

מתחם ג', "מתחם ה-1000", ראשון לציון

הנחיות פיתוח, בינוי ועיצוב אדריכלי

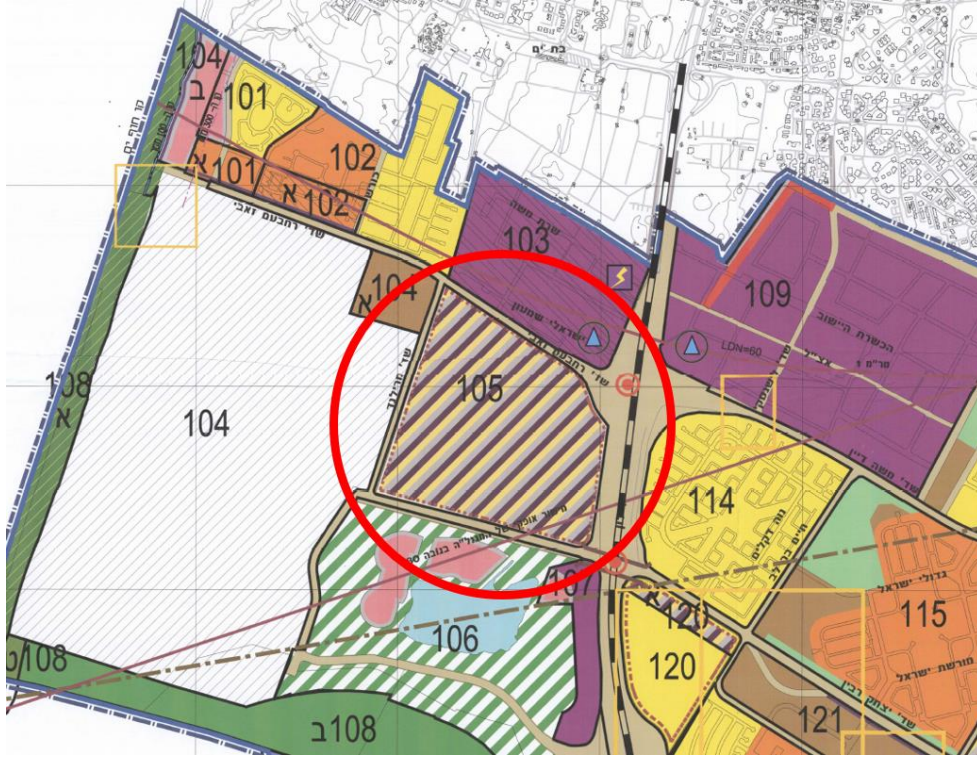
בהתאם לתכנית 413-0669127 רצ/מק/1/1000/7

דצמבר 2024

תוכן עניינים:

2	מיקום המתחם על גבי רצ/2030
3	תכנית מאושרת 413-0128595 רצ/1/1000 - מתחם האלף
4	תכנית מאושרת 413-0669127 רצ/מק/1/1000/7
5	תכנית מתאשרת 413-1229806 - רצ/מק/1/1000/17
6	פרק 1 - מבוא
7	פרק 2 - הנחיות בינוי
12	פרק 3 - הנחיות פיתוח
15	פרק 4 - תנועה וחניה
16	פרק 5 - הנחיות קיימות וסביבה
18	פרק 6 - תשתיות
20	פרק 7 - מבנים ומוסדות ציבור
	נספחים: הנחיות תאורה למתחם ה-1000
	הנחיות לשפת רחוב

