ועיצוב אדריכלי פרטניות:
7	1.2. הגדרות כלליות:
9	<u>2. הנחיות לתכנון לכלל המגרשים בשכונה</u>
9	2.1. הוראות כלליות
9	2.2. חזיתות המבנה
12	2.3. מרווח קידמי וחצר מפולשת
13	2.4. מבואות הבניינים
14	2.5. גגות וחזית חמישית
15	2.6. פרגולות וסוככים
15	2.7. זיקות הנאה ומעברים להולכי רגל
15	2.8. כניסות לחניונים
17	2.9. מרפסות שירות ומסתורי כביסה
18	2.10. מתקני מיזוג אוויר
19	2.11. דודי שמש
19	2.12. רחבות כיבוי אש
20	2.13. רחבות חח"י/חדרי שנאים
20	2.14. צובר גז
20	2.15. מערך פינוי האשפה
20	2.16. הנחיות תאורה
21	2.17. הנחיות שילוט וסימון בניינים
22	<u>3. הנחיות לתכנון במגרשים מעורבי שימושים ומגרשים מיוחדים</u>
22	3.1. הנחיות לתכנון במגרשים על השדרה המרכזית
25	3.2. הנחיות לתכנון במגרשים עם שימוש מסחרי
30	3.3. הנחיות לתכנון במגרשים מעורבי שימושים הכוללים שב"צ (105, 113, 114, 150)
32	3.4. הנחיות לתכנון במגרשים ביעוד שב"צ
33	3.5. הנחיות לתכנון במגרשים ביעוד שב"צ צמודי טיילת הפארק 311, 312

34	3.6.	הנחיות לתכנון במגרשים בייעוד שצ"פ
34	3.7.	הנחיות לתכנון במגרש בייעוד דיור מיוחד (מגרש 150)
35	3.8.	הנחיות לתכנון במגרשים מעורבי שימושים
35	3.9.	הנחיות לתכנון כיכר עירונית וגשרים
<u>35</u>	<u>4.</u>	<u>תבניות נוף</u>
35	4.1.	הנחיות לגבולות המגרש
40	4.2.	שטחי חלחול:
40	4.3.	חומרי גמר בפיתוח:
41	4.4.	נטיעות וגינון
41	4.5.	גינון על תקרות חניון
42	4.6.	גינון על גבי גגות מסחר
42	4.7.	גינון על גבי גגות מגורים
42	4.8.	גינון על גבי גגות מבני ציבור
43	4.9.	הנחיות לתכנון הפארק העירוני
44	4.10.	הנחיות לתכנון שצ"פ פנים שכונתיים
45	4.11.	הנחיות לתכנון מעברים ציבוריים
<u>45</u>	<u>5.</u>	<u>איכות הסביבה</u>
45	5.1.	אקוסטיקה
45	5.2.	אנרגיה
46	5.3.	איכות אויר
46	5.4.	חדר גנרטורים:
46	5.5.	מיקרו אקלים
47	5.6.	היתרי כריה דיפון וחפירה
<u>47</u>	<u>6.</u>	<u>ניהול ושימור מי נגר</u>
<u>50</u>	<u>7.</u>	<u>תהליכי תכנון מקבילים</u>
<u>50</u>	<u>8.</u>	<u>תיאום תכנון דירות תמורה וקבלת אישור מנהלת רמת אליהו :</u>
<u>50</u>	<u>9.</u>	<u>נספח א – הנחיות לתכנית פיתוח בינוי ועיצוב אדריכלי פרטנית</u>

10. נספח ב' – רשימת עצים מומלצים לנטיעה 50

50 10.1. רשימת עצים מומלצים לנטיעה בפארקים וגינות:

51 10.2. רשימת עצים מומלצים לרחובות:



תרשים 1 : סכמת התמצאות כללית לשכונה

1. מבוא כללי

התכנית לשכונת נחלת עילית בראשון לציון מציעה מסגרת תכנונית להקמת רובע מגורים חדש הכולל כ- 4000 יח"ד, דיור מיוחד (300 יח"ד), שטחי ציבור, פארק עירוני, תעסוקה ועוד. הפיתוח בשטח של כ- 540 ד' ישלים רצף של בנייה עירונית בשטח הכלוא בין כביש 4 במערב לדרך היובל במזרח (שד' יצחק שמיר החדש), מחלף הסיירים החדש בצפון ודרך הציונות מדרום. מצידה המערבי של השכונה יוקם פארק עירוני בשטח של כ- 150 דונם, אשר במסגרתו מתוכננים שטחי איגום אשר ייתנו מענה לבעיות ניקוז מי נגר אזוריות.

שכונת נחלת עילית מציעה תפיסה תכנונית חדשה מקיימת, עם דגש על בניה ירוקה וקהילתיות, אשר במרכזה הולך הרגל. מבני המגורים המוצעים הם בבניה מרקמית משולבת מגדלים ובתמהיל שטחי דירות מגוון המאפשר התפתחות קהילה הטרוגנית במקום. במרכז השכונה מתוכננת שדרה מסחרית עם עירוב שימושים של מגורים, מסחר, תעסוקה ופנאי. שדרה זו תהווה מוקד עניין מרכזי בשכונה, הן עבור תנועת תחב"צ, אופניים והולכי רגל, והן עבור השימושים בשצ"פ הלינארי בשדרה וכן באמצעות קולונדה מסחרית משני צידי השדרה. התכנית מהווה חלק משמעותי כקרקע משלימה בפרוייקט בעל חשיבות לאומית של התחדשות עירונית המתבצע בשכונת רמת אליהו הוותיקה השוכנת ממערב לשכונת נחלת עילית. כחלק מתיאום פינוי הבינוי בין השכונות מונחה מנהלת רמת אליהו אשר מולה נדרש לתאם תכנון במסגרת בקשות להיתר [ראה פרק 8].

תכנית פיתוח, בינוי ועיצוב אדריכלי זו כוללת את המסמכים הבאים:

- 1.1. הנחיות פיתוח, בינוי ועיצוב אדריכלי
- 1.2. תכנית פיתוח, בינוי ועיצוב אדריכלי הכוללת שני גליונות: קומת קרקע וטיפוסית.
- 1.3. חתכים כלליים לשכונה
- 1.4. תכנית ניקוז ומערכות
- 1.5. תכנית פיתוח לשכונה ולפארק

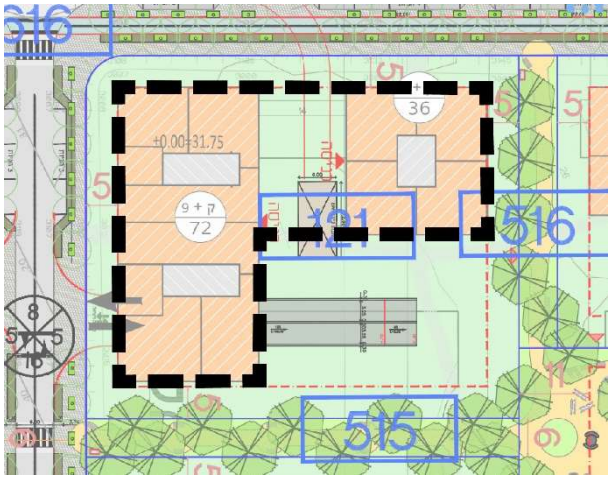
הנחיות על פי תכנית זו, תכנית הפיתוח, הבינוי והעיצוב האדריכלי הכללית לשכונת נחלת עילית גוברות על הנחיות מרחביות כלל עירוניות. כל הנושאים שאינם מופיעים במסמך זה וכן הוראות בדבר אלמנטים הפטורים מהיתר בניה על פי התקנות, יהיו על פי קובץ ההנחיות המרחביות הכללי של עיריית ראשון לציון.

1.1 הנחיות לתיאום תכנון תכניות פיתוח, בינוי ועיצוב אדריכלי פרטניות:

לאור גודל המגרשים, עירוב השימושים, טופוגרפיה אפשרית וכד', מומלץ לבצע תיאום מוקדם של תכניות פרטניות למגרשים עם אגף תכנון עיר טרם הגשת הבקשה להיתר. במגרשים מעורבי שימושים או בעלי חניון משותף, תוכנית עיצוב, בינוי ופיתוח פרטנית אשר תאושר בוועדה המקומית, היא תנאי להגשת היתר בניה. במידה ומבוקש שינוי בתכנית פיתוח, בינוי ועיצוב אדריכלי כללית זו, נדרש תיאום מוקדם ואישור אגף תכנון עיר, טרם הגשת הבקשה להיתר. את התכנית הפרטנית יש להגיש בהתאם לנספח א' - הנחיות לכתיבת מסמכי תכניות פיתוח, בינוי ועיצוב אדריכלי פרטניות.

1.2 הגדרות כלליות:

מונח	הגדרת מונח
גג מועיל	גג מועיל כולל מגוון שימושים היכולים כל אחד מהם ובשילוב להתקיים על גג, במטרה לנצל ולשפר תנאים סביבתיים ואקלימיים מתוך ראייה מקיימת. גג מועיל יכול לתרום לצבירת ניקוד עפ"י תקן בניה ירוקה, לעידוד המגוון הביולוגי, להעלאת ערך הנכס, להגדרת רמת הבידוד של הגג (נוחות אקלימית, רעש) להרחבת השטחים הפתוחים לרווחת הציבור, לבריאותו ועוד. חומרי הגמר בגג מועיל יהיו מחומרים שאינם בולעים קרינה ומאשרים ע"י המחלקה לאיכות הסביבה בעירייה. דוגמאות לשימושים האפשריים: גג צהוב- משמש להתקנת מערכת פוטו וולטאית. גג כחול- משמש כפתרון להשעיית מי נגר. גג ירוק- משמש כגג מגוון אינטנסיבי (גינון פעיל מטופח). גג חום- משמש לגינון אקסטנסיבי ללא השקייה (ברמת שדה). גג ללא גישה יהיה בגמר אטום כנדרש ובגוון בהיר, כך שלא ייווצר בוהק או סינוור.
גג פעיל	גג מועיל בהתאם לעיל, המשמש להנאת דיירי הבניין, אליו יכולים לגשת כל דיירי הבניין (נגישות מלאה), ובו מותקנים ספסלים, צמחייה, הצללות, פינות נוי ומתקני משחק. בגג יתאפשרו פעילויות ספורט, רווחה ופנאי לדיירי הבניין.
תשריט בינוי	תשריט תכנית הפיתוח, בינוי ועיצוב אדריכלי
תכנית ראשית	התכנית המאושרת והתקפה לשכונה, "נחלת עילית" שמספרה 413-1026996.

הגדרת מונח	מונח
<p>בתכנית זו, תחום התכנית יכלול את השטח הכלוא בין שני מבנים באותו המגרש, כולל השטח הפנוי ביניהם. ראה שרטוט להמחשה. שטח זה יכלול את הרחבה שבין הבניינים, המשמשת גם כרחבת כיבוי אש. ראה סימון קונטור מושחר לדוגמה בשרטוט מטה.</p> <p>הגדרה זו תחול עבור סעיף 6.10 בתב"ע.</p> 	<p>תכנית</p>
<p>שטח המגרש שבין מבנה קומת הקרקע לגבולות המגרש, הכולל רחבה מרוצפת בין שני המבנים במגרש, שטחים מקורים ופתוחים, מעברים, אזורי שהייה, גינות ושתילה.</p>	<p>מרווח קידמי וחצר מפולשת</p>
<p>מגרשים הגובלים בשטח הפארק העירוני, שצ"פ 401 + 418 ובכללם מגרשים מס': 201, 133, 134, 134, 136, 137, 138, 139, 308, 304, 309, 501.</p>	<p>מבנים צמודי פארק עירוני</p>
<p>מגרשים הגובלים בשדרה המרכזית, כמסומן בתשריט, ובכללם מגרשים מס': 118-102, 120, 122, 124, 126, 128, 130, 132, 150.</p>	<p>מבנים על שדרה מרכזית</p>
<p>אזור לפיתוח סביב תעלת ז'בוטינסקי בדרום התוכנית. מגרשי שצ"פ מס': 416, 417, ומגרשי שב"צ מס': 311, 312.</p>	<p>טיילת הפארק</p>

הנחיות לתכנון לכלל המגרשים בשכונה

.2

2.1. הוראות כלליות

- 2.1.1. מיקום המבנה והתאמתו לסביבה יש להתייחס למיקום המגרש בשכונה ולתת דגש על העמדת המבנה כך שיותאם לסביבה לרבות התאמה לכיווני השמש תוך מתן פתרון פונקציונלי לעיצוב הפתחים, המרפסות וההצללות בכל אחת מהחזיתות בהתאם לכיוונה והניתוח האקלימי הכולל של המבנה.
- 2.1.2. בכל המגרשים הבינוי יכלול 2 מבנים: האחד מוארך ומייצר חזית רציפה לאורך כל הרחוב וכולל בתוכו 1/2 גרעינים וכניסת לובי אחת, ואילו הבניין השני בניין בודד, בעל גרעין אחד וכניסה אחת. לכל מגרש כניסת הולכי רגל משותפת מהרחוב לשני הבניינים, המייצרת רחבת פעילות ביניהם. ראה הוראות מרווח קידמי וחצר מפולשת.
- הוראות אלו יחולו על כל המגרשים אלא אם צויין אחרת.
מגרשים מס' 109, 112, 150, יתוכננו בהתאם למוצג בתשריט הבינוי.
- 2.1.3. המבנים לאורך כלל הרחובות, ייצמדו לקווי הבניין הקדמיים (הפונים אל הרחובות). כך שתיווצר חזית רציפה לאורכם.
- 2.1.4. בנייני פינה, יוצמדו לקווי הבניין הקדמיים לכל רחוב כך שתיווצר חזית רציפה למגרשים השכנים. למעט מגרשים שסומנו אחרת בתשריט הבינוי.
מומלץ להצמד לקו הבניין המעוגל לפינות הרחובות ע"מ למקסם את המרווח בין הבניינים במגרש. לא יאושרו קירות אלכסונים כלפי פינות הרחובות.
- 2.1.5. מומלץ שהמרחק בין בניינים במגרש לא יפחת מ - 8 מטרים בין הבניינים. שינוי יהיה באישור מהנדסת הוועדה, ובכל מקרה לא יפחת מן הקבוע בתכנית הראשית.
- 2.1.6. לא יותרו קומות או מרפסות החורגות (בולטות) מעבר לקונטור הקומה או המרפסת שמתחתיה. לא תותר הבלטה/ מרפסת זיזית בהמשך למרפסת גג.
- 2.1.7. בכל מרפסת/מרפסת גג יש לתכנן ולבצע נק' מים, נק' חשמל, על מנת לאפשר גינון בר קיימא. ראה פירוט בפרק 4 – גינון על גגות (לפי שימוש).
- 2.1.8. גגות הבניינים יתוכננו כגג מועיל. תינתן עדיפות לגג פעיל הנגיש לדיירי הבניין, במידה ולא ניתן – יתוכנן כגג מועיל על פי הגדרתו, הנותן מענה להשהיית מי נגר. ראה פירוט בפרק 2.5.
- 2.1.9. חדרים טכניים על הגג יתוכננו כחלק אינטגרלי מעיצוב הבניין בכל החזיתות כולל החזית החמישית של המגורים, ויתוכננו כגגות מועילים בהתאם להגדרה לעיל.
- 2.1.10. בתכנון מקבץ מגרשים על ידי יזם אחד, יש לשים דגש על גיוון באופי החזיתות במגרשים גובלים. יש לאחד חניונים בתת הקרקע ככל הניתן.

2.2. חזיתות המבנה

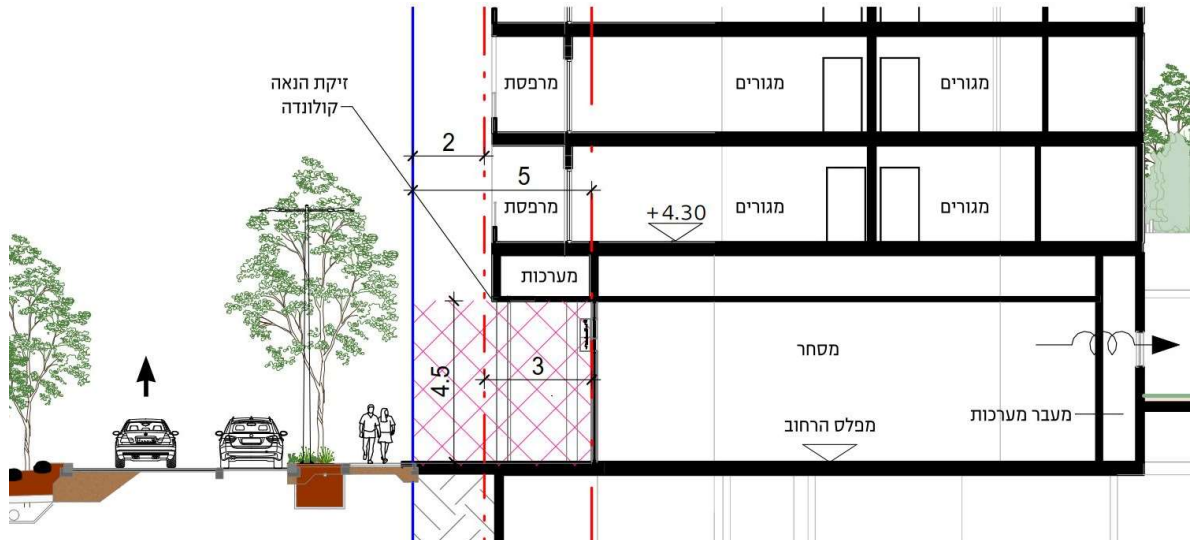
- 2.2.1. גוף הבניין יתוכנן ללא גריעות ליצירת מסה אחידה ורציפה [ראה תרשים 2].
תרשים 2: בלוק מגורים לדוגמא



- 2.2.2. הקומות הטיפוסיות יהיו אחידות בכל מאפייניהן. לא יאושר תכנון הכולל הבלטה או נסיגה של חלק מהקומות הטיפוסיות. מישורי החזית יהיו אחידים וחופפים בכל אגף, בליטה/נסיגה בין אגפים תהיה אחידה בכל הקומות הטיפוסיות. לא יאושר תכנון הכולל מראה של "חורים" במסת הבניין.
- 2.2.3. תותר הבלטת מרפסות זיזיות עד 1.5 מטר ממישור החזית ובתנאי שלא יחרגו מקו בניין, ויהיו רציפות לגובה הבניין. מרפסות גג לא יחרגו מעבר לקומה הבנויה שמתחתיה.
- 2.2.4. מרפסות ימוקמו לפי סדר עדיפות כלהלן:
1. בחזית הקדמית לרחוב.
2. בחזית לשצ"פ / שב"צ.
3. כלפי החצר הפנימית.
- ישנה עדיפות להמנע ממוקום מרפסות בחזית פנימית מול בניין שכן באותו מגרש, אלא אם המרחק בין הבניינים הוא 10 מ' ומעלה.
- 2.2.5. במבנים מעל 15 קומות גג הבניין יהיה בעל עיצוב מיוחד וישמש גג מועיל ופעיל.
- 2.2.6. מומלץ שלא למקם מרחבים מוגנים ופתחים בחזית לרחוב הראשי. חזיתות הכוללות חלונות מרחבים מוגנים לכיוון הרחוב יעוצבו באופן בו החלונות יהוו חלק אינטגרלי מעיצוב החזית הכללית. לא יתוכנן מרחב מוגן דירתי כלוא.
- 2.2.7. מגרשים הגובלים בשב"צ או שצ"פ יתכננו את החזיתות הפונות לשימושים אלו כדוגמת החזית הקידמית לרחוב.
- 2.2.8. מבנים צמודי פארק עירוני ישימו דגש על אופי חזית קידמית לכיוון הפארק, בדומה לחזית הראשית על השדרה. מומלץ להמנע מתכנון מסתורי כביסה לחזית זו.

2.2.9. מבנים על השדרה המרכזית יתנו עדיפות לשמירה על הרצף המבני ברחוב. תינתן עדיפות לבנייה מרקמית של 6-7 קומות לכיוון השדרה. מיקום מגדל יהיה בהתרחקות מהשדרה המרכזית ככל הניתן. מס' קומות כמפורט בתכנית הפיתוח, בינוי ועיצוב אדריכלי, ישנה גמישות במס' הקומות במגדל עד למגבלת התוכנית הראשית.

2.2.10. בחזית הראשית לשדרה המרכזית תבוצע קולונדה בעומק 3 מ' ובגובה 4.5 מ', תחום זה יהיה ברצף עם מפלס המדרכה הציבורית הגובלת. לא יותרו רמפות או מדרגות. הוראות נוספות ראה בפרק 3. [ראה תרשים 3].



תרשים 3: קולונדה מסחרית לשדרה

חומרי גמר

2.2.11. חומרי גמר עיקריים לחיפוי מעטפת הבניין יהיו כמפורט להלן או שילוב שלהם:

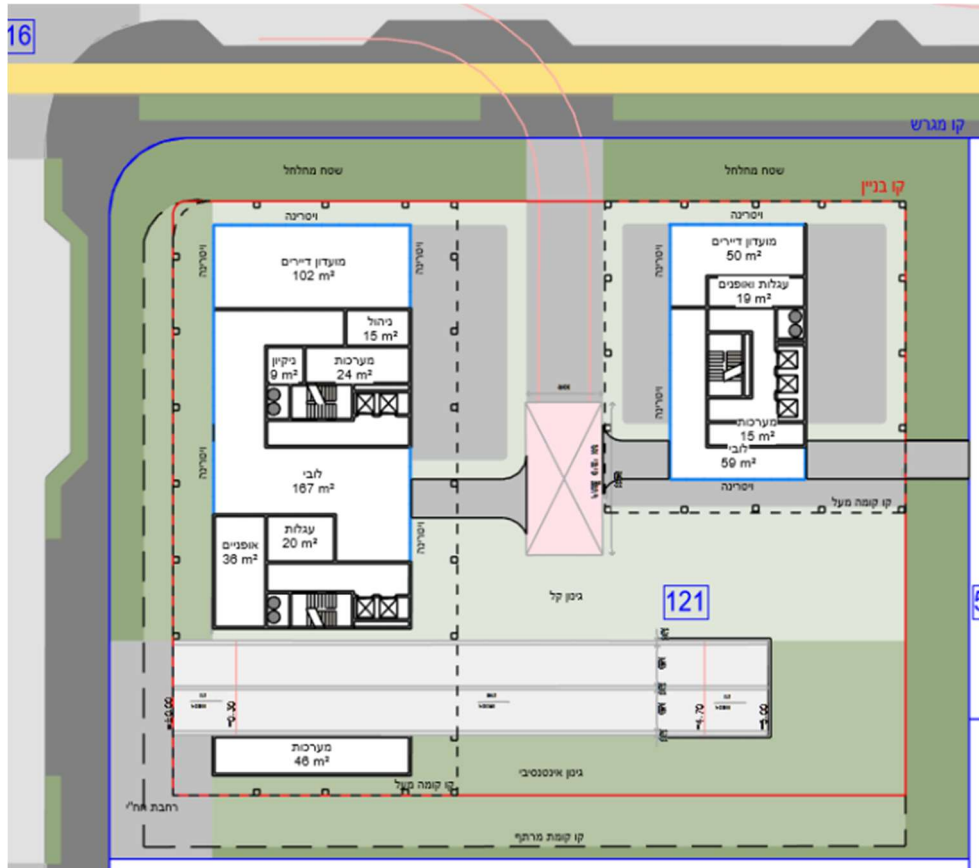
- טיח בגוון בהיר בסוגי גימור שונים, לרבות בשיטות יישום היסטוריות.
- בטון חשוף או אריחי בטון מדוקק.
- לבני סיליקט בגוון בהיר.
- אבן טבעית נסורה בגוון בהיר.
- אריחי פורצלן/דקטון/כדו' במידות מינימום 60/120 ס"מ.
- עץ באישור FSC, כפוף להתחייבות להצגת אישורים לפני תחילת ביצוע.
- לא יאושר חיפוי קירות בניין בחומרים אלו: קרמיקה, פסיפס, עץ איפאה, עץ קומרו.
- יותר שימוש בחיפוי דקורטיבי אחר המיועד לחוץ לשם הדגשות עיצוביות בחזית.
- יותר שימוש ב-BIPV בחזיתות מבני מסחר, תעסוקה ובגגות העליונים.
- חומר גמר אחר, השווה באיכותו ואינו מופיע בסעיף זה, יצוין בבקשה להיתר וההחלטה לגביו תהיה בסמכות מהנדסת העיר או מי מטעמו.

2.2.12. גוון: החלק העיקרי של חזיתות הבניין ייצבע בגוון בהיר. הגוון המשני יהיה עד 30% משטח פני כלל החזיתות. יש להעדיף לא לייצר קונטרסט בגוונים. לא יותר שימוש בגוונים כהים.

2.3. מרווח קידמי וחצר מפולשת

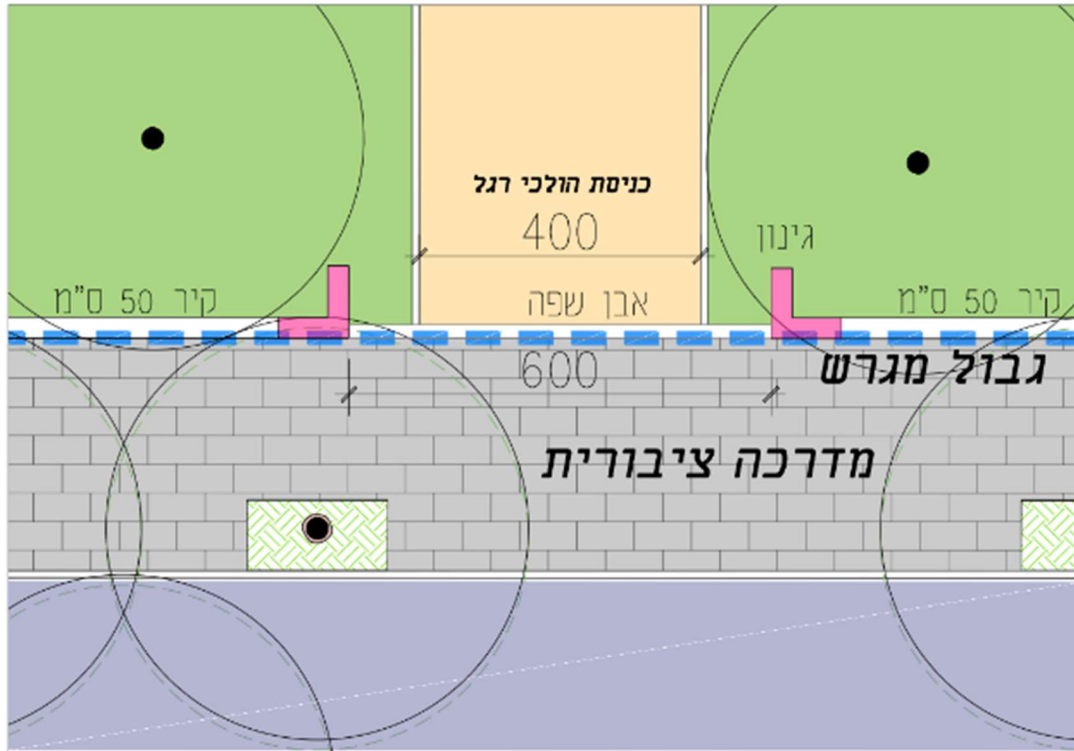
- 2.3.1. גובה הכניסה הקובעת למבנה יהיה בהתאם לתשריט תכנית הבינוי. ניתנת גמישות בקביעת הגובה בהפרש של עד 50 ס"מ מהגובה המופיע בתכנית, תוך שמירה על כניסה נגישה, ללא מדרגות.
- 2.3.2. יש לתכנן את פיתוח המגרש כך שיכלול שטחי גינון משמעותיים, מקומות שהייה לדיירים ושבילי מעבר.
- 2.3.3. ככל הניתן, יש לתכנן שביל אחד רחב מהרחוב, אשר ישמש גישה למבואות שני הבניינים במגרש, בו תמוקם גם דרך ורחבת כיבוי אש, אשר תשמש כרחבה פעילה משותפת לדיירי הבניינים במגרש. ראה סימון כניסות לבניינים בתכנית. [ראה תרשים 4]

תרשים 4: קומה מפולשת לדוגמה



2.3.4. השטח שבין מבואת הבניין והרחוב יטופל כהמשך רציף של הרחוב. בשטח זה לא תותר הקמת מתקנים טכניים מכל סוג ולא תותר בניית גדר בדופן המגרש הקדמי והצידי אל מול המבואות לאורך כל חזית המבואות אלא בגובה של עד 50 ס"מ. תינתן עדיפות לגינון השטחים שאינם שבילים בתחום זה.

תרשים 5: מפגש מגרש מגורים עם רחוב ציבורי (באדיבות משרד מרחבים)



2.3.5. יש לכלול בתכנון הפיתוח שבילי הליכה נגישים עבור הדיירים לחיבור בין הבניין לשביל או לשצ"פ הגובל, בהתאם למסומן בתוכנית הבינוי.

2.3.6. השטח הפנוי מחוץ לתכנית הבניינים ורחבת הכניסה המשותפת, ישמש לשתילה וגינון, בשילוב עם שבילי מעבר, פינות ישיבה וכו'.

2.3.7. יש לתכנן רצועה מגוננת ברוחב של 1 מטר לפחות בין גבול המגרש לבין השטח הציבורי הגובל. לעניין זה לא כולל שבילים.

2.3.8. הנחיות נוספות לפיתוח, ראה פרק 4 תבניות נוף.

2.4 מבואות הבניינים

2.4.1. הכניסה למבואה תתוכנן בצורה מודגשת כגון הצללה, פתחים רחבים, חומרי גמר מיוחדים וכו'.

2.4.2. חזית המבואה תהייה מזוגגת לכל רוחבה ועד גובה של 3.00 מ' לפחות בזכוכית שקופה לחלוטין. תכנון המיקום לתיבות דואר ואינטרקום יהיה חלק מחזית המבואה.

2.4.3. שטח המבואה הפנוי לא כולל מעברים (לובי הכניסה) לא יפחת מ- 50 מ"ר. במגרשים מעל 10 קומות מגורים שטח המבואה לא יפחת מ- 80 מ"ר.

- 2.4.4 בקומת הקרקע יתוכננו חללים לרווחת הדיירים ויכללו מועדון דיירים הכולל שירותים ומטבחון. כמו כן, יש לתכנן יציאה ממועדון הדיירים לחצר מפותחת ירוקה, רצוי לתכנן חצר זו כך שתכלול ספסלים ואף מתקני משחק במידת האפשר.
- 2.4.5 במבנים המשלבים יותר משימוש אחד כדוגמת מגורים עם חזית מסחרית, מגורים ותעסוקה, וכדו', השטחים המשותפים והמערכות הטכניות כדוגמת כניסות הולכי רגל, לובאים, חדרי אופניים, מערך אצירת האשפה וכו', יופרדו בין השימושים.
- 2.4.6 הקמת חדר עגלות ואופניים בקומת הקרקע, בצמוד למבואת הכניסה, מחוייבת בכל בניין כחלק מהשטחים המשותפים. הקמת מחסנים דירתיים לא מבטלת את חובת הקמת חדר העגלות ואופניים המשותף.
- 2.4.7 יש להתקין בסמוך לכניסה לבניין מתקני אופניים לטובת "חניית אורחים" בנגישות נוחה, זאת בנוסף לתקן הנדרש לחניית אופניים לדיירי הבניין. מתקנים אלו יבוצעו באופן מוצנע, עדיפות שלא בתחום החזית הקדמית, ויתכננו בשילוב עם הפיתוח הכולל במגרש.
- 2.4.8 במגרשים בני 90 יח"ד ומעלה יוקצה שטח מינימאלי של 9 מ"ר מתוך אותם שטחים משותפים לטובת חברת הניהול של הבניין. רצוי בקומת הקרקע.
- 2.4.9 גובה מבואה בבניינים עד 9 קומות לא יפחת מ- 3.50 מ' ובבניינים בגובה 10 קומות ואילך לא יעלה על 6.00 מ'. גובה המבואה יימדד מפני רצפה לתחתית תקרה תותבת (גובה נטו).
- 2.4.10 במבנים בהם לא ניתן לקבוע את מועדון הדיירים בקומת הקרקע הוא ימוקם מעל קומת המסחר תוך קביעת חצר גג משותפת לדיירים בשטח שלא יפחת מ- 200 מ'. הנחיות נוספות ראה בפרק 3.

2.5 גגות וחדית חמישית

- 2.5.1 גגות המבנים יתוכננו כחדית חמישית וכגג מועיל ופעיל (גגות מגוננים הניתנים לשימוש בחלקם).
- 2.5.2 גגות המבנים יהיו גגות שטוחים וישמשו כמרפסות גג או שטחים משותפים להתקנת מתקנים טכניים כדוגמת מתקנים סולריים, מתקני מיזוג, דודי מים, בריכות אגירה וכו' כולל פתרונות הסתרה.
- 2.5.3 מרפסות גג ירוצפו בחומרים בהירים (להקטנת עומס החום).
- 2.5.4 כל שטחי הגגות שאינם משמשים כמרפסות צמודות לדירות יוגנוו בעדיפות ראשונה, במידה ולא, יחופו באבן חצץ/טוף או חלוקי נחל בעובי של 15 ס"מ מינימום. הגגות ישמשו להשהיית מי הנגר בשטחם, והמרזבים שלהם יפנו לתחום השטח המחלחל במגרש.
- 2.5.5 איטום גגות לרבות גגות של חדרי מדרגות וכד' יותר ביריעות איטום לבנות או מצופות בשכבת גימור בהירה. לא יותר גימור הגג בזיפות צבוע.
- 2.5.6 כל חומרי גמר לגגות יהיו על פי תקן בניה ירוקה 5281 תקף.

2.6 פרגולות וסוככים

- 2.6.1 בכל מרפסת המהווה מרפסת גג ניתן להקים פרגולה שתהווה חלק אינטגרלי מעיצוב הבניין.
- 2.6.2 הפרגולה לא תבלוט בכל תנאי מקונטור קומת הגג וישמר מרחק של לפחות 1.5 מ' מחזית המבנה.
- 2.6.3 הפרגולה תהיה צמודה לחזית הדירה מעל היציאה למרפסת וגובהה לא יעלה על 2.5 מ' (גובה נטו).
- 2.6.4 לא תותר סגירת דפנות הפרגולה בכל צורה שהיא. לא תותר התקנת מחצלות, רעפים או כל קירוי אחר על גבי הפרגולה.
- 2.6.5 הפרגולות יוקמו מבטון או מחומרים קלים מאלומיניום או פלדה.
- 2.6.6 צבע הפרגולה יהיה תואם לצבע חזיתות הבניין, יש לשמור על גוונים בהירים.
- 2.6.7 תתאפשר גמישות עבור מערכות פוטו וולטאיות-PV המשמשים כפרגולות או המותקנות ע"ג אלו, בהתאם להנחיות ואישור מחלקת איכה"ס בעירייה וועדת הרישוי בעד הגשת הבקשה להיתר.

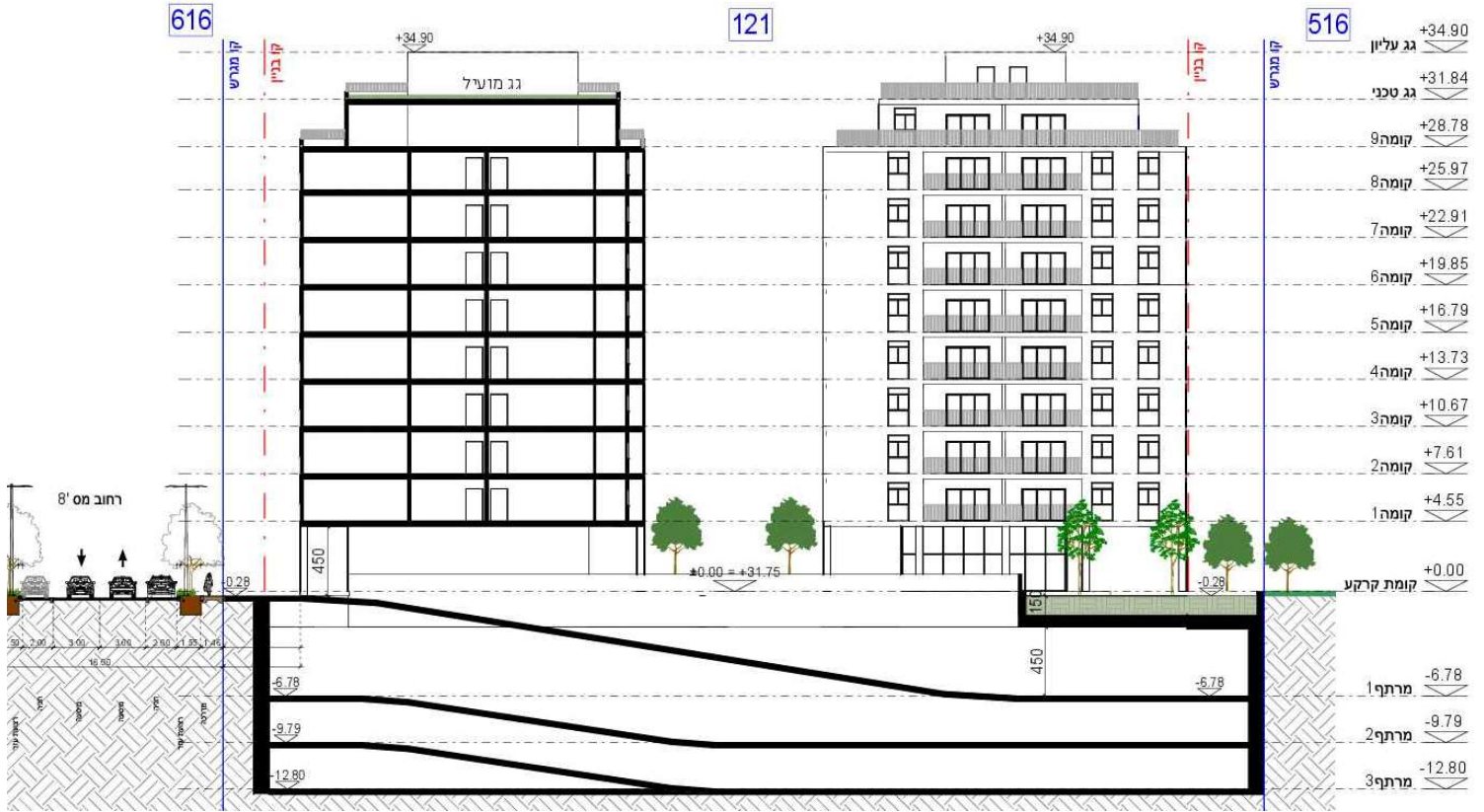
2.7 זיקות הנאה ומעברים להולכי רגל

- 2.7.1 בתחום זיקות הנאה לאורך השדרה המרכזית ורחוב מס' 2 המסומנות בתכנית הראשית (וגם בתשריט הבינוי) יש לתכנן המשך ישיר ורציף של המדרכה. הריצוף יהיה המשכי ללא הפרשי מפלסים, גדרות ומדרגות. לא יותרו הקמת מתקנים / שערים וכדו בתחום זיקות הנאה. [ראה תרשים יג בהמשך המסמך].
- 2.7.2 בתחום זיקת הנאה על השדרה המרכזית תתוכנן קולונדה, ראה הנחיות מבנים על שדרה מרכזית בפרק 3.1.
- 2.7.3 בתחום זיקות הנאה לאורך הצד המערבי של רחוב מס' 4, תורחב המדרכה לתחום הזיקה בהתאם להנחיות בסעיף 2.7.1.
- כנ"ל בתחום הזיקה במגרש 114, בהתאם לתשריט הבינוי.
- 2.7.4 בתחום מגרש 302 מומלץ לתכנן שביל מעבר להולכי רגל, המקשר בין השדרה המרכזית לפארק, בין מבני הציבור במגרש בהתאם לפרוגרמה ציבורית ותכנון מפורט.
- 2.7.5 בתחום זיקות מעבר לרכבים המסומנות בתכנית, מותר מעבר רכבים במגרשים סמוכים, בדרך על/לתת קרקע, עבור גישה למרתף משותף ורכב חירום. מיקום הזיקה יכול להשתנות בהתאם למיקום הרמפה, הנחיות נוספות ראה פרק כניסות לחניונים.