מתחם ה 1000 על פי תכנית המתאר רצ/2030 - ראשון לציון



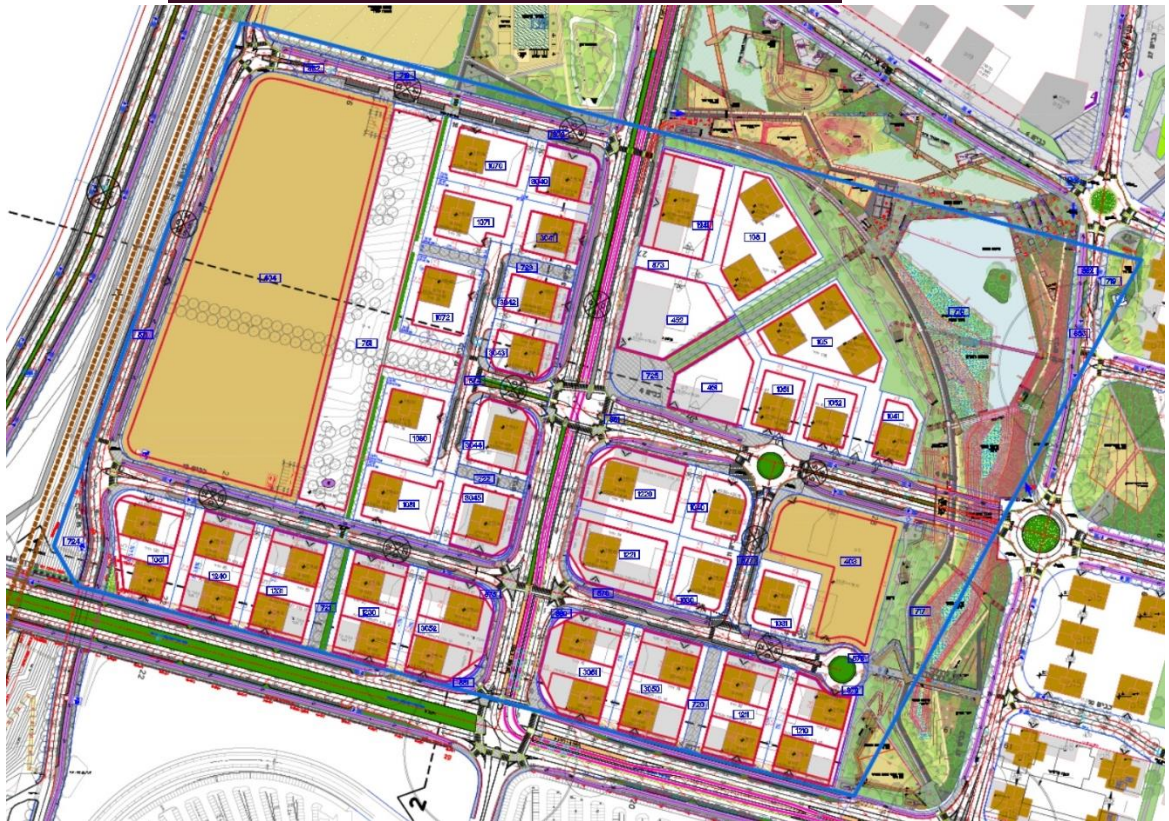
תצלום אוויר (2022) - מתחם האלף



תכנית מאושרת 413-0669127-רצ/מק/1/1000/7



נספח תכנית מאושרת 413-0669127-רצ/מק/1/1000/7



תכנית מתאשרת 413-1229806-רצ/מק/1/17/1000

תב"ע להרחבת דרכים



פרק 1 - מבוא

1.1 כללי

מתחם האלף המוקם בחלקה המערבי של העיר הינו מתחם מעורב שימושים לתעסוקה מסחר ומגורים, תוך ניצול הפוטנציאל ויתרונות האזור שהם מיקום ונגישות ברמה ארצית, מטרופולינית ועירונית.

המתחם חולק ל-3 תת-אזורים. מתחם ג' הוא המתחם הדרום-מערבי בין הרחובות אבא אבן, שד' מרילנד, רחוב החדשות והפארק (רחוב מו"פ).

שטח המתחם כ-284 דונם ומתוכננת בו כ-2,400 יח"ד בנוסף לכ-30,000 מ"ר מסחר וכ-10,000 מ"ר תעסוקה. תכנית פיתוח, בינוי ועיצוב אדריכלי זו מפרטת את התפישה העיצובית הכללית של הבינוי והפיתוח במתחם ונועדה להבטיח קישור נאות של המגרש הפרטי למרחב הציבורי.

מסמך זה והתכניות המשויכות אליו הן חלק מ"תכנית פיתוח, בינוי ועיצוב אדריכלי" בהתאם להוראות ס' 6 לתכנית מספר 413-0128595 (רצ/1/1000) ותכנית 413-0669127-רצ/מק/1/1000/7 למתחם ג', והוא מהווה מסמך הנחיות לתכנון מתחם ג' במתחם ה-1000 ותכנית להרחבת דרכים-מס' 413-1229806.

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

א. הנחיות פיתוח, בינוי ועיצוב אדריכלי

ב. תשריט פיתוח, בינוי ועיצוב אדריכלי.

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.