2.8 כניסות לחניונים

- 2.8.1 הכניסה לחנייה תהייה מהרחובות המשניים בלבד, אלא אם סומן אחרת בתשריט הפיתוח, בינוי ועיצוב אדריכלי ובהתאם להנחיות אגף תכנון עיר ואגף תכנון תשתיות ותנועה של עיריית ראשל"צ.

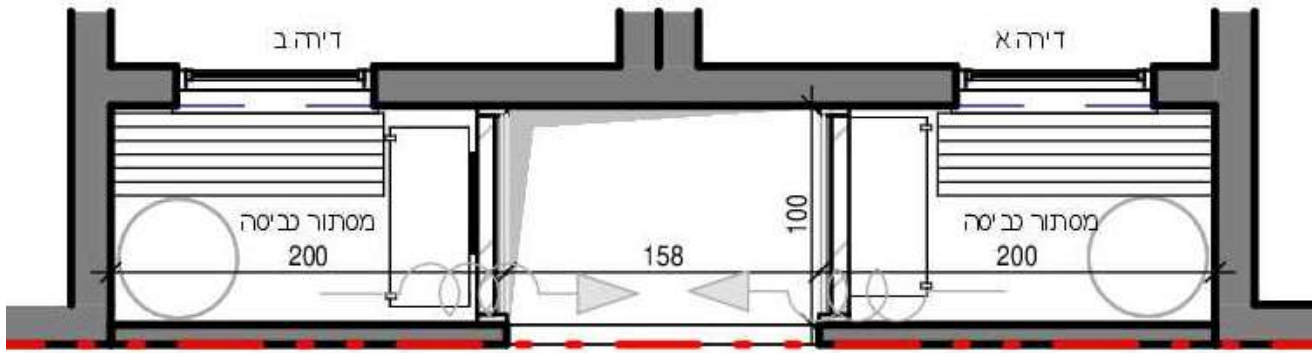
- .2.8.2 בתכנית הבינוי סומנו כניסות לרכב – כניסות אלו נועדו לעודד איחוד כניסות לחניונים וצמצום הפגיעה ברצף המדרכה. כל שינוי יהיה על חשבון היזם.
- .2.8.3 שינוי במיקום הכניסה לרכב יהיה בתאום עם אגף התנועה ואגף תכנון עיר ולא יהווה שינוי לתכנית זו ובלבד, שלא יהווה שינוי למפלס הכניסה הקובעת לבניין מעבר לאמור בהנחיות אלה.
- .2.8.4 שינויים בתשתיות עירוניות ובפיתוח מחוץ למגרש שיידרש עקב שינוי מיקום הכניסה יהיו על חשבון היזם.
- .2.8.5 יש לחבר רמפות במגרשים צמודים ככל הניתן. יאושרו חניונים משותפים למגרשים בעלי יזם אחד, או בהתאחדות יזמים שונים להקמת רמפה משותפת לחניונים סמוכים. תינתן עדיפות לביצוע בהינף אחד, ובהתאם לדרישות מחלקת תנועה בעירייה.
- .2.8.6 מגרשים המסומנים כמועדפים לאיחוד חניונים, סומנו עם זיקת מעבר תת-קרקעית לכלי רכב עבור החניון המשותף. בתחום כל תא שטח יש לעמוד בדרישות תקן החניה עבור אותו תא שטח.
- .2.8.7 פירוט מגרשים מומלצים לאיחוד חניונים: 111+113, 114+115+116, 110+112, 107+109, 106+108, 103+104+105, 134+135, 138+139.
- .2.8.8 רמפת ירידה לחניון תתוכנן בנסיגה מגבול המגרש של 2 מ' לפחות ובתחום קווי הבניין ככל הניתן. יתוכנן שיפוע נגדי למניעת כניסת מי נגר בהתאם למפורט בפרק 6 ותרשים מס' 19.
- .2.8.9 המרתף הראשון יתוכנן כמרתף תפעולי בכל המגרשים למעט שב"צ, בגובה מינ' של 4.5 מ' (רצפה-תקרה), זאת לטיפול באצירת אשפה, אזור פריקה וטעינה וכדו'. [ראה תרשים 6 בעמד הבא]



תרשים 6: חתך רמפה לדוגמה במגרש מגורים

2.9 מרפסות שירות ומסתורי כביסה

- 2.9.1 מסתורי כביסה יהיו חלק אינטגרלי מעיצוב הבניין, ולא תותר הבלטתם מחוץ לקווי המתאר של הבניין.
- 2.9.2 מרפסות שירות/מסתורי כביסה ימוקמו לפי סדר עדיפות כלהלן:
1. כלפי החצר הפנימית במגרש.
 2. כלפי שבילי הליכה צמודים.
 3. כלפי רחוב / שצ"פ / שב"צ – מומלץ להימנע.
- 2.9.3 מסתורי כביסה כלפי חזית ראשית יתוכננו ככל הניתן כאשר הקיר המאוורר במנח ניצב לחזית הראשית [ראה תרשים 7].
- במידה ולא ניתן לתכנן רפפה במנח אנכי לרחוב, יתוכנן קיר המסתור המאוורר עם שתי שכבות של הסתרה – ע"מ לייצר הסתרה מלאה [ראה תרשים 8]



חזית ראשית

תרשים 7: פרט מסתורי כביסה לשצ"פ / שדרה מרכזית - אנכי



תרשים 8: פרט מסתורי כביסה לשצ"פ / שדרה מרכזית - כפול

2.9.4. חומרי גמר מותרים למסתורי הכביסה הם: אלמנטים מתועשים מסוג משרביות למיניהם, סרגלי מתכת, פנלים מתועשים מחוררים וכו'. צבע המסתורים יהיה בגוון דומה לחזית הבניין וישתלב באופן מיטבי.

2.9.5. יש לבחון תכנון של רפפות פוטו וולטאיות עבור מסתורי כביסה בחזיתות הפונות מערב ומדרום ע"פ דוח מיקרו אקלים ובהתאם להנחיות מרחביות.

2.9.6. רוחב המסתור לא יפחת מ- 2.0 מטר ועומקו לא יפחת מ- 90 ס"מ אך ניתן יהיה לשנות מידות אלה ובלבד שהרוחב המתוכנן יאפשר את מפרט משהב"ש כך שיוצג פתרון לדוד (במידה ולא יותקן על גג הבניין או בארונות ייעודיים במבואות הקומות), 4 מעבי מזגן עבור דירות "גדולות" (מעל 75 מ"ר שטח מירבי כולל ממ"ד) וחבלי כביסה.

2.9.7. רצפת המסתור תהיה עשויה מבטון יצוק ויוסדר ניקוז מסתורים לכל גובה הבניין.

2.9.8. פרטי מסתור הכביסה וחומר הגמר יוגשו כחלק מהבקשה להיתר הבניה בתכנית ובחתך בקנ"מ 1:20 ופרט המראה את החיבור לבניין בקנ"מ 1:5.

2.10 מתקני מיזוג אוויר

2.10.1. מעבי מערכות מיזוג יותקנו במסתורי הכביסה או במתקן טכני מרכזי המיועד לכך או על גבי גגות שטוחים במקומות מוסתרים מהחזיתות הראשיות ולא ימוקמו על גגות המסחר.

- 2.10.2 מיקום מערכות המיזוג יהיה מספק לכל נפח המיזוג הדרוש לדירה ע"פ מפרט משהב"ש גם אם בשלב הבנייה לא יותקנו כל מערכות המיזוג.
- 2.10.3 המזגנים יעמדו בתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש 1992) ויותקנו באופן שימנע חריגות מתקנות הרעש ורעידות למבנה.
- 2.10.4 יאסר באופן מוחלט ומפורש התקנת מזגנים ומעבים על חזיתות המבנים ובכלל זה מזגנים המיועדים למרחבים מוגנים, שטחי מסחר, שב"צ או כל מזגן אחר.
- 2.10.5 מעבי מזגנים למסחר/שב"צ ראה פרק 3.
- 2.10.6 שימוש חוזר במי מזגנים: יש להציע שימוש חוזר או הפנייה למאגר בפארק השכונתי מגרש 401.

2.11 דודי שמש

- 2.11.1 דודי שמש יותר רק למבנים שאינם רבי קומות ע"פ הגדרתם בחוק תכנון ובניה + עמידה בתקנות חימום מים למבנים רווי קומות.
- 2.11.2 מערכת קולטי השמש תותקן על גג המבנה בשטח משותף הניתן לגישה מתוך השטחים המשותפים של המבנה.
- 2.11.3 מערכת קולטי השמש תתוכנן כחלק אינטגרלי מעיצוב הבניין.
- 2.11.4 דודי שמש יותקנו על גג המבנה על גבי שכבת אבן חצץ/טוף, חלוקי נחל או אדמת גן זרועה/ מגוננת בעובי מינימלי של 15 ס"מ. הדוודים יותקנו באופן סמוי או בתוך מסתורי הכביסה או בתוך ארונות ייעודיים במבואות הקומות במבנה.
- 2.11.5 הצנרת של קולטי השמש והדוודים תהייה אך ורק בפירים מיועדים לכך. לא תותר העברת צנרת על חזיתות המבנה בשום תנאי כולל לא בתוך תעלות חיצוניות המיועדות לכך.
- 2.11.6 כל מבני המגורים שהם רבי קומות יידרשו להתקנת מערכות לחימום מים – משאבות מים לכלל יח"ד על מנת להשאיר את הגג העליון לתכנון גג מועיל.

2.12 רחבות כיבוי אש

- 2.12.1 מיקום רחבת הערכות כיבוי אש יהיה בתחום המגרש כמוצג בתשריט הבינוי. פתרון זה מייצר רציפות רחוב, צל ותאורה לטובת להולכי רגל, רוכבי אופניים וכיוצ"ב. ככל שיבקש יזם להציב רחבת היערכות חלופית ו/או נוספת יהיה עליו להציג בפני אגף תכנון/וועדה מקומית הסבר מניח את הדעת הכולל התייחסות עורך הבקשה, מתכנן תנועה ויועץ בטיחות מדוע הפתרון בתשריט אינו מיטבי. מובהר ומודגש כי יחולו על היזם עלויות נוספות בשל תכנון ופיצוי נופי.
- 2.12.2 ככל הניתן יש לצמצם רחבות כיבוי אש למינימום.
- 2.12.3 סימון של רחבת היערכות לכיבוי אש בשטח המגרש ייעשה במסמרי נירוסטה.
- 2.12.4 במקומות בהם מסומנות רחבות כיבוי אש מחוץ לגבולות מגרש, סימון רחבת היערכות לכיבוי אש תסומן ע"י שילוט שיקובע לקיר פיתוח בגבול מגרש, בהתאם להנחיות הכבאות מקומית.

2.13 רחבות חח"י /חדרי שנאים

- 2.13.1. חדרי טרפו לצרכי המגרשים הפרטיים יתוכננו בתחום המגרש בלבד וימוקמו בתת הקרקע, בסמוך לרמפה ולכניסה לחניון. הגישה לחדר השנאים תהיה מתוך המגרש ופתחי האוורור של החדר לא יופנו כלפי הרחוב, ימוקמו בניצב לו.
- 2.13.2. אין לתכנן חדר טרפו בדופן של מגרש הגובל בשב"צ ובכל מקרה יש להתאים את התכנון ומיקום חדר הטרפו בהתאם להמלצות המשרד להגנת הסביבה.
- 2.13.3. פתחים להורדת ציוד אל תת הקרקע יותרו בתחום המגרש בלבד ובתנאי שישולבו בפני הפיתוח הסופיים. רצוי למקם באזור הרמפה לחניון.
- 2.13.4. יש לאחד ככל הניתן רחבות תפעוליות לצמצום שטחים מרוצפים וצמצום פגיעה ברצף המדרכה לצורך גישה.

2.14 צובר גז

צובר גז ימוקם בקרבה לרחבות תפעוליות (כיבוי אש/חח"י) לצמצום שטחים מרוצפים וצמצום פגיעה ברצף המדרכה לצורך גישה.

2.15 מערך פינוי האשפה

- 2.15.1. פתרון מערך האשפה בשכונה יהיה עפ"י הנחיות אגף שפ"ע בעירייה, ע"י פירי אשפה ודחסניות לפסולת מחזור ורטובה בכל המגרשים למעט מגרשי שב"צ. במגרשי שב"צ יתוכננו טמונים וחדרי מחזור.
- 2.15.2. חדרי הדחסניות ואצירת האשפה יתוכננו בתת הקרקע בלבד.
- 2.15.3. בכל בניין יהיו חדר אשפה וחדר מיחזור נפרדים.
- 2.15.4. על היזמים לתכנן בסמוך לרמפת כניסה לחניון או בחלק אינטגרלי מתכנון קומת קרקע, מגרעת בגודל 2*5 מ' עבור מסתור לגזם וגרוטאות עם דלתות לכיוון רחבת היערכות/ דרך גישה פנימית/ כניסת חניונים במגרש.
- 2.15.5. במגרשים מעורבים בייעוד מסחר ותעסוקה ומגורים, המיועדים עבור מגדלים עד 20 קומות, יש לתכנן אצירת אשפה נפרדת:
למסחר ותעסוקה - דחסן לקרטון, דחסן לאשפה וחדר מיחזור.
למגורים – דחסן לאשפה, דחסן לאריזות וחדר מיחזור לנייר.
- 2.15.6. גודל חדר האשפה וחדר המיחזור לא ירדו מ-10 מ"ר כל אחד. התכנון יעשה בתיאום מול מחלקת התברואה בעירייה.
- 2.15.7. תכנון אצירת האשפה במגרשים תוגש לאישור מחלקת התברואה בעירייה.

2.16 הנחיות תאורה

- 2.16.1 תכנון ופתרון התאורה במבני ציבור, תעסוקה ומסחר בהתאם לתכנית האב לתאורה עירונית של עיריית ראשון לציון ובכל מקרה לא יותר זיהום אור ותאורה הפונה כלפי השמיים ותאורה מרצדת/מתחלפת.
- 2.16.2 במגרשים הגובלים בפארק בטיילת נחל ז'בוטינסקי התאורה בגבול השצ"פ תתואם להנחיות סקר טבע עירוני.

2.17 הנחיות שילוט וסימון בניינים

- 2.17.1 כל שילוט וסימון מבנים יהיה על פי המדיניות העירונית.
- 2.17.2 הצבת שם המתכנן, החברה הבונה את הבניין או ציון שמי אחר, יותר אך ורק בקומת הקרקע של הבניין בסמוך למבואת הכניסה בשילוט חרוט על לוח בגודל שאינו עולה על 30x50 ס"מ.
- 2.17.3 בכל הבניינים יאסר כל כיתוב על כותרות הבניינים לרבות שמות החברות הבנות.
- 2.17.4 שילוט מסחרי – ראה פרק 3.2 בניינים עם חזית מסחרית.