1.2 מטרות

מטרת תכנון מתחם ה-1000 הינה הקמת מתחם עירוני שוקק, מוביל מסוגו, המשלב מרכז תעסוקה חדשני ואיכותי, מסחר, פנאי ומגורים, אשר יהווה מוקד משיכה דומיננטי בקנה מידה ארצי ע"י:

1. יצירת מרחב עירוני מעורב ושוקק 24/7 שמחובר לרצף העירוני תוך שימת דגש על קומת קרקע פעילה ובעלת נגישות טובה לרחוב. מתן עדיפות להולכי הרגל, רוכבי אופניים לתחבורה הציבורית.
2. מתחם המתאפיין בעירוב שימושים של עסקים, מסחר, מגורים, מבני ציבור ושצ"פים.
3. מתחם המהווה דוגמה וחוד החנית בישראל בנושאי קיימות ואיכות חיים.
4. שימת דגש על פיתוח איכותי של המרחב הציבורי: נטיעות והצללה ברחובות, רצף הליכתי במדרכות, רציפות וקישוריות בשבילי האופניים, פיתוח השצ"פים.
5. בינוי איכותי, תוך שימת דגש על מצוינות אדריכלית.

1.3 הנחיות לתיאום תכנון תכניות פיתוח, בינוי ועיצוב אדריכלי פרטניות ותנאים להגשת בקשה להיתר במתחם ג'

1. נוסף לכל תנאי להגשת בקשה להיתר בניה המפורט בתכנית 413-0128595 (רצ/1/1000) על שינוייה תוגש בכל מגרש, למעט המגרשים הרשומים בסעיף 1.3.3, תכנית פיתוח, בינוי ועיצוב אדריכלי פרטנית לאישור הועדה המקומית. תכנית זו תבחן את התאמת התכנון למרחב הציבורי ולחזון מתחם ה-1000 ותאפשר קביעת הנחיות פרטניות למגרשים אלה.

2. תכנית פיתוח, בינוי ועיצוב אדריכלי פרטנית למגרש תוגש לאגף תכנון, בהתאם להנחיות להכנת מסמכי תכניות פיתוח, בינוי ועיצוב אדריכלי פרטניות המופיעות באתר הועדה המקומית – מסמכי מדיניות והנחיות מרחביות. להלן קישור לקובץ:

<https://rishonlezion.complot.co.il/wp-content/uploads/2025/03/%D7%94%D7%A0%D7%97%D7%99%D7%95%D7%AA-%D7%9C%D7%94%D7%92%D7%A9%D7%AA-%D7%9E%D7%A1%D7%9E%D7%9B%D7%99-%D7%AA%D7%9B%D7%A0%D7%99%D7%AA-%D7%A4%D7%A8%D7%98%D7%A0%D7%99%D7%AA-12-2022-%D7%9E%D7%95%D7%A0%D7%92%D7%A9-%D7%9E%D7%95%D7%A0%D7%92%D7%A9-2.pdf>

3. במגרשים הבאים: 1030, 1052, 1070, 1071, תנאי לקליטת הבקשה להיתר יהיה: א. תאום מקדים מול אגף תכנון עיר לקבלת הנחיות ודגשים לתכנון במגרש.
ב. אישור הוועדה לתוכנית הפיתוח בהתאם לדרישת התב"ע סעיף 6.16.
4. מבנים ומתקנים זמניים, גידור וכיו"ב – תוגש תכנית פיתוח, בינוי ועיצוב אדריכלי פרטנית בהתאם לשיקול דעת מהנדס העיר.

1.4 הגדרות

תכניות ראשית - תכנית 413-0128595 - רצ/1 / 1000, תכנית 413-0669127-רצ/מק/1/1000/7.

נספח בינוי ותנועה - נספח הבינוי של תכנית רצ/מק/1/1000/7.

תכנית פיתוח, בינוי ועיצוב אדריכלי "כללית" – "תכנית זו" - התכנית הכללית למתחם ג' במתחם ה 1000 והיא כוללת את מסמך הנחיות זה ואת תשריטי תכנית הבינוי.

תכנית פיתוח, בינוי ועיצוב אדריכלי "פרטנית" – תכנית למגרש הפרטי שתוכן בהתאם לעקרונות מסמך זה.

חניון ציבורי – חניון פתוח לציבור הרחב במגרשים ציבוריים ו\או פרטיים בו לא תותר הצמדת מקומות חניה.