הנחיות לתכנון במגרשים מעורבי שימושים ומגרשים מיוחדים

.3

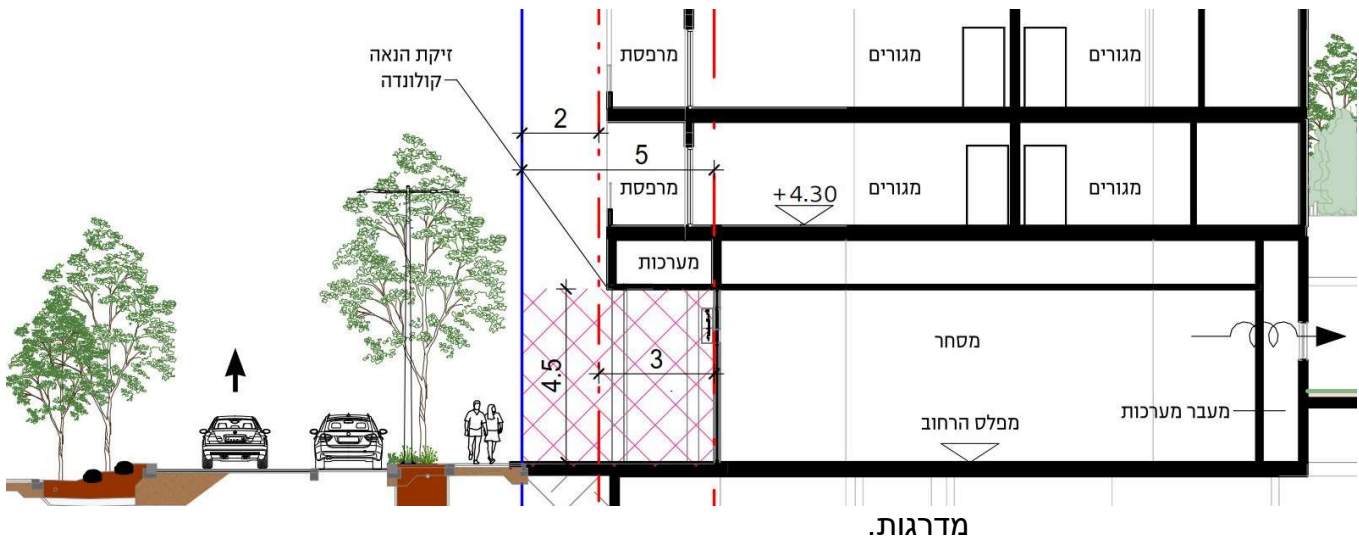
3.1 הנחיות לתכנון במגרשים על השדרה המרכזית

3.1.1 כל המבנים על השדרה המרכזית יהיו דומים בעיצובם, יכללו קולונדה כלפי זיקת ההנאה כמסומן בתשריט. [ראה תרשים 9]



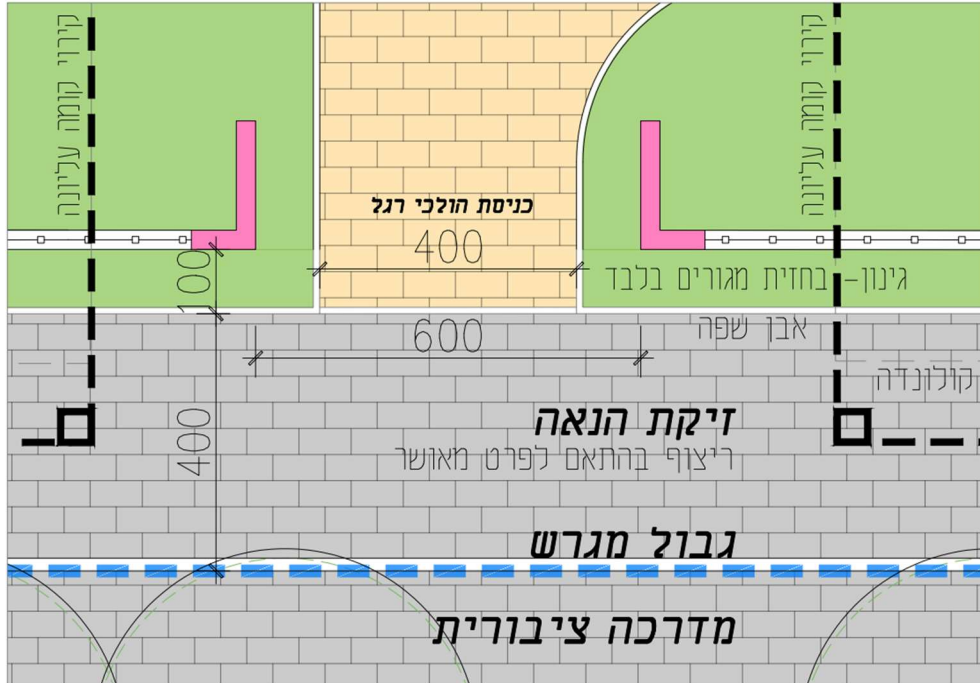
תרשים 9: מגרש עם חזית מסחרית וקולונדה לשדרה

3.1.2 בתחום זיקת ההנאה הצמודה לשדרה המרכזית תבוצע קולונדה בעומק 3 מ' ובגובה 4.5 מ' [ראה תרשים 3]. תחום זה, יכול שישמש לצורך ישיבה, ככל שהדבר לא יפגע בזיקת המעבר לציבור (לפחות 1.5 מטר). תחום זה יהיה ברצף עם מפלס המדרכה הציבורית הגובלת. לא יותרו רמפות או



תרשים 3: קולונדה מסחרית לשדרה

3.1.3. בתחום שבין גבול המגרש הקדמי לחזית הבניין, חומרי הריצוף של הפיתוח יהיו זהים לחומרי הפיתוח של המדרכה הסמוכה [ראה תרשים 10] בהתאם להנחיות זיקת הנאה. פרט יאושר מול הגורם האחראי בעירייה בעת הגשת היתר.



תרשים 10: זיקת הנאה לשדרה המרכזית במגרש מגורים (תרשים באדיבות משרד מרחבים)

3.1.4. זיקת הנאה למעבר הציבור תישמר עד גבולות המגרש. לא תותר רמפת ירידה לחניה, התקנת מערכות, גידור וכדומה בתחום זה למעט המסומן בתכנית הבינוי, יש להקפיד על שמירת מעבר בתחום זיקת הנאה ללא מיקום שערים גדרות וכדו'.

3.1.5. מרתפים בתחום זיקת הנאה מותרים בתת הקרקע. יש לשמור על רציפות המפלסים לשדרה, לא תותר הבלטת תקרת מרתף בתחום זיקת הנאה כלל.

3.1.6. גבול המגרש במפגש עם הרחוב יסומן במסמרות נירוסטה, בלבד.

3.1.7. אין להפנות פתחי שרות, פתחי אוורור למטבחים, פליטת מנדפים, מעבי מזגנים, אוורור מרתפים וכו' לכיוון החזית הראשית לרחוב או לתחום הקולונדה.

3.1.8. יש להעלות מערכות טכניות לגג עליון הגבוה במגרש ככל הניתן. אין למקם מערכות טכניות למסחר על גג מגורים פעיל צמוד שדרה (כאשר יש בניה מרקמית).

3.1.9 מערכות שאינן עולות בפירים לגג, יופנו לחזית פנים-מגרש, במתקן הסתרה מלא כולל בידוד אקוסטי ומניעת מטרדים. זאת בהתאם לאישור המחלקה לאיכה"ס בעירייה. לא יותר ש"ע חניונים או פליטת אגוז לאזור זה. [ראה תרשימים 3, 11].



תרשים 11: מגרש על השדרה המרכזית הכולל חזית מסחרית

3.1.10 במגרשים הגובלים בשדרה המרכזית ובשד' היוכל, מפלס 0.00 של המגרש מתייחס למפלס הכניסה הקובעת למגורים, יש לתכנן את שבילי הפיתוח כך שיתחברו למפלס זה. החיבור לשדרה ייעשה ע"י גישור מפלסים בבינוי (במקרה של שימוש יחיד) או ע"י הפרדת מפלס הכניסה של השימוש הנוסף (מסחר/שב"צ) והתאמתו למפלס השדרה. ראה תרשים 18 בפרק 3.3 להלן.

3.1.11 מגרשים על השדרה המרכזית בהם שימוש מגורים בלבד, החזית על השדרה תשמור על רציפות הרחוב והקולונדה בהתאם להוראות מעלה. הטיפול בקיר הראשי לרחוב, המלווה את ההליכה ייעשה באחת מהחלופות הבאות:

3.1.11.1 החזית תהיה מזוגגת לפחות ב-50% מאורך החזית לרחוב.

3.1.11.2 קיר אטום לגובה 180 ס"מ ומעליו קיר זכוכית לכל הגובה.



תרשים 12: קולונדה במגרש מגורים על השדרה

3.1.11.3 הקיר האטום יטופל בגמר מיוחד המייצר עניין לאורך ההליכה, כדוגמת חיפוי תלת מימדי, או חיפוי אלמנטים ורטיקליים/אופקיים משתנה (בעובי או צורניות) לאורך הקיר.

3.1.11.4 במגרש 117 תבוצע כיכר עירונית כלפי הצומת של השדרה המרכזית וכביש 4, בהתאם למסומן בתשריט הבינוי ועפ"י הנחיות כיכר עירונית בהמשך למסמך זה.

3.2 הנחיות לתכנון במגרשים עם שימוש מסחרי

3.2.1 במבנים עם חזית מסחרית, המסחר בקומת הקרקע של הבניין יהיה המשכי ורציף לאורך הרחוב וייצמד לקו הבניין הקידמי, גם במידה והמסחר חורג מגבולות הבניין שמעליו. ראה לדוגמה מגרש 124 בתשריט הבינוי.

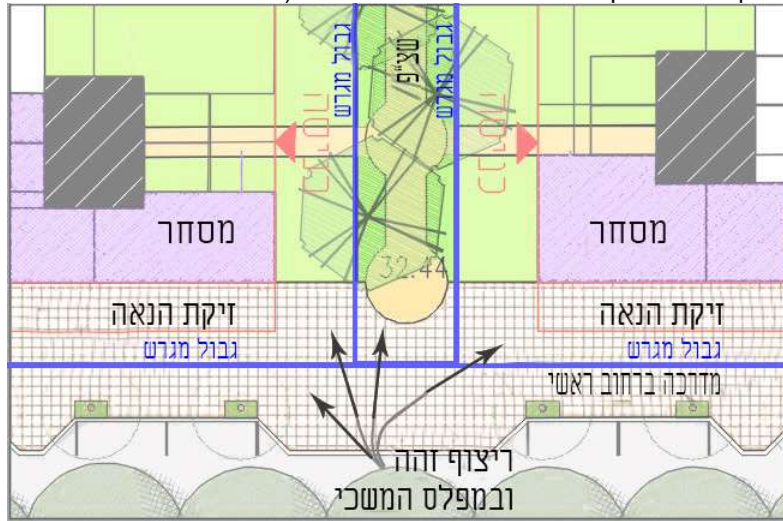
3.2.2 במקרה של מגרש פינתי יש להמשיך את הטיפול בחזית המסחרית גם כלפי הרחוב המשני, בעדיפות לכל שטח המסחר או לפחות 50% מאורך החזית המסחרית הפונה לרחוב המשני.

3.2.3 מפלס הכניסה לחנויות יתואם למפלס המדרכה הגובלת.

3.2.4 חזית שטחי המסחר תהיה מזוגגת לפחות ב-80% מאורך החזית. לא תתאפשר אטימה של חזיתות ע"י שילוט או כל אמצעי אחר. תותר ביצוע זכוכית חלבית לצורך הסתרה בהתאם לשימוש המסחרי, בגוון אחיד לכל המבנה, ובשטח של עד 50% משטח החזית.

3.2.5. בתחום שבין גבול המגרש הקדמי לקו הבניין הקדמי, במדרכה הגובלת בחזית המסחרית, חומרי הריצוף יהיו זהים לחומרי הריצוף של המדרכה בהתאם להנחיות זיקת הנאה [ראה תרשים 13].

תרשים 13: זיקת הנאה לאורך שדרה מרכזית עם שימוש מסחרי (תרשים באדיבות משרד מרחבים)



3.2.6. בתחום זיקת ההנאה הצמודה לשדרה המרכזית תבוצע קולונדה בהתאם להנחיות פרק 3.1.

3.2.7. חובה על כל בקשה להיתר לבנין מעל קומה מסחרית לכלול פיר אוורור עבור מטבחי מסעדות ומנדפים שייתכן ויבנו בקומה המסחרית, גם אם בשלב הבקשה להיתר לא מתוכננת כל מסעדה או מטבח מסחרי. הפיר יהיה בחתך מתאים שיגיע עד לגג העליון של הבניין הגבוה ביותר במגרש. כמו כן יתוכננו הכנות למפרידי שומנים, והכל על פי הנחיות אגף קיימות וסביבה של עיריית ראשון לציון.

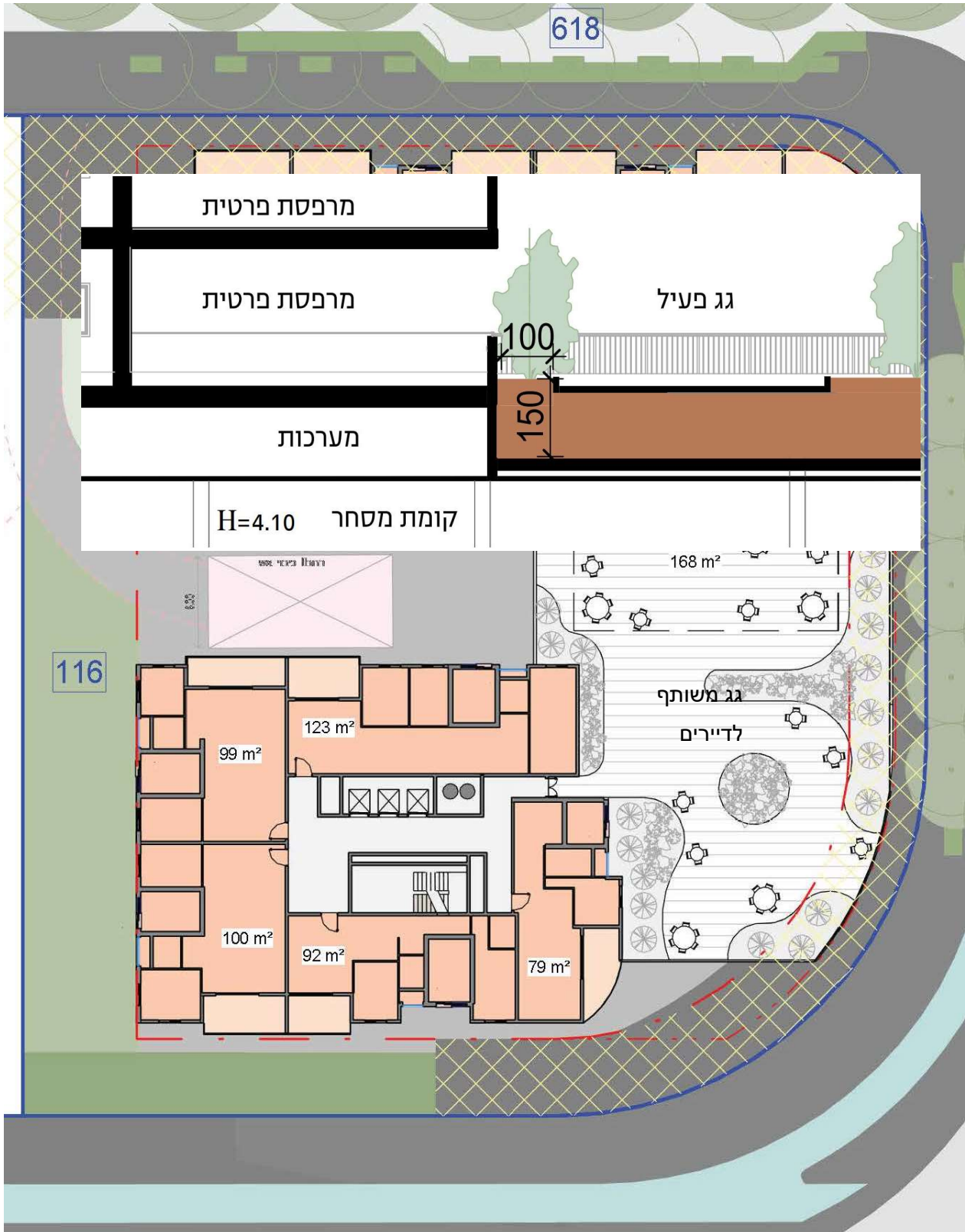
3.2.8. יותרו תריסי גלילה מסוג סורג בלבד. לא יותרו תריסי גלילה אטומים. ארגז תריס הגלילה לא יבלוט מדופן המבנה/חזית כלפי חוץ.

גגות המסחר:

3.2.9. גגות המסחר יתוכננו כגג פעיל וישמשו כשטח משותף לדיירי הבניין, אליהם תהיה גישה ישירה מגרעין הבניין או מקומת הקרקע בלבד. השטח המשותף על גג המסחר יפותח לטובת כלל דיירי הבניין ויהווה גג פעיל המאפשר שהייה נוחה. [ראה תרשים 14 בעמוד הבא]

טיפול בגיבון ואחזקת השטח יהיה באחריות ועד הבית או חברת הניהול של הבניין. בכלל זה כל שטחי הגיבון בשטח הגג.

תרשים 14: דוגמה לגג מסחר – שטח משותף לדיירי הבניין



3.2.10. תותר הצמדת שטח לטובת מרפסת עבור הדירות בקומה זו ובלבד ששטח זה יהיה זהה לשטח, קונטור ומיקום המרפסת בקומות מעל. בין השטח המשותף לשטח הפרטי תיקבע גדר בנויה בגובה 70-120 ס"מ עם רצועת

גינון ברוחב 1 מ' לפחות, שתשמש כחיץ בין השטח הציבורי לפרטי, ותהיה באחריות האחזקה המשותפת. [ראה תרשים 15]

תרשים 15: חתך לדוגמה בין גג משותף למרפסת פרטית

3.2.11. הצללה מקומית תתאפשר רק בגגות מעל 200 מ"ר, ובהתרחקות של 1.5 מטר לפחות מקונטור הגג והבניינים. יתוכנן לפי הנחיות פרק 2.6 "פרגולות וסוככים". שטח ההצללה לא יעלה על 30% משטח הגג.

3.2.12. במידה ולא מתאפשר לתכנן גג מסחר כגג פעיל, יתוכנן גג מועיל כמוגדר לעיל הנגיש לתחזוקה מינימלית.

3.2.13. לא ימוקמו מתקנים טכניים על גגות המסחר.

3.2.14. מיקום מערכות לשימושים בקומת הקרקע ימוקמו בגג העליון של הבניין באופן מוסתר, או בחזית פנימית למגרש, תוך מתן פתרון להפרעות רעש, ריח, איכות אוויר וכו'. בהתאם למפורט בפרק 3.1.

3.2.15. שילוט בחזית מסחרית:

שילוט על חזית בניין בעל בתי עסק יותר לציון שם בתי העסק הפועלים בו בלבד, ויהיה בעל עיצוב אחיד בכל מגרש. יש לצרף פרט שילוט להגשה להיתר.

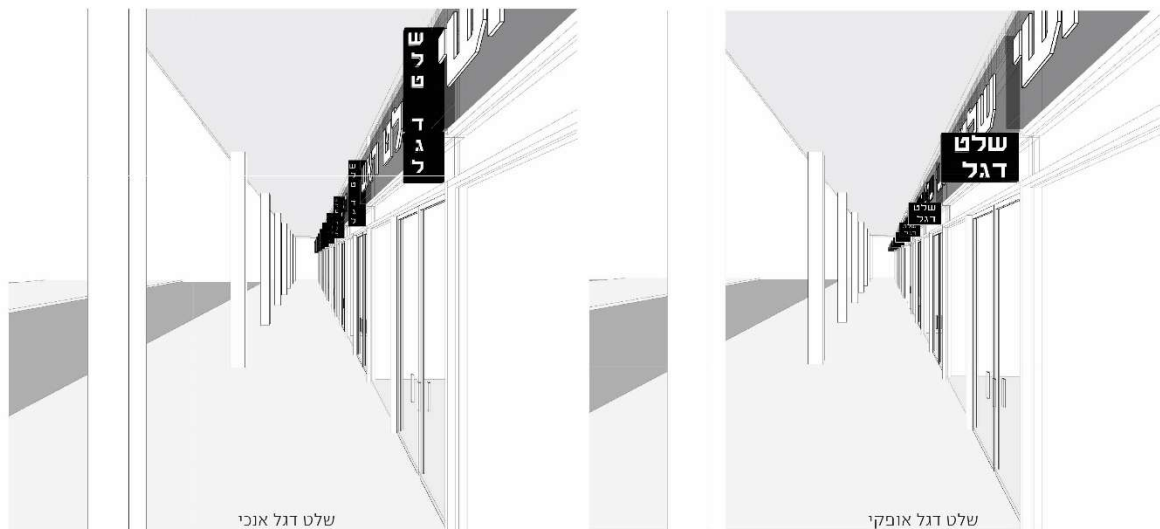
3.2.15.1. שלט חזית ראשי:



תרשים 16: דוגמאות שילוט חזית

- 3.2.15.1.1 שלט חזית ראשי יוצג בחזית המבנה, בצמוד לרצועת הקיר או הויטרנה האופקית שמעל פתחי העסק בלבד. לא יותר למקם שילוט ע"ג הקיר החיצוני לקולונדה.
- 3.2.15.1.2 אורכו המירבי של שלט ראשי לא יעלה על אורך חזית בית העסק ולא יחרוג ממסגרת חזית המבנה.
- 3.2.15.1.3 גובה שלט ראשי לא יעלה על 80 ס"מ. גובה תוכן השלט לא יעלה על 60 ס"מ.
- 3.2.15.1.4 מיקום השלט יבוצע בתחום השליש העליון של חזית המסחר, בסיס השילוט לא יהיה נמוך מגובה 280 ס"מ ממפלס הרחוב. המיקום יהיה אחיד לכל בתי העסק במגרש.
- 3.2.15.1.5 רקע השלטים יהיה שקוף או חלבי, ויהיה אחיד בכל המגרש. ניתן לאשר חלופה אחידה אחרת בהתאם לעיצוב הבניין באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
- 3.2.15.1.6 תותר הבלטת ארגז תאורה עד 15 ס"מ מקו החזית לכל היותר. לא תותר תאורת שילוט אחרת. לא תותר תאורת לד מתחלפת באזור מגורים באופן גורף. רק תאורה רציפה ושאינה מתחלפת/מרצדת/מהבהבת.
- 3.2.15.1.7 שילוב שילוט מפרסם או נותן חסות בעל זיקה לבית העסק יותר בשטח שלא יעלה על מחצית ממסגרת השלט ובלבד שהשטח הנותר ישמש לציון שם בית העסק.
- 3.2.15.1.8 יותר שלט אחד ראשי לכל בית עסק ושלט משני אחד בלבד (שלט דגל)

3.2.15.2 שלט דגל: שילוט בניצב לחזית הבניין



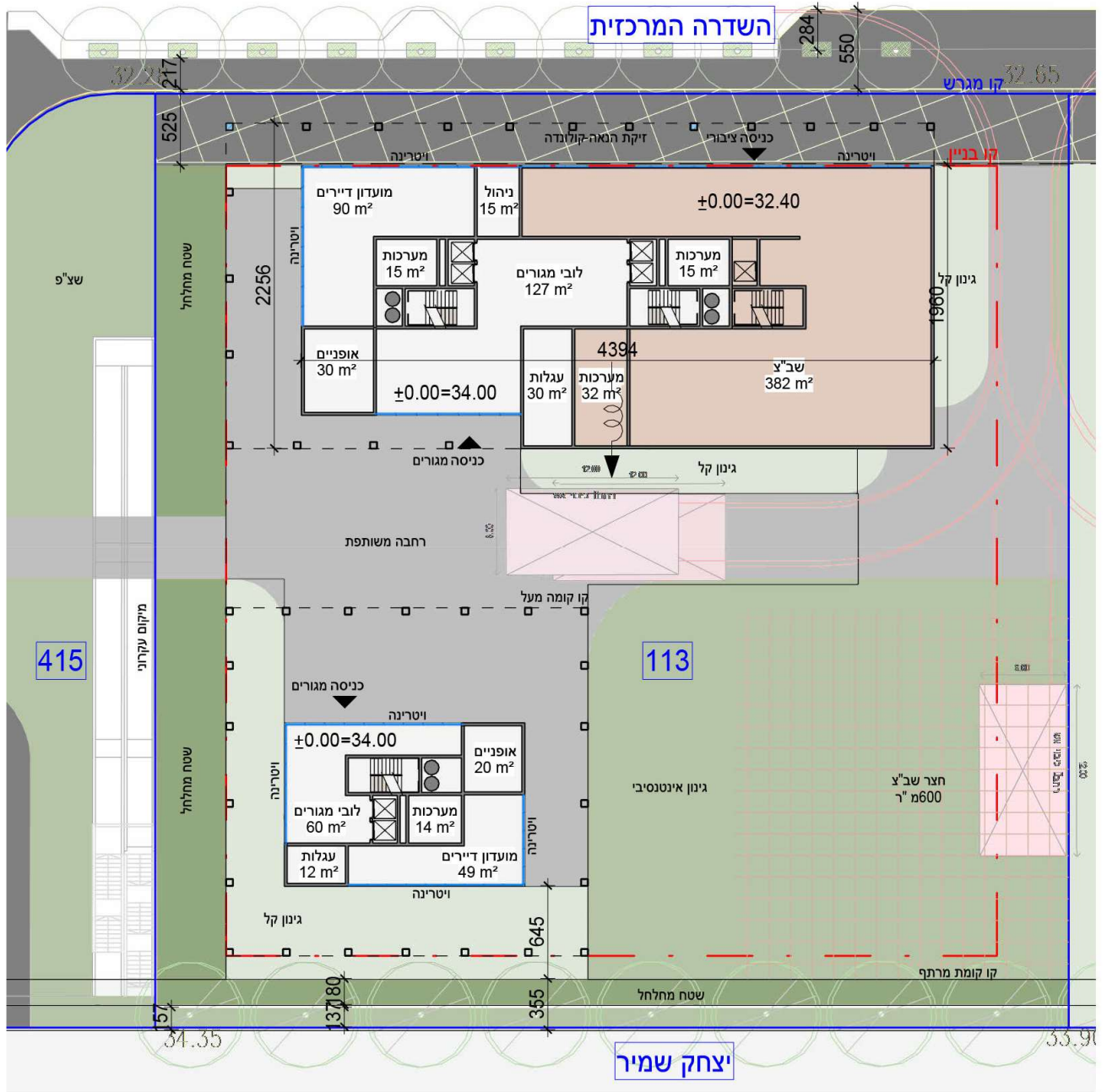
תרשים 17: דוגמאות שילוט חזית

- 3.2.15.2.1 השלט יוצב בניצב לקיר המבנה, כשצדו מעוגן לקיר, השלט יוצמד לקיר, או בהרחקה מותרת של עד 5 ס"מ.

- 3.2.15.2.2 . גודל שלט דגל בהתאם למנח:
בתנוחה אופקית, גודל שלט לא יעלה על 40 ס"מ גובה ו-60 ס"מ עומק בליטה לתחום הקולונדה.
- בתנוחה אנכית, גודל השלט לא יעלה על 120 ס"מ גובה ו-40 ס"מ עומק בליטה לתחום הקולונדה.
- 3.2.15.2.3 . על כל מקרה, השילוט יהיה אחיד בכל מגרש והשילוט יבוצע לכל בתי העסק במגרש. גובה בסיס התחתון של השלט יהיה 280 ס"מ מגובה פני המדרכה ויהיה אחיד בכל המגרש.
- 3.2.15.2.4 . תותר הארת השלט באמצעות לוח מואר מסוג סטטי בלבד. תותר הארת השלט ע"י תאורה שמונעת זליגת אור (אור ישיר ועקיף) בלבד – זיהום אור ע"י מתכנן תאורה.

3.3 הנחיות לתכנון במגרשים מעורבי שימושים הכוללים שב"צ (105, 113, 114, 150)

- 3.3.1 . במגרשים בעירוב שימושים הכוללים שב"צ יתוכננו דרכי גישה נפרדות בהתאם לתשריט הבינוי. תתוכנן הפרדת מערכות מלאה, כולל הפרדה ורטיקלית כגון מעליות ומדרגות. אך יתוכנן חניון משותף עם כניסת רכבים אחת לכל השימושים.
- 3.3.2 . את שטחי השב"צ יש למקם בקומת הקרקע. יש להקצות שטח חצר צמוד בהתאם לפונקציה שתקבע ע"י העירייה, ככל ותידרש הצמדה של שטח החצר לשטח הבינוי, תוגש חלופה לכניסת רכב חירום ומערכות השונה מתוכנית הבינוי לאישור מול הועדה. יש להמנע מהפניית מערכות לשטחים אלו.
- 3.3.3 . חניות לשימוש השב"צ ימוקמו בסמוך לגרעין הורטיקלי ויסומנו בנספח התנועה המוגש להיתר בניה. ככל וניתן, יש לתכנן הפרדה עם מחסום בין החניות למגורים ולשימוש הציבורי.
- 3.3.4 . מערכות טכניות לשימוש השב"צ ימוקמו בגג המבנה או בתת הקרקע. בעת הצורך, ניתן למקם בחזית צידית לרחוב, כולל מתן פתרון הסתרה ומניעת מטרדים כגון רעש, ריחות, זיהום אוויר וכו'. [ראה תרשים 18, המופיע בעמוד הבא]



תרשים 18: מגרש מעורב שימושים כולל שב"צ

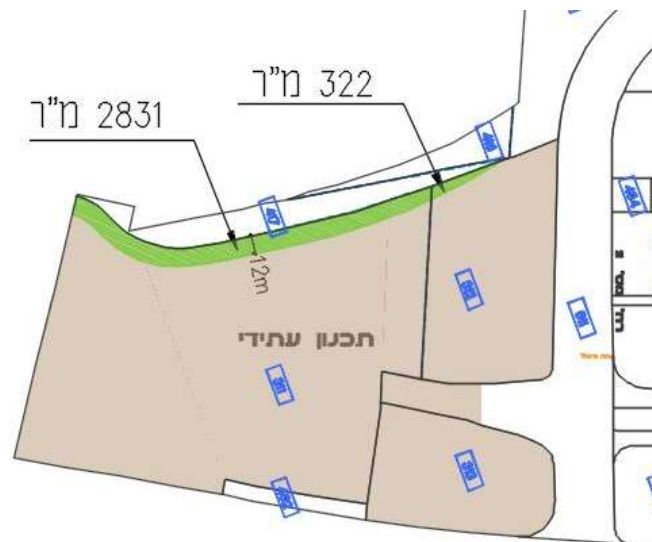
3.4 הנחיות לתכנון במגרשים בייעוד שב"צ

- 3.4.1. ההעמדה בכל שטחי השב"צ היא סכמתית ותשתנה בתכנון מפורט.
- 3.4.2. השימוש הציבורי והתכנון לשימוש, ייקבעו בשלב קידום תכנית הפיתוח, הבינוי והעיצוב האדריכלי הפרטנית, בתיאום עם אגף תכנון ואגף בניה ציבורית.
- 3.4.3. לכל אחד מהמגרשים בייעוד שב"צ תוגש לאגף התכנון תוכנית העמדה הכוללת את כל המבנים המתוכננים במגרש לפי הפרוגרמה על רקע תוכנית פיתוח ותנועה.
- 3.4.4. יש להתייחס למיקום המבנה במרקם העירוני תוך התאמת הבינוי למיקום המגרש בשכונה, לרשת הרחובות, לרשת ההליכה בשכונה, מיקום מעברי חציה, שבילים וכו'.
- 3.4.5. יש להתייחס להפניות המגרש, לסמיכותו לשצ"פים, לסוגי הרחובות אליהם הוא פונה וכן אל השימושים בסביבתו: בנייני מגורים/תעסוקה/מסחר וכו'.
- 3.4.6. יש לבחון בינוי מלווה רחוב תוך הגדרת דופן הרחוב.
- 3.4.7. במבנים בהם יהיו שימושים מסחריים בקומת הקרקע, יש למקם את החזית המסחרית כך שתמשיך את הרצף המסחרי של המגרשים השכנים.
- 3.4.8. יש לתכנן את מבנה הציבור כך שיהיה נגיש לרחוב ולשטחים הציבוריים הגובלים בצורה מיטבית תוך שמירה על רצף מפלסים ביחס לרחוב/השטח הציבורי הגובל. התאמות מפלסים יבוצעו אך ורק בפנים המבנה. יש להימנע ממדרגות/קירות תמך וכדומה בגבול המגרש ובתחום השטח הפתוח במגרש ככל הניתן.
- 3.4.9. מומלץ כי לפחות קיר אחד פנימי/חיצוני יידרש להיות קיר ירוק ע"פ הגדרתו/ לכיוון דרום יש להציע משרביות/אלמנטי עיצוב + פאטיו.
- 3.4.10. מבנה ציבור המוגדר כמוסד חינוך יגודר בגדר מוסדית. תתוכנן גדר בנויה מעוצבת באישור מחלקת תכנון נוף באגף תכנון, עיריית ראשון לציון.
- 3.4.11. יש לשקול תכנון שבילי אופניים וחניות לאופניים/ אופנועים בהתאם לצורך ולשימוש במגרש.
- 3.4.12. יש להציג מיקום לכניסות להולכי רגל, לרוכבי אופניים ולכלי רכב.
- 3.4.13. יש להציג רחבת כניסה נאותה, בשטח מספק בהתאם לשימושים שיתוכננו במבנה, כולל פינות ישיבה מוצלות, המתנת הורים, חניית אופניים וכו' מחוץ לתחום המבנה והחצר.
- 3.4.14. יש לתכנן גג מועיל למבני הציבור (ראה גג 'מועיל' בהגדרות). כמו כן יש לבחון תכנון גג פעיל לטובת פעילות ציבורית שוטפת ושהייה. בכל מקרה יש להתייחס לגגות המבנים כחזית חמישית ולהציג להם פתרונות הולמים כגג מועיל.
- 3.4.15. יש לבחון שימוש בחומרי גמר מיוחדים/חדשניים/ירוקים וכו'.
- 3.4.16. יש לסמן גרפית עצים בוגרים קיימים ולשלב אותם בתכנון המוצע.

- 3.4.17. יש לתכנן תאורה אדריכלית מתאימה בהתאם להנחיות המפורטות בתכנית האב לתאורה של ראשון לציון.
- 3.4.18. יש לתכנן מערך פינוי אשפה ומחזור בהתאם לפרוגרמה.
- 3.4.19. יש לתכנן מפרצים עבור הורדת/עליית נוסעים.
- 3.4.20. תא שטח 302 – בעת הגשת היתר בניין ראשון, יתוכנן שביל להולכי רגל ורוכבי אופניים מן הצומת עם השדרה הראשית ועד לפארק האיגום מצפון באופן רציף. בתשריט הבינוי מוצע שביל עקרוני, לתיאום בתכנון מפורט.

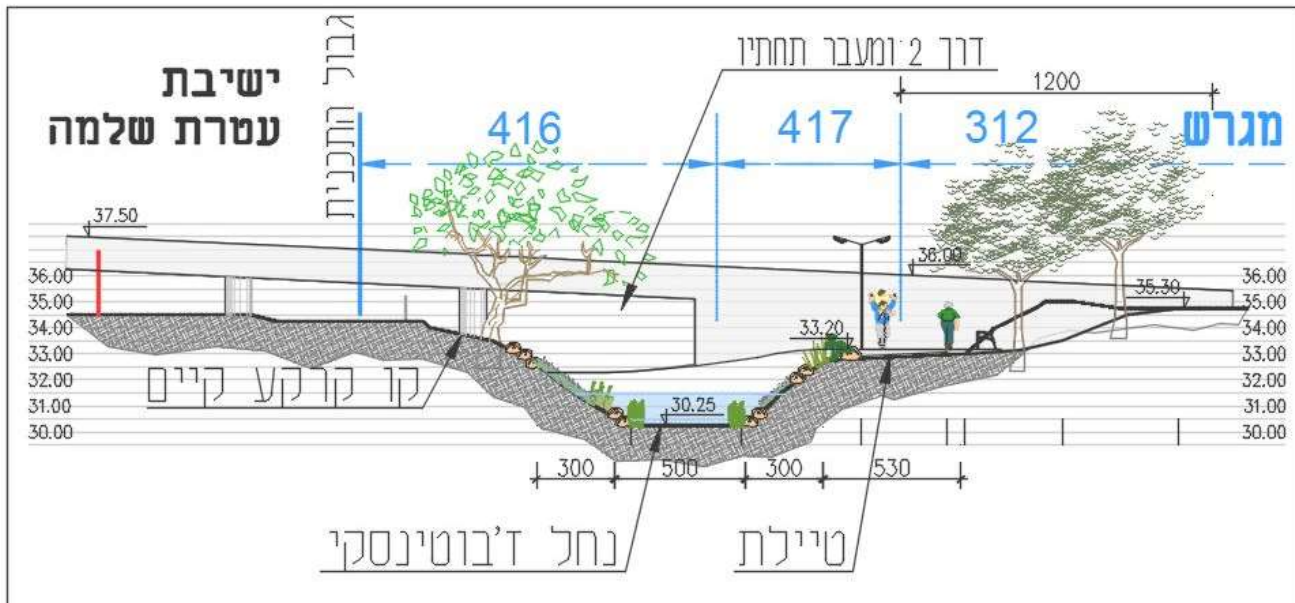
3.5 הנחיות לתכנון במגרשים בייעוד שב"צ צמודי טיילת הפארק 311, 312

- 3.5.1. מגרשים 311, 312, הינם מגרשים בייעוד שב"צ הגובלים בנחל ז'בוטינסקי הקיים.
- 3.5.2. מגרשים אלו יתוכננו כיחידה אחת בראייה תכנונית כוללת. מגרשים אלו יתוכננו ככל הניתן כמגרשים שאינם מבותרים בכבישים וגדרות וכמרחב שמשולבים בו שטחים ירוקים ופתוחים המקושרים אל השלד הירוק השכונתי.
- 3.5.3. במגרשים אלו תוקצה לאורך כל החזית מערבית רצועה לאורך גבול עם שב"פ ונחל ברוחב של כ- 12 מ' (משתנה לאורך התוואי, מידה מדוייקת עפ"י המסומן בתוכנית) אשר תפותח כמקשה אחת עם השב"פ לתפקודי טיילת וגדת נחל [ראה תרשים 19, 20] לא יותרו בה כבישים או בינוי.
- 3.5.4. בתחום מגרשים אלו וכן במגרש 313 תוגדר זיקת מעבר לרווחת הציבור להבטחת קישוריות והליכתיות.



תרשים 19 – תחום מוצע טיילת הפארק

3.5.5 התכנון יכלול שבילים, מעברי רכב מורשה/רכב תחזוקה, לרבות תשתיות תאורה ומים ו/או מעברי תשתיות וכיוצ"ב כמתואר בתכנית הבינוי הכוללת. לא תותר הפניית תאורה ממגרש 401 אל עבר טיילת הפארק.



טיילת נחל ז'בוטינסקי

תרשים 20 – חתך מוצע טיילת הפארק

3.6 הנחיות לתכנון במגרשים בייעוד שצ"פ

- 3.6.1 במגרשים בייעוד שצ"פ בהם זכויות לבינוי, הבינוי יתוכנן כחלק אינטגרלי מכלל הפיתוח, תוך מתן דגש להפניית חזיתות, הפניית מערכות וטיפול הסתרה ומניעה של מטרדים.
- 3.6.2 הבינוי בשצ"פ ייעשה בתחום קווי הבניין בלבד. לא תותר הבלטת בניין / חלק מבניין מעבר לקו הבניין בשום אופן.