מעבר הולכי רגל – מעבר נגיש לציבור הרחב בתחום המגרש הפרטי בכל שעות היממה. מסומן כזיקת הנאה בתשריט ובהיתר.

תכנית בהליכי אישור - רצ/מק/1/1000/17 הרחבת דרכים-מתחם ג' מתחם האלף, מס' 413-1229806, מופקדת.

פרק 2 – הנחיות בינוי

2.1 הנחיות כלליות

- א. מספר הקומות המרבי והגובה המקסימאלי לבינוי ב "מתחם ג" הינו עפ"י המצוין בטבלה 5 בהוראות תכנית 413-0669127 רצ/מק/1/7/1000.
- ב. זיקות הנאה – בתחום המגרשים הפונים לרחובות הגובלים שבהם נקבעו זיקות הנאה לציבור, תתוכנן מדרכה המשכית למדרכה הציבורית ללא מכשולים, מפלס פני תקרת המרתף יונמך ב-1.5 מ' ממפלס הרחוב.
- ג. מרחק בין המבנים שמעל קומות המסד (המסחר והתעסוקה) במגרש לא יפחת מ-15 מ' (לא כולל מרפסות).
- ד. תכנון יהיה בהתאם לעקרונות תכנון אקלימי הכולל שימוש באקלום פסיבי (הצללות ואוורור טבעי), צמחיה, וטיפול במי נגר בתחום המגרש, הכל בהתאם להנחיות אגף איכות סביבה וקיימות.
- ה. בניה בשלבים- במידה ולא ממומשות כל זכויות הבניה בהיתר הבניה הראשון יש למקם את הבניה בחזיתות הראשיות תחילה.
- ו. תכנון מקבץ מגרשים על ידי יזם אחד יהיה תוך שימת דגש לעיצוב שונה של המבנים לאור מיקומו הספציפי של כל מבנה, הפניותיו וסביבתו הקרובה לטובת יצירת מגוון בנוי רחב ולטובת העושר והגיוון האדריכלי. יש לשים דגש על גיוון אופי החזיתות גם ביחס למגרשים גובלים. לא יאושרו שני בניינים זהים באותו מגרש.
- ז. פיצול מגרשים- לאחר קידומה של תכנית בניין עיר לפיצול מגרש, יחולו על המגרשים החדשים כל הוראות תכנית זו אלא אם נקבע בתב"ע הוראה אחרת. תנאי לפיצול המגרש יהיה הצגת האפשרות למימוש כל זכויות הבניה המוקנות למגרש המקורי במגרשים החדשים שנוצרו.
- ח. כניסות הולכי הרגל לבניינים, בכל אחד מתאי השטח, יהיו כמצוין בתכנית הפיתוח, בינוי ועיצוב אדריכלי. במבנים מעורבי שימושים מיקום הכניסות יבחנו בתוכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי.
- ט. מפלס ה-0.00 של הבניינים יהיה כמצוין בתכנית זו. תותר סטייה של עד 40 ס"מ בתאום עם אגף תכנון עיר, אך על החזיתות המסחריות והכניסות לבניינים חלה חובת נגישות ממפלס המדרכה, ללא כל מדרגות או רמפה.
- י. במגרשים בעלי הפרשי טופוגרפיה משמעותיים ניתנו שני מפלסים "כניסה קובעת".
- יא. תכנית הפיתוח, בינוי ועיצוב אדריכלי הפרטנית למגרש תציג תכנון המתייחס להפרשי הגבהים.
- יב. בבניינים הכוללים מגורים:
 - גובה קומה על פי ההנחיות הכלל עירוניות
 - גובה לובי ראשי למבנים ביעוד מגורים בלבד לא יעלה על 5 מ' ברטו.
 - במבנים בעירוב שימושים גובה לובי למגורים יהיה, עד 6 מ' ברטו.
- יג. יותרו סגירות חורף בתוך תחום המגרשים, כפי שיפורט בתכנית פרטנית למגרש ובלבד שישמר מעבר המשכי ונגיש ברוחב 3 מ' לפחות להולכי רגל. מיקום, גודל, פרטי ביצוע וחומרים יוגשו לאישור מהנדס העיר או מי שמונה מטעמו. ככלל, תנחה הועדה לאחידות בגובה הסגירות ובחומרי הבניה שלה.