3.7 הנחיות לתכנון במגרש בייעוד דיור מיוחד (מגרש 150)

- 3.7.1 במגרש בייעוד דיור מיוחד (150) תבוצע הפרדה מבנית ככל הניתן בין השימושים, כולל הפרדת מערכות מלאה והפרדת תנועה ורטיקלית (מעליות), אך יבוצע חניון משותף וכניסת כלי רכב אחת לכל השימושים במגרש.
- 3.7.2 במגרש זה תישמר הקולונדה המסחרית כמוגדר בהנחיות למבנים על השדרה.
- 3.7.3 הכניסה הראשית למגורים תהיה מכיוון הכיכר העירונית, מגרש 701.
- 3.7.4 במגרש בייעוד זה חובה לבצע תכנית פיתוח, בינוי ועיצוב אדריכלי פרטנית כמפורט בנספח א'. התוכנית תכלול תיאום מול העירייה לעניין מגרש 701 בייעוד כיכר עירונית.

3.7.5 הנחיות לבנייה בזיקת הנאה ראה בפרק תבניות נוף, הנחיות לתכנון כיכר העירונית ראה בהמשך לפרק זה.

3.8 הנחיות לתכנון במגרשים מעורבי שימושים

3.8.1 במגרשים מעורבי שימושים כגון תעסוקה ומגורים תבוצע הפרדה מבנית ככל הניתן, כולל הפרדת מערכות מלאה והפרדת תנועה ורטיקלית (מעליות ומדרגות), אך יבוצע חניון משותף וכניסת כלי רכב אחת לכל השימושים במגרש.

3.8.2 במגרשים אלו חובה לבצע תוכנית פיתוח, בינוי ועיצוב אדריכלי פרטנית כמפורט בנספח א'.

3.9 הנחיות לתכנון כיכר עירונית וגשרים

3.9.1 במגרש בייעוד כיכר עירונית (701) או בשימוש לכיכר עירונית (117) יש לבצע תיאום מול אגף התכנון בעירייה .

3.9.2 תכנון הכיכר יכלול שטחים מרוצפים שטחים מגוננים ונטועים, שבילי הולכי רגל ושבילי אופניים, ריהוט רחוב, שילוט ותאורה.

3.9.3 הצללה – עד 60% משטח הכיכר יהיה מוצלל ע"י תכנון עצים בוגרים/פרגולות.

3.9.4 שפת הפיתוח וריהוט הרחוב יהיה בסטנדרט גבוה וייחודי ויאושר ע"י אדריכלית העיר ואדריכלית הנוף של עיריית ראשון לציון.

3.9.5 פיסול חוצות יתוכנן במידה ויידרש ע"י עיריית ראשון לציון. במיקומים המסומנים בתכנית התקפה להקמת גשרים, יתוכננו גשרים בהשתלבות עם תכנון השכונה, כולל התייחסות לתנועת אופניים, תנועת הולכי רגל, כניסות לחניונים וכו'.

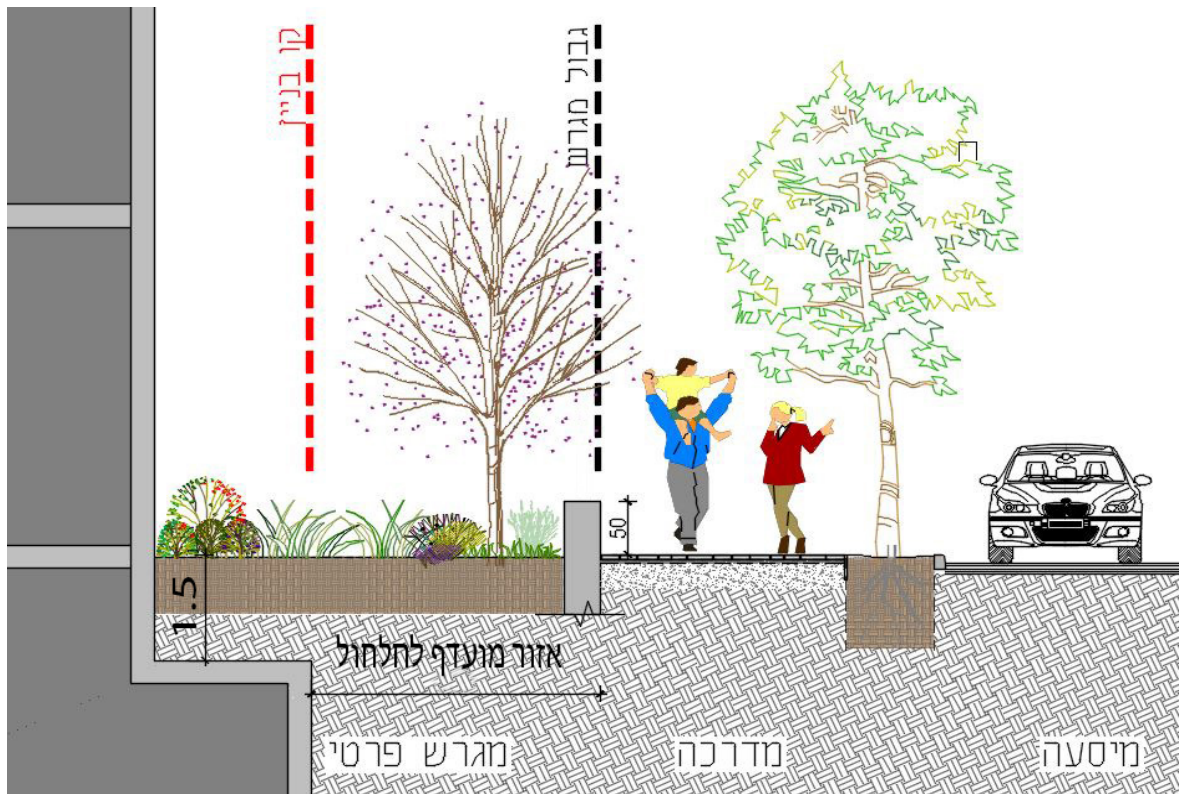
3.9.6 חומר הגמר לגשרים יהיה מברזל או בטון חשוף או כל חומר אחר באישור הועדה, ובתנאי שהשתלבותו בסביבה נעימה ואינו נוגד את ההנחיות המרחביות התקפות.

3.9.7 מומלץ שלא לתכנן שלטי פרסום על הגשרים מכל סוג שהוא.

4 תבניות נוף

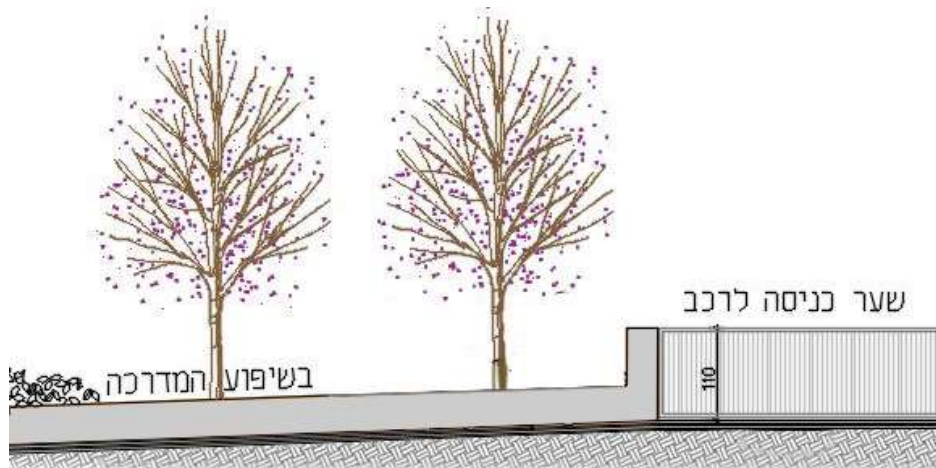
4.1 הנחיות לגבולות המגרש

4.1.1 במגרשים בייעוד מגורים, בגבול המגרש תותר גדר בנויה בגובה מקסימלי של 50 ס"מ ביחס לגובה פני המדרכה הצמודה מעבר לו. [ראה תרשים 21]. למעט מגרשים בהם סומנו זיקות הנאה, ראה הנחיות למגרשים הכוללים זיקת הנאה.



תרשים 21: גדר בנויה מגרש מגורים/מבנה ציבור לרחוב (תרשים באדיבות משרד מרחבים)

4.1.2. קיר הגדר יהיה בגובה אחד מקביל לשיפוע המדרכה. [ראה תרשים 22].

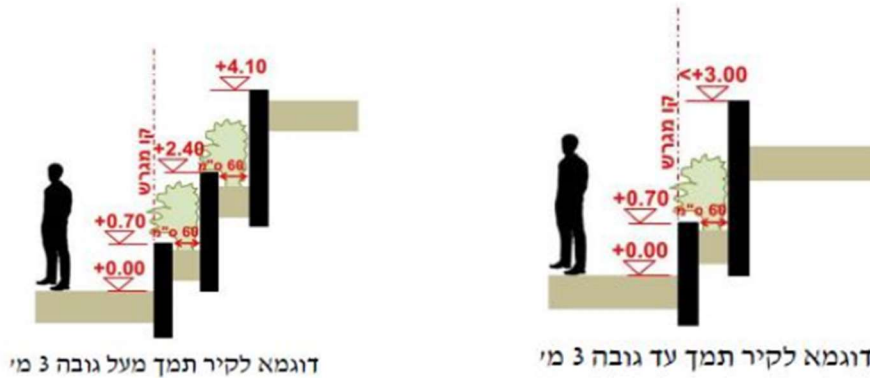


תרשים 22: חזית מגרש מגורים/ציבורי לרחוב (תרשים באדיבות משרד מרחבים)

4.1.3. במקרה של הפרש גבהים בין המגרש הפרטי למדרכה ברחוב יש לפעול לפי ההנחיות המרחביות, סעיף 3.2.1 גדרות שערים וקירות תמך.

"קירות תמך הפונים לחזית הרחוב ידורגו כך שהקיר הצמוד למדרכה לא יעלה על 70 ס"מ מפני המדרכה והקיר הנוסף הסמוך לו (כולל הגדר שמעליו) יגיע עד גובה 3 מ', בין הקירות, תהיה ערוגה במרווח אופקי ש 60 ס"מ נטו מינימום. קיר נוסף יתוכנן במידת הצורך,

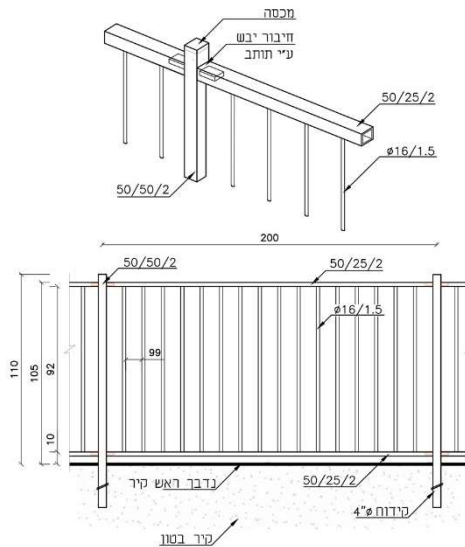
במקרים בהם גובה הקיר יעלה על 3 מ'. (ראה שרטוט מתוך קובץ הנחיות מרחביות)



דוגמא לקיר תמך מעל גובה 3 מ'

דוגמא לקיר תמך עד גובה 3 מ'

4.1.4 הכניסה למגרש ברכב תגודר במחסום זרוע חשמלי או שער נגרר בדגם התואם את מעקה הבטיחות כמופיע בתרשים 23 מבחינת הסוג, הגובה והצבע.



תרשים 23: מעקה בטיחות וגדר מוטות מתכת בגובה כולל 110 ס"מ. תחומה בין פרופילים מלבניים צבועה בתנור בגוון 7005 RAL (תרשים באדיבות משרד אורבנוף)

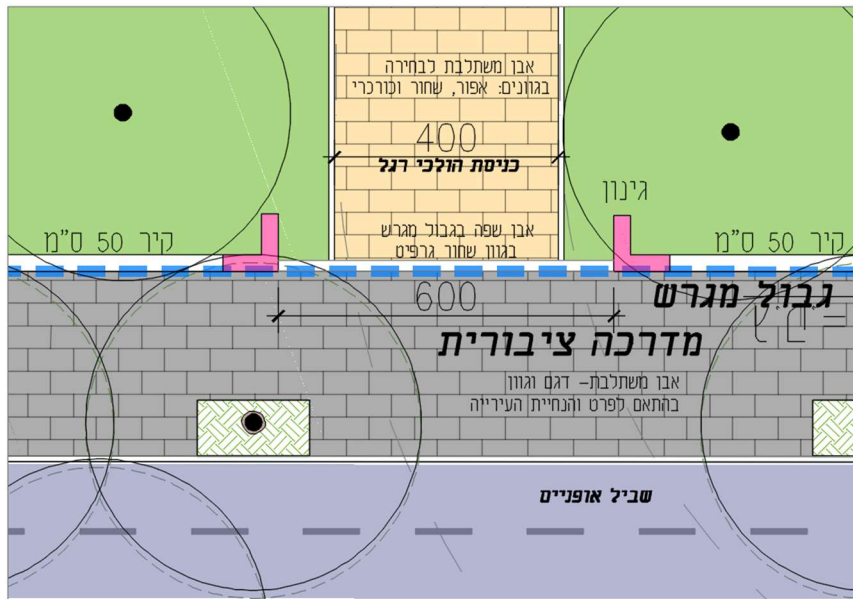
4.1.5 חזית המגרש הפונה אל הרחוב תהיה מגוננת לכל אורכה, למעט שביל גישה וכניסה לרכב. יש לטעת עצי צל בעלי נוף רחב ושיחים גבוהים, אשר צילם יורגש ברחוב. תכנון הצמחייה יעשה תוך שמירה על מבט פתוח בין חזיתות המבואה והרחוב. [ראה תרשים 21 לעיל].

יש לטעת עצים מתוך רשימת העצים המומלצים לנטיעה כעצי צל (ראה נספח מצורף בסוף מסמך זה), ובאישור אגף גינון ופיתוח.

יש להציע שתילים וצמחים המתאימים לבית גידול זה באישור אגרונום, צמחים בעלי מגוון ביולוגי עבור פרפרים ומאביקים.

4.1.6 בחזית המגרש שמול המבואה לא תותר התקנת כל מתקן שיהווה מכשול/מחסום לתנועה חופשית של הולכי הרגל.

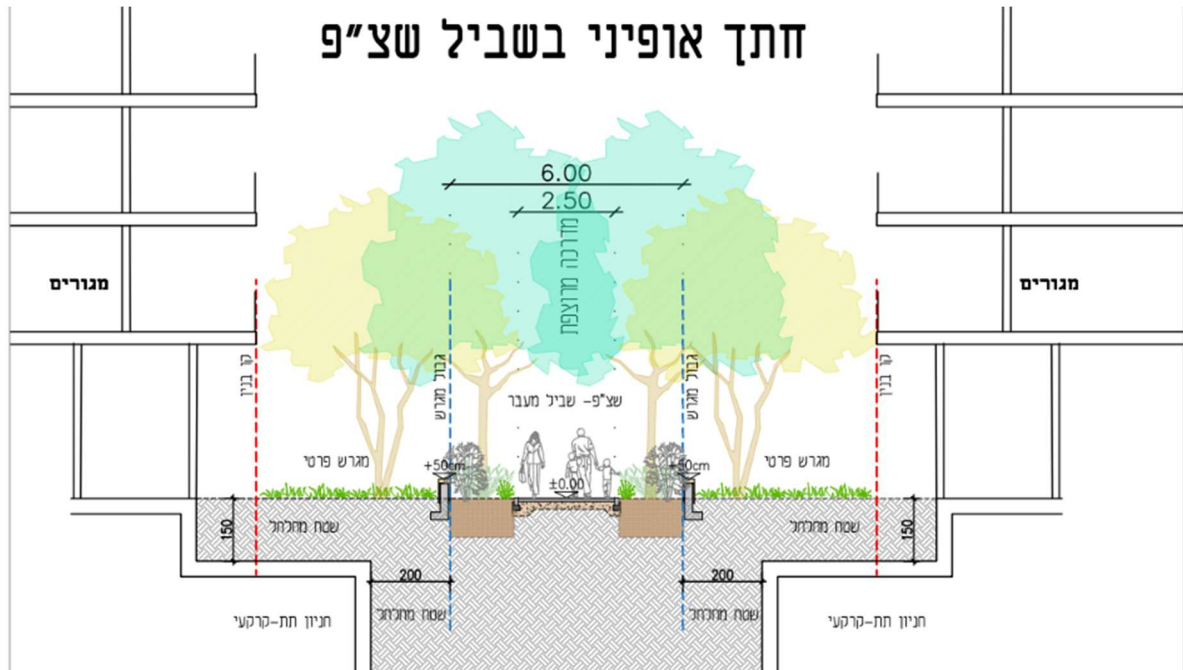
4.1.7. בגבול המגרש עם המדרכה העירונית יבוצע פרט מעבר (אבן שפה או מרצפת) במפלס הריצוף, שורה של אבן ליניארית 8/16 ס"מ בגוון שחור גרפיט בעיבוד מסותת. ראה תרשים 24.



תרשים 24: גבול מגרש מול מבואת כניסה (תרשים באדיבות משרד מרחבים)

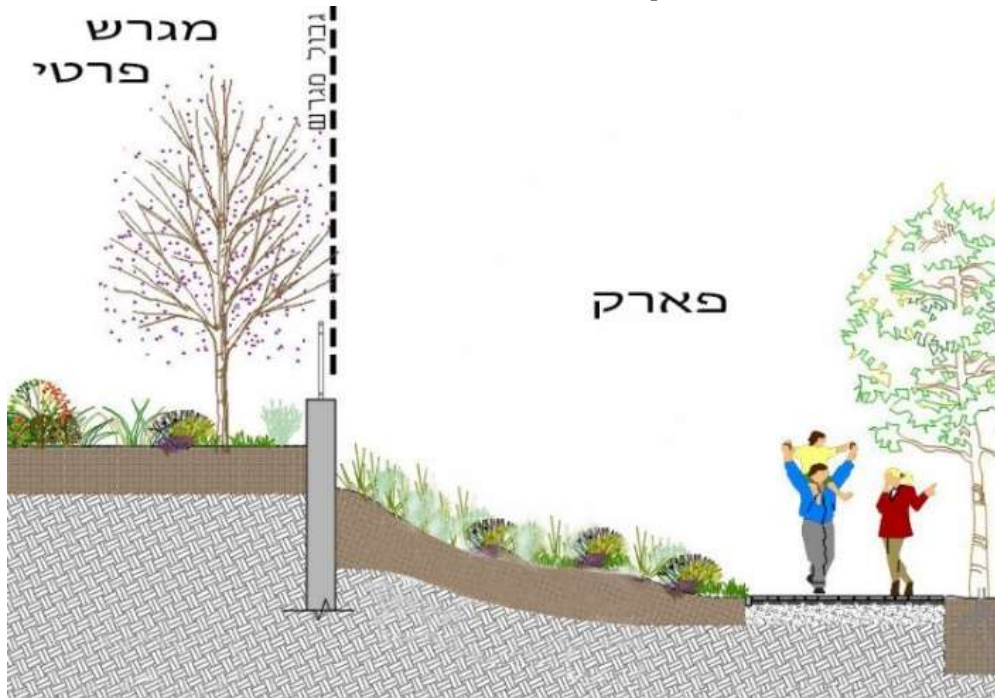
- 4.1.8. כניסה למבואת מבני המגורים מהרחוב תהיה ישירה ונגישה מהרחוב, בשיפוע אורך מקסימלי של 2.5% תהיה אחידה לשני המבנים ככל הניתן.
- 4.1.9. אין לתכנן מדרגות בכניסה הראשית לבניין מכיוון הרחוב.
- 4.1.10. שביל הגישה יהיה ברוחב של בין 3-4 מ' ויהיה מרוצף באבן משתלבת בגוון לבחירה מהמפורט בהנחיות לחומרי גמר פרק 4.3.
- 4.1.11. במידה וקיים שצ"פ/שביל בצמוד למגרש - יתוכנן חיבור המאפשר נגישות לכלל דיירי הבניין מהמגרש הפרטי אל השצ"פ/שביל הסמוך.

4.1.12. בחזית מגרש הפונה לשביל או לשצ"פ פנימי לא יותרו הקמת קירות הפרדה בין השצ"פ לבין המגרש אלא בגובה של עד 50 ס"מ, יש לאפשר מרחב רציף והמשכי בין חצר המגרש לשצ"פ [ראה תרשים 25]



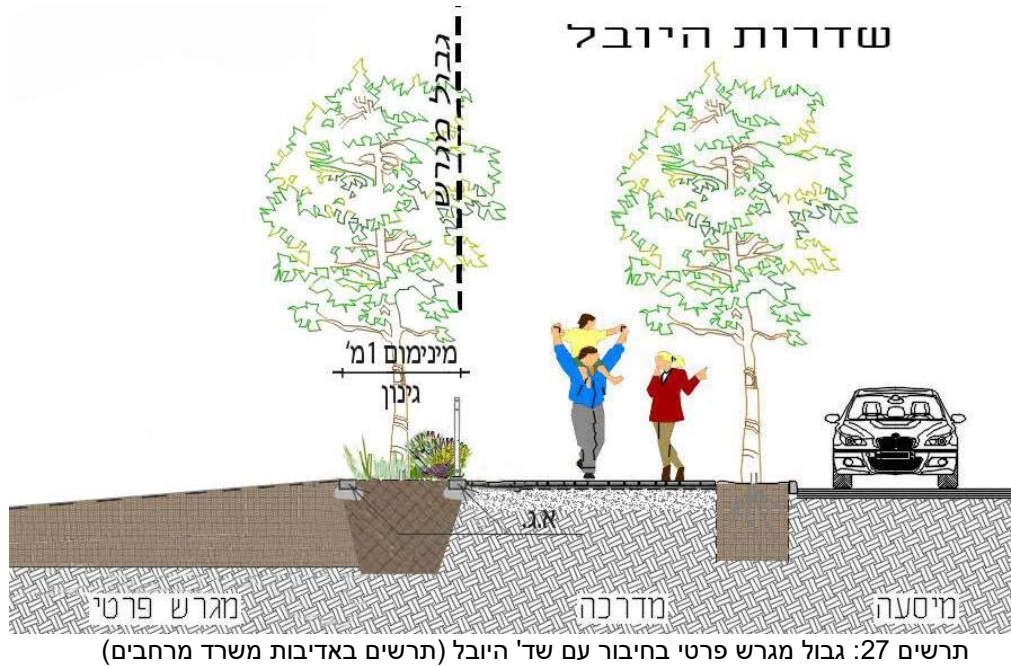
תרשים 25: גבול מגרש בחיבור לשביל (תרשים באדיבות משרד מרחבים)

4.1.13. בחזית מגרש הפונה לפארק עירוני תותר הקמת קיר מסד עד גובה 50 ס"מ ומעליו גדר קלה מעוצבת בגובה 110 ס"מ לצורך הפרדה. יתוכנן חיבור המאפשר נגישות לכלל דיירי הבניין מהמגרש הפרטי אל השצ"פ [ראה תרשים 26]



תרשים 26: גבול מגרש פרטי בחיבור לפארק (תרשים באדיבות משרד מרחבים)

4.1.14. בחזית המגרשים הפונים לשדרות יצחק שמיר תתוכנן רצועה מגוננת ברוחב מינימאלי של 1 מ' במפלס המדרכה, ינטעו עצים בחזית לרוחב במרחקים של 7-8 מ' בין העצים (ראה תרשים 27)



4.2 שטחי חלחול:

4.2.1 תינתן עדיפות לשמירה על מרווח פנוי מבינוי, ללא חניון תת-קרקעי בשטח שבין גבול המגרש לקו הבניין.

4.2.2 הנחיות למיקום שטחי החלחול במגרש לפי התעודף הבא:

עדיפות ראשונה - שטחי החלחול בתחום המגרש בחזית הגובלת בשבילי הולכי רגל ירוקים לטובת יצירת בית גידול מיטבי לנטיעת עצים
עדיפות שניה - חזית מגרש מגוננת לכיוון מדרכה ציבורית ללא זיקת הנאה.

4.2.3 חצרות הבניינים ישמשו בעיקר כשטחים מגוננים ונטועים.

4.2.4 החצר המשותפת של הבניינים תהיה מגוננת בעיקרה בהתאם להנחיות גינון ונטיעות.

4.2.5 אין לתכנן חצר שירות בחזית הפונה לרוחב. חצר שירות הפונה לכיוון שטח ציבורי שאינו רחוב (שצ"פ/שב"צ), תלווה בגדר בגובה שיוגדר בהתאם להנחיות המרחביות של עיריית ראשון לציון ובהפרדה של שטח מגון ברוחב של 1.5 מטר לפחות.

4.3 חומרי גמר בפיתוח:

4.3.1 קיר הבטון יחופה באריחי חיפוי אבן מתועשת מסוג כורכרי בעיבוד מנוסר במידות 23/50/3 ס"מ, תוצ' בלוק אמריקה או ש"ע, מילוי פוגות במלט בגוון כורכרי; ראש הקיר יחופה בנדבך תעשייתי כדוגמת קופינג כורכרית מנוסר במידות 30/50/4.5 ס"מ, תוצ' בלוק אמריקה או ש"ע.

- 4.3.2 ריצוף שביל הכניסה הראשי יהיה עשוי באבן משתלבת בגוון לבחירה מהמפורט: שחור, אפור, חום בהיר, כורכרית וגווני אקרסטון אפורים, שחורים ולבנים. או לחילופין שביל בטון יצוק בגוון כורכרית תואם לחיפוי קירות הפיתוח.
- 4.3.3 במגרשי שב"צ, מגרש החניה העילי והכניסה אליו מהרחוב ירוצפו באבן משתלבת בגווני אפור ושחור. סימון החניות ומספורן יבוצע באבן לבנה ולא בצבע.
- 4.3.4 פרטי מתכת בפיתוח ייצבעו בתנור בגוון כדוגמת הגידור (RAL 7005) או נירוסטה בגמר מט.
- 4.3.5 הגדר תחופה באריחי חיפוי אבן מתועשת מסוג כורכרית בעיבוד מנוסר במידות 23/50/3 ס"מ, תוצ' בלוק אמריקה או ש"ע, מילוי פוגות במלט בגוון כורכרית; ראש הקיר יחופה בנדבך תעשייתי כדוגמת קופינג כורכרית מנוסר במידות 30/50/4.5 ס"מ, תוצ' בלוק אמריקה או ש"ע

4.4 נטיעות וגיבון

- 4.4.1 נטיעות וגיבון בשטח התכנית יהיו בהתאם להנחיות המרחביות, סעיף 3.2.4.
- 4.4.2 נטיעות עצים במגרשים סחירים יהיו בהתאם למפתח הבא: 1 עץ לפחות לכל 65 מ"ר משטח מגרש. במגרשים ציבוריים הנטיעות יהיו בהתאם להנחיות העירייה.
- 4.4.3 יינטעו עצי צל בעלי פוטנציאל צימוח ורוחב צמרת ממוצע של 6 מ' לפחות לאחר 10 שנים מיום נטיעתם.
- 4.4.4 יש להימנע מעצים המוגדרים כמינים פולשים או אלרגניים. רשימת העצים תועבר לאישור העירייה.
- 4.4.5 נטיעת עצים בשטחים מרוצפים – עבור עצים בשטחים מרוצפים יבוצע פרט בית גידול בנפח מינימאלי של 8 מ"ק לעץ
- 4.4.6 בכל השטחים המגוונים תתוכנן מערכת השקיה אוטומטית הכוללת ראש מערכת ממוחשב, השקית השטחים המגוונים תהיה חסכונית במים. תכנית השקיה וגיבון תצורף לנספח הנופי של הבקשה להיתר בניה.

4.5 גיבון על תקרות חניון

- 4.5.1 בנטיעות בתחום מגרשים פרטיים מעל תקרות, עומק אדמת הגן יהיה 1.5 מ' נטו לפחות, מגובה עליון של רצפת הבטון ועד למפלס הכניסה למבנה הסמוך.
- 4.5.2 יובטח בית גידול שיאפשר התפתחות מיטבית של העצים, עומק בית גידול לעץ יהיה בעומק מינימאלי של 1.5 מ' מצע גידול נטו (מעל שכבות הבידוד וההגנה) ונפח הקרקע לעץ לא יקטן מ-8 מ"ק. עומק הקרקע יהיה מגובה התקרה הסופי אל עבר קומת המרתף. כל הגבהה של ערוגות מעל מפלס התקרה, תהיה כתוספת על מינימום עומק 1.5 מ'. במקרה של איחוד מספר בתי גידול, נפח בית הגידול המאוחד לא יקטן מ-80% מהנפח הכולל של בתי הגידול הנפרדים.
- 4.5.3 במקרה של גיבון על קרקע עומק אדמת גן לגיבון לא יפחת מ-60 ס"מ עומק בכל שטחי הגיבון.

4.5.4 ישנה עדיפות לתכנון גינון ונטיעות במפלס הריצוף. ערוגות מוגבהות יאושרו רק במידה ויהוו חלק מהקונספט האדריכלי נופי של המתחם. בכל מקרה לא יאושרו גינון ונטיעות במיכלים. גודל מינימאלי לערוגה מוגבהת יהיה 10 מ"ר.

4.5.5 מצע גידול – על גבי תקרות יתוכנן מצע גידול מתאים לגינון על גבי מצע מנותק כדוגמת טוף/פרלייט כולל שכבה מנקזת, חומר אורגני ודשן. עדיפות לאדמת גן.

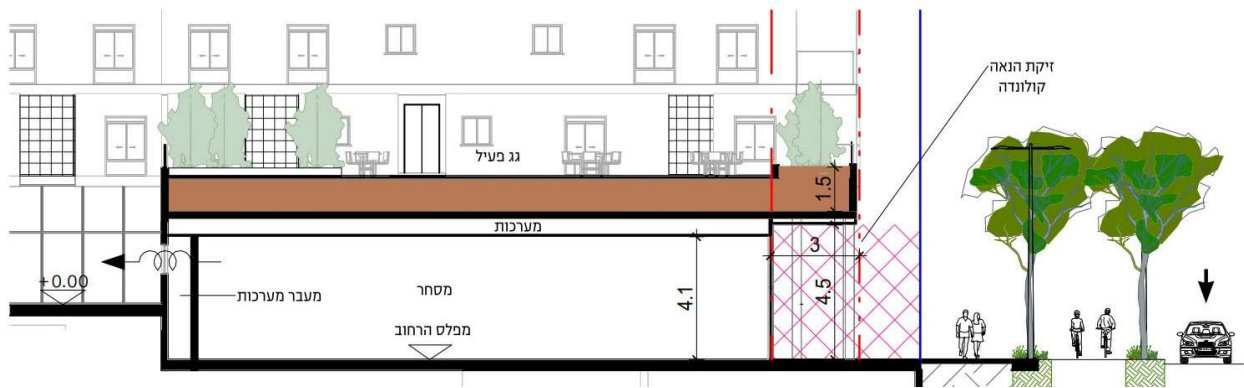
4.6 גינון על גבי גגות מסחר

4.6.1 גגות מסחר יתוכננו על פי ההנחיות בפרק 3.2, יש לכלול גגות אלו בבדיקת מיקרו אקלים.

4.6.2 יותר לבצע גינון בערוגות מוגבהות עד גובה 45 ס"מ כחלק מעיצוב ותכנון הגג במידה ולא יתוכננו נטיעות עצים

4.6.3 במידה ויתוכננו נטיעות עצים יש לתכנן עומק של 1.5 נטו בית גידול בהתאם לסעיפים 4.8.1, 4.8.2 לעיל.

4.6.4 בעת תכנון הגג יש לקח בחשבון תכנון לעומס הנדרש מבחינת משקל המצעים והמים לטובת הגינון.



תרשים 28: חתך בגג מסחרי עם קולונדה

4.7 גינון על גבי גגות מגורים

4.7.1 גגות מבני מגורים יתוכננו כחזית חמישית על פי ההנחיות בפרק 2

4.7.2 יותר לבצע גינון בערוגות מוגבהות עד גובה 45 ס"מ כחלק מעיצוב ותכנון הגג.

4.7.3 עבור נטיעות עצים יש לתכנן עומק של 1.5 נטו בית גידול בהתאם לסעיפים 4.8.1, 4.8.2 לעיל.

4.7.4 בעת תכנון הגג יש לקח בחשבון תכנון לעומס הנדרש מבחינת משקל המצעים והמים לטובת הגינון.

4.8 גינון על גבי גגות מבני ציבור

4.8.1 גגות מבני ציבור יתוכננו כחזית חמישית על פי ההנחיות בפרק 2.

4.8.2. בנוסף למפורט בסעיף גיבון גגות מבני מגורים לעיל, הגיבון על גבי גגות מבני ציבור יתוכנן בדגש על הסתרה של אזורים טכניים ומערכות המתוכננות על הגג.

4.8.3. תכנון הגג יתמוך ביצירת גג פעיל בהתאם להנחיות בפרק 3.2

4.8.4. יותר לבצע גיבון בערוגות מוגבהות עד גובה 45 ס"מ כחלק מעיצוב ותכנון הגג במידה ולא יתוכננו נטיעות עצים

4.9 הנחיות לתכנון הפארק העירוני

4.9.1. מגרשים 401,403,418 יתוכננו כפארק עירוני, מגרשים 416,417 יתוכננו כטיילת לאורך ערוץ ז'בוטינסקי המובילה אל הפארק ומהווה חלק ממנו.

4.9.2. תאור כללי:

פארק הטבע בשכונת נחלת עילית ראשון לציון חולש על חטיבת קרקע בשטח כולל של כ 140 דונם.

התב"ע המאושרת מייעדת את השטח כריאה ירוקה משמעותית המשלבת מתקנים אינטנסיביים ואקסטנסיביים לפעילויות חוץ וספורט יחד עם שחזור סביבתי-נופי של הטבע של מישור החוף על הצומח והחי, באופן שיעניק למשתמשיו את יתרונות השהייה בחוץ, ובחיק הטבע.

הפארק העתידי מאופיין במספר איכויות יוצאות דופן המשפיעות על התכנון:

4.9.2.1. ניקוז:

4.9.2.1.1. תיפקודו של הפארק כאגני השהייה וחלחול בשטח של 60000 מ"ר ובעומק מירבי של 9 מ', אשר צפוי בהסתברויות גבוהות להיות מוצף כולו. דבר זה מכתוב הן את הטופוגרפיה והן את התפקודים, השימושים והמתקנים הממוקמים בתוך פשט ההצפה.

4.9.2.1.2. קליטת מוצא של תעלת ניקוז עירונית 'מובל שבזי' אשר צפויה להזרים מים כל ימות השנה, מי קיץ אשר מכילים מזהמים ויסולקו ישירות מהמוצא אל מערכת הביוב המקומית בשאיבה, ומי גשמים בחורף אשר יחולקו בין תעלת מעקף בנוייה תת קרקעית, לבין ערוץ פתוח החוצה את הפארק לכל אורכו.

4.9.2.1.3. במידת האפשר ובכפוף לאישור תאגיד המים ומחלקות העיריה הרלוונטיות יבוצע טיפול במי נגר עירוני לצורך שימוש חוזר להשקיה ולמופעי מים בפארק

4.9.2.2. תשתיות תחבורה גדולות בתוך הפארק ובצמידות לו:

4.9.2.2.1. קירבה לכביש בין עירוני סואן (כביש 4) – מפלסי הפארק יתוכננו כך שהפארק יהיה נמוך מהכביש בהתאם לתכנית הבינוי. בין הפארק לבין הכביש תתוכנן רצועה רחבה של שטח לטיפול נופי.

4.9.2.2.2. גשר לרכבים מזרח מערב חוצה את הפארק בחלקו הדרומי - מתחת לכביש יתוכנן מעבר רחב בכיוון צפון-דרום להולכי רגל ורוכבי אופניים לשמירת קישוריות ורצף שטחים פתוחים.

4.9.2.3. קרקעות:

- 4.9.2.3.1 . בתחום הפארק שוכן על שני סוגי קרקעות, חמרה חולית בעלת תכולה חרסיתית, וקרקעות חוליות מחלחלות. סוגי הקרקע ישפיעו על סוגי הצמחייה ועל אופי בתי הגידול האקולוגיים בקרקע זו, וביטויים בפיתוח העתידי של הנוף והסביבה.
- 4.9.3 . עקרונות התכנון של פארק הטבע יהיו בין היתר:
- 4.9.3.1 . התחשבות בפשט ההצפה והמגבלות שהוא משית על תשתיות ומתקנים, ע"י ריכוז מתקנים ואזורי פעילות מחוץ לפשט, ותכנון שטח הפשט תוך הסמכות על פיתוח רך ופגיע פחות לנזקי זרימת מים והשהיית נגר לפרקי זמן בלתי ידועים.
- 4.9.3.2 . יצירת חיץ ירוק אינטנסיבי בכל ההיקף של הפארק לחציצה בין השימושים וייעודי הקרקע השכנים לפנים הפארק.
- 4.9.3.3 . שימוש בטופוגרפיה הייחודית ליצירת ערכים נופיים ותפקודיים כגון עניין, הפרדה בין הבינוי השכן לבין פנים הפארק, והזדמנויות לפעילויות ספורט, פנאי נופש בחיק הטבע.
- 4.9.3.4 . שימוש בצמחייה מקומית ממגוון תצורות הצומח של מישור החוף/קו שלישי לים, כולל חורשי ים תיכוני גבוה, סבך צפוף, שטחים עשבוניים, וכרי דשא
- 4.9.3.5 . ייעשה סינון וטיהור מי נגר עירוני בתוך הפארק ככל הניתן, זאת ללא יצירת אגנים לחים ובריכות חורף, יש להימנע מאלו בשל קשיי איטום בקרקעות קלות, וקשיי ניקוז הנובעים מהצורך להיות נמוכים משמעותית מהסביבה לצרכי האיגום העונתי קצר הטווח בחורפים גשומים.
- 4.9.3.6 . מיקום אזורי פעילות למשתמשים בעלי הגבלת מרחקי תנועה כגון משפחות עם פעוטות או קשישים בקירבה למגורים ודיר מוגן.
- 4.9.3.7 . מיקום אזורי מתקני משחק לבוגרים המייצרים רעש או בולטות ויזואלית, הרחק מבנייני מגורים, ובקרבת מוסדות ציבור
- 4.9.3.8 . יצירת שביל היקפי מרכזי ברוב של כ 5 מ' מחוץ לפשט ההצפה הכולל שביל הליכה ושביל אופניים, ולאורכו ימוקמו אזורי פעילות אינטנסיביים לכל מנעד המשתמשים בפארק, ובמקביל אליו יצירת מערך שבילי משנה צרים יותר לטיול ושוטטות באזורי טבע משוחזר.
- 4.9.3.9 . נטיעות עצים והצללת עצים יתוכננו בגישת 'היער העירוני' קרי שאיפה לכיסוי מירבי של השטח בחורשות ועצי פארק. באזורי ההצפה נדרש לבחון נטיעת מיני עצים שמתאימים להצפה לזמן קצר.
- 4.9.3.10 . שימור ועידוד מגוון מינים ביולוגי ושירותי המערכת האקולוגית ינחו את תכנון הפארק.
- 4.9.3.11 . חיבור מקומי של השביל ההיקפי לכל המגרשים המיועדים למבני ציבור הגובלים בפארק.

- 4.10.1 בתחום השכונה מתוכננים מספר שצ"פים פנים שכונתיים:
- 4.10.1.1 שדרת השכונה, מגרשים 405,406,407,408 - מרחב חוצה שכונה באורך של כ 880 מ' וברוחב של כ - 15 מ', לאורכו יתוכננו רצועת הליכה רחבה, ציר לרכיבת אופנים, שדרת עצים כפולה וגינון.
- 4.10.1.2 לאורך השדרה ימוקמו אלמנטים לשהייה, תאורה, גינון והשקייה, וכן קיוסקים.
- 4.10.1.3 גינות כיס, מגרשים 409,410,411,419,420 - בשכונה מתוכננים גינות כיס המשמשות כגינות סף הבית, ובהן יתוכננו מתקני ישיבה ושהייה, מתקני משחק לגיל הרך כולל הצללות, עצי צל, ברזיות וכיו"ב. בשלב התכנון המפורט כל גינת כיס תקבל אפיון ואופי ייחודי אשר ייקבע יחד עם נציגי הרשות.

4.11 הנחיות לתכנון מעברים ציבוריים

- 4.11.1 לאורך ורוחב השכונה תוכננו מעברים ציבוריים המקשרים בין מתחמי המגורים, גינות הכיס, הפארק והשדרה.
- 4.11.2 המעברים הציבוריים הנם חלק מהשלד הירוק של השכונה ויתוכננו כשבילים ירוקים ומוצללים הכוללים שביל הליכה גינון, נטיעת עצים, אתנחתאות לישיבה תאורה, ועוד.

5. איכות הסביבה

5.1 אקוסטיקה

- 5.1.1 במסגרת הכנת התוכנית נבדק הצורך לתכנון מתרס אקוסטי מכיוון כביש 4 ארצי שבמערב. בהתאם לדו"ח האקוסטי שהתקבל, סומן מתרס אקוסטי עקרוני מוצע בסמוך לכביש 4 בתשריט הבינוי.
- 5.1.2 מתרס אקוסטי יאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה, אגף קיימות וסביבה ואגף אדריכלות בעירייה לרבות חומרי הגמר, גובהו ושילובו בסביבה ביחס לפארק.

5.2 אנרגיה

- 5.2.1 אנרגיה : יש לשלב הוראות לייעול וחסכון אנרגטי בכלל התכנית, בנייני, מתחמי ע"פ מדיניות עירונית תקפה לעת הוצאת היתר הבניה.

5.2.2. בכל מגרש יתוכנן ויותקן מערכת לניהול טעינת רכבים ומערכת לניהול אנרגטי ייעיל למתחם בכללותו.

5.3 איכות אויר

5.3.1. יש לתכנן פירים למנדפים עד גג המבנה הגבוה ביותר במגרש לצרכי הזרמת אויר באמצעות ארובה עבור כלל שטחי המסחר / עסקים. הפירים יסומנו בתכנית ההגשה, יש לתכנות הכנות גם אם לא ידוע השימוש בפועל, הארובה תהיה 2 מטר מעל הגג עליון במגרש.

5.3.2. אוורור חניונים/מרתפים: מיקום פתחי אוורור של חניון תת"ק ללא אוורור טבעי יהיו בגג עליון בלבד.

5.3.3. תוגש תכנית אוורור עבור מרתפי החניה ו/או מרתפי המחסנים.

5.3.4. מרתף תת קרקעי, ללא אוורור טבעי, חייב בתכנון מערכת אוורור מאולץ ע"י יועץ מיזוג אויר. תוגש תכנית עם מיקום גלאי CO שיותקנו בהתאם לנדרש.

5.3.5. מיקום פתחי הפליטה מהמרתפים יתוכנן כך שלא תגרם חשיפה של עוברים ושבים, לא לכיוון פתחים חלונות, שבילים ולכיוון הפונה מחוץ למגרש.

5.3.6. בחניון תת קרקעי עם אוורור טבעי יפורטו מקומי הפתחים ומידותיהם, ויוצגו חישובים למינימום 2% פתחי אוורור. ובמרחק של 5 מ' משבילים, חלונות וכל פתח אחר.

5.4 חדר גנרטורים:

5.4.1. ימוקם בתת הקרקע בלבד או בגג עליון (הגבוה ביותר במגרש).

5.4.2. ימוקם כך שלא יגרמו מטרדי רעש וזיהום אויר לדירות הסמוכות. ינקטו אמצעים אקוסטיים למניעת רעש ורעידות למבנה.

5.4.3. יש להרחיק את קצה הארובה ככל שאפשר משימושי קרקע רגישים ולפחות 5 מטר מכל פתח.

5.4.4. יש להציג בתכנית ההגשה את חדר הגנרטורים ומיקום יציאת צינור הפליטה בארובה 2 מ' גובה מעל הגג העליון הגבוה במגרש.

5.5 מיקרו אקלים

5.5.1. מבנים מעל 15 קומות נדרשים בהגשת דו"ח השפעת רוחות לצורך הבטחת נוחות הולכי הרגל בסביבתם. הדו"ח יכלול המלצות אשר יוצגו בתכנית ההגשה.

5.5.2. למניעת רוחות בכניסות המבנים – מומלץ לתכנן את הכניסה בעומק הבניין כולל קירוי והגנה מהצדדים. יש להתיר פרגולות /מצללות ואלמנטים קונסטרוקטיביים במידה ויידרש ע"פ תוצאות דוח מיקרו אקלים.

5.5.3. תכנון מקבץ מגרשים נדרש בדוח מיקרו אקלים-נוחות אקלימית המתייחס להורדת חום עירוני/קירור העיר ולרבות העמדת המבנים, בדיקת רוחות והצללות לרבות מרפסות וגגות פתוחים בכלל הקומות, מניעת אלבדו.

5.5.4 תכנית צל תידרש ממקדמי היתרי בנייה במספר מגרשים גובלים.

5.6 היתרי כריה דיפון וחפירה

- 5.6.1 כל בקשה להיתר כריה דיפון וחפירה ניפרד או בחלק מהיתר למבנה כולו חייבת לעמוד בכל התנאים הסביבתיים והנחיות למניעת מטרדי רעש ואבק באתרי הבניה של אגף קיימות וסביבה.
- 5.6.2 יש להציג מאזן חפירה – כמויות עפר. וטיפול במינים פולשים ככל ונדרש בשכבת הקרקע העליונה.
- 5.6.3 כל בקשה להיתר דיפון וחפירה באתר בניה שגודלו מעל 3 דונם חייב בהמצאת תשריט התארגנות באתר שיכלול - מיקום כניסות ויציאות מהאתר, מיקום ציוד קבע ומיקום חומ"ס.

6. ניהול ושימור מי נגר

- 6.1.1 יש להקצות לפחות 20% משטח המגרש לשטחים מחלחלים. יש לצרף סכימה של תכנית הפיתוח המראה בבירור את שטחי החלחול. בכלל המגרשים בתכנית יישמרו לפחות 20% משטח המגרש כשטח עם אפשרות להשהייה של מי נגר עילי.
- 6.1.2 תינתן עדיפות עליונה להקצאת שטח מחלחל מרבי בחזיתות הפונות אל הרחוב.
- 6.1.3 בשטח התכנית ינוהל 100% מנפח הנגר היממתי בהסתברות סופה של 1:50 שנה ע"י שימוש באמצעים להשהייה (איגום זמני) וחלחול לתת הקרקע.
- 6.1.4 כל בקשה להיתר תכלול נספח לניהול מי נגר, תיאור טכני ופירוט של פיתוח החצר אשר יבטיח כי האמור לעיל יבוצע כתנאי להשלמת פיתוח החצר סביב הבניינים. בשטחים המשותפים ישולבו אמצעים להשהיית נגר עילי. תכנון השטחים בהם ישולבו אמצעים אלה ייעשה על ידי אדריכל הנוף בשיתוף הידרולוג.
- 6.1.5 המרתפים יתוכננו בתכסית של 80% משטח המגרש, כך שיוותרו 20% משטח המגרש כקרקע פנויה לניהול נגר וחלחול. חצרות הבניינים יתוכננו להשהייה

ובמידת הניתן גם חלחול של מי הנגר בשטחי הגינון שבכל תא שטח (לפי סוג הקרקע וכושר חלחול).

6.1.6. שטחי הגינון יהיו במפלס נמוך מהשבילים כך שיהוו שטחי השהייה למי הנגר.

6.1.7. יש לתכנן את ניקוז המגרש באופן שמי הנגר ינותבו לשטחי השהייה וחילחול בתחום המגרש. עודפי מי הנגר ינותבו לכיוון שטחים ציבורים סמוכים. פתרון הניקוז יותאם לנספח הניקוז של התב"ע.

6.1.8. יש לסמן בכל התכניות את מיקום הצמ"גים ולסמן על גבי תכנית הפיתוח את מקום ההתחברות של הצמ"גים היורדים ממרפסות ומרפסות הגג לשטחים המחלחלים בתחום המגרש ורק העודפים יופנו למערכת הניקוז העירונית.

6.1.9. לא תותר הזרמת הנגר בשפיכה חופשית לכיוון השטח הציבורי.

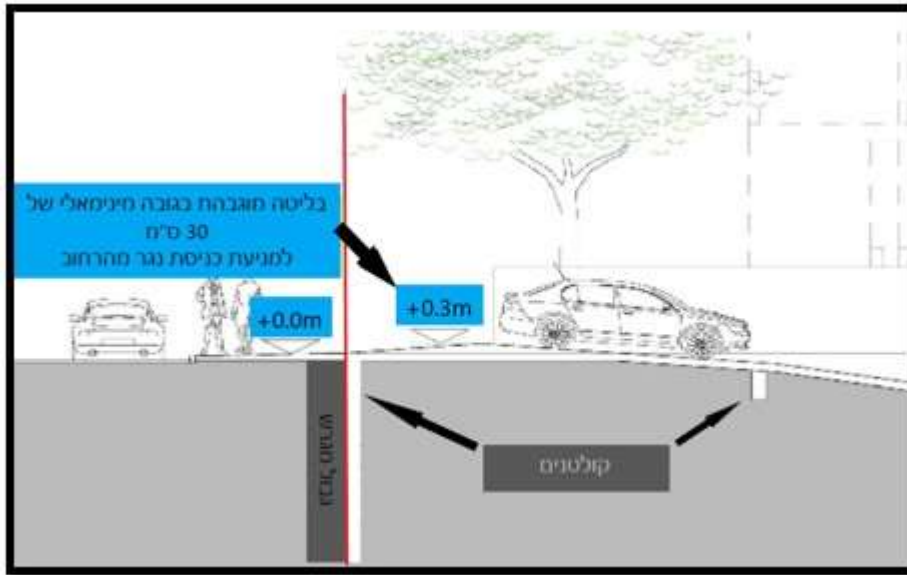
6.1.10. גגות המסחר: על גגות הקומות המסחר יתוכננו מערכות תשתית לגגות ירוקים ומערכת ניקוז לנטיעה על מצע מנותק.

6.1.11. יוזם התכנית חייב לבחון את המיקום ביחס לתכנית האב, מערכת ממ"ג של עיריית ראשון לציון ומול חברת מני"ב על מיקום שקעים מוחלטים, תעלות נגר עילי וקווי תיעול תת קרקעיים ולהטמיעם בתכנית. לא יתוכננו שקעים מוחלטים בכניסות למגרשים ולחניונים. ולא יתוכננו כניסות למגרשים ולחניונים מול שקעים מוחלטים. בסמוך לשקעים מוחלטים מקומיים יתוכננו שצ"פ או שביל המאפשר תיעול הנגר בהתאם לפתרון שיוחלט.

6.1.12. בכל הקשור לסל אמצעי ניהול הנגר העדיפות תהא לפי הסדר הבא (כאשר 1 הוא המועדף ביותר): 1. הגדלת אחוזי תכסית מעבר ל-15%. 2. גגות ירוקים/כחולים 3. קידוחים לתת הקרקע 4. מאגר וויסות.

6.1.13. גובה ההצפה המקסימלי בכל מתקן ניהול נגר או שטח פתוח מונמך יהיה לכל הפחות 0.3 מטר מתחת למפלס +0.00 של המבנים הסמוכים אליו.

6.1.14. כניסות לחניונים תת קרקעיים יתוכננו כשהכניסה אליהם מהרחוב גבוהה ב-30 ס"מ לכל הפחות ממפלס הרחוב וזאת כדי למנוע כניסת נגר ממיסעת הכביש. בכל מקרה, גובה ההרמה המינימאלי לא יפחת מ-20 ס"מ, וזאת לאחר בדיקה של טופוגרפית הכביש ומערכת הניקוז הקיימת



תרשים 29: חיבור רמפת חניון לרחוב [שרטוט באדיבות קבוצת ת.ל.מ.ח.ג.מ]

- 6.1.15 בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ע"י שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים. הרצועות הנ"ל לא יתוחמו באבני שפה או קירות שימנעו זרימת מי נגר אליהם. מגרשי חניה לציבור, מבני ציבור פארקים ושצפים וכדומה : יתוכננו עם ריצוף מחלחל, פיתוח זה לא יחשב כחלק מאחוזי משטחי החלחול הנדרשים למגרש – אלא חומר הגמר.
- 6.1.16 היתר הבנייה יתייחס להיבטים של שלביות הפיתוח, במטרה למנוע פגיעה באמצעי ניהול הנגר בעת ביצוע עבודות הפיתוח ולהבטיח את תפקודם בסיום העבודות. וכן, להבטיח את ניהול הנגר בשטח בשלבי הפיתוח השונים. ההיתר יוגש עם ההנחיות להלן:
- 6.1.17 המתכנן יבטיח פתרון ביניים לניהול הנגר בשלבי הפיתוח, לפי חלוקה למתחמים.
- 6.1.18 יתוכנן מפרט הגנה על אמצעי ניהול הנגר בביצוע העבודות, להבטחת תפקודם התקין בסיום העבודות.
- 6.1.19 חוברת "בקשה להיתר בניה או לשימוש במקרקעין" ("גרמושקה") תכלול בין היתר, תכנית/תשריט "ניהול ושימור נגר עילי" בה יצוינו כל מתקני ניהול הנגר בתחום המגרש, כולל ספיקות תכן ונפחי האיגום, לצורך תחזוקת המתקנים.
- 6.1.20 במגרשים שבשטחם מתוכננות קומות מרתף על למעלה מ 85% משטח המגרש, ידרשו המתכננים להציג פתרונות להחדרת הנגר לתת הקרקע, בהתאם להנחיות רשות המים, כלומר באופן שיבטיח כושר חלחול השווה לספיקה השעתית מחושבת לפי תקופת חזרה של 20 שנה (5%). בכל מקרה, המגרש יעמוד ביעד ניהול הנגר השעתי והיממתי המוכתבים לעיל.
- 6.1.21 לא יחוברו קווי ביוב למערכת ניקוז.
- 6.1.22 גגות המרתפים ישופעו לכיוון שטחים מחלחלים ומעליהם תבוצע שכבת טוף או אדמת גן או פתרון הנדסי אחר מאושר. על מנת לאגום ולהאריך את משך

השהיית המים. מערכת של צינורות שרשוריים תונח ע"פ גגות המרתפים ותשמש להעברת המים לשטחים מחלחלים או לאיגום לצורך השהייה.

6.1.23. נספח לניהול מי נגר יוגש בהתאם לתמ"א 1 תיקון 8 המאושר לתאריך הגשת התכנית, בהתאם להוראות מסמך זה ובהתאם למדיניות ניהול הנגר של עיריית ראשון לציון.

7. תהליכי תכנון מקבילים

העירייה מקדמת תב"עות מקומיות בתחום התוכנית, בהם צפויים להתשנות קווי המגרשים, ללא שינוי בזכויות. הבינוי בתשריט מתייחס למצב הגבולות העתידי. מספרי המגרשים בתחום השינוי: 105, 107, 108, 109, 110, 112, 114, 131, 132

8. תיאום תכנון דירות תמורה וקבלת אישור מנהלת רמת אליהו :

לשלב אישור תכנית עיצוב אדריכלי פרטנית למגרש/ אם זו לא נדרשת- לשלב קליטת הבקשה להיתר, יידרש תיאום מקדים ואישור מינהלת פינוי-בינוי רמת אליהו לדירות התמורה ועמידה בתנאי המכרז (תמהיל, הפניות, שטח דירה, גובה קומה, חלוקות פנימיות וכד').

9. נספח א – הנחיות לתכנית פיתוח בינוי ועיצוב אדריכלי פרטנית

10. נספח ב' – רשימת עצים מומלצים לנטיעה

יש לתאם את מיני העצים לנטיעה מול מחלקת נוף ומול אגף גינון ותחזוקה של עיריית ראשון לציון

10.1. רשימת עצים מומלצים לנטיעה בפארקים וגינות:

10.1.1. מכנף נאה

10.1.2. אלביציה צהובה

10.1.3 .מילה פנסילבנית

10.1.4 .צפצפה איטלקית

10.1.5 .אלון ארוך עוקצים

10.1.6 .ברוש

10.1.7 .גריליאה חסונה

10.1.8 .פיקוס בנימיני

10.1.9 .פיקוס השקמה

10.1.10 .אלה א"י

10.1.11 .חרוב

10.1.12 .שקד

10.1.13 .שיזף

10.1.14 .הדרים

10.2 רשימת עצים מומלצים לרחובות:

10.2.1 .פנסית דו נוצתית

10.2.2 .סיגלון חד עלים (ג'קרנדה)

10.2.3 .מילה ירוקת עד

10.2.4 .סיסם הודי

10.2.5 .מיש גשר הזיו

10.2.6 .קופניון אנקרדי

10.2.7 .ספיון השעווה