2.2 חזיתות

- קווי הבניין המוגדרים בתוכנית מעצבים דופן מבונה לרחוב. יחד עם הקפדה על דופן הרחוב, התוכנית מעודדת גיוון עיצובי בחזיתות של כל בניין ובניין תוך התחשבות במאפיינים המיוחדים לו כגון מיקום, מבנים שכנים, כיוון ההפניה וכדומה.
- א. 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 והצללות בכל אחת מהחזיתות בהתאם לכיוונה והניתוח האקלימי הכולל של המבנה.
 - ב. כניסות ראשיות למבנים וליחידות המסחריות יהיו ממפלס הרחוב ו\או השצ"פ ו\או מעבר להולכי רגל בשיפוע שלא יעלה על 5% וללא מדרגות.
 - ג. העמדת הבניין בתא שטח תהיה על קו בניין כמצוין בתכנית הראשית, למעט במיקום הכניסות הראשיות בהן תחוייב נסיגה בקומות הקרקע והראשונה.
 - ד. לא יותרו קומות או מרפסות החורגות מעבר לקונטור הקומה או המרפסת שמתחתיה.
 - ה. מגרשים הפונים לשב"צ/שצ"פ ישימו דגש על אופי חזית ייצוגי לשטחים אלו.

1. חזיתות הכוללות חלונות מרחבים מוגנים לכיוון הרחוב יעוצבו באופן בו החלונות יהוו חלק אינטגרלי מעיצוב החזית הכללית.
2. גוף הבניין יתוכנן ללא גרועות וללא הבלטות ליצירת מסה אחידה ורציפה.
3. יש להעדיף לתכנן חדרי אשפה וחדרי מיחזור בתת הקרקע.
4. מערכות טכניות וחדרים טכניים כולל מסתור מזגנים/ מסתורי כביסה/ חדרי אשפה/חדרי מיחזור לא ימוקמו בחזית המגרש, אלא בדופן צידית תוך מינימום פגיעה במרחב הציבורי.
5. מועדון לרווחת דיירים: במידה ומגרש גובל בשצ"פ, רצוי לתכנן מועדון דיירים עם חצר ובהכוונה לשצ"פ.
6. מסתורי כביסה:
 1. מסתורי כביסה יהיו חלק אינטגרלי מעיצוב הבניין ויהיו כלולים בקונטור הבניין.
 2. לבחינת מסתורי הכביסה המוצעים יוצגו המערכות/ האלמנטים הנדרשים - מעבים כמספר החדרים בדירה, חבלי תלייה באורך שלא יפחת מ- 1.7 רוחב, דוד חשמל, בהתאם לגודל הדירה.
 3. חומרי גמר מותרים למסתורי הכביסה הם: אלמנטים מתועשים מסוג משרביות למיניהם, סרגלי מתכת, פנלים מתועשים מחוררים וכו'. גוון המסתורים יהיה תואם לחזית הבניין.
 4. המסתור יהיה רציף והמשכי לכל גובה הבניין, ללא קפיצות.
 5. פרטי מסתור הכביסה וחומר הגמר יוגשו כחלק מהבקשה להיתר הבניה בתכנית ובחתך בקנ"מ 1:20 ופרט המראה את הציבור לבניין.
 6. לכל יחידת דיור יתוכנן מסתור כביסה ויהיה כחלק מיח"ד.
7. במגרשים הכוללים חזית מסחרית:
 1. זכויות הבניה למסחר ימוצו במפלס הרחובות המקיפים את המגרש וייפנו את החזית הראשית שלהם אל המרחב הציבורי.
 2. החזית מסחרית בקומת הקרקע תהיה המשכית ורציפה לאורך הרחוב ותצמד לקו הבניין הקידמי.
 3. חזית שטחי המסחר תהיה מזוגגת ושקופה לפחות ב-80% מאורך החזית. לא תתאפשר אטימה של חזיתות ע"י שילוט או כל אמצעי אחר.
 4. במרווח הקדמי בין גבול המגרש לקו הבניין, במדרכה הגובלת בחזית המסחרית, חומרי הריצוף יהיו עפ"י סעיף 3.4.
 5. כדי לאפשר תנועת הולכי רגל ללא הפרעות לאורך החזיתות המסחריות ברחוב, יש לשמור על רציפות המרחב הציבורי בין המגרשים ולכן רמפות הירידה למרתפי החניה הפרטיים יתוכננו מעבר למישור החזית המסחרית.
 6. גובה קומה מסחרית יהיה עד 7 מ' ברוטו.
 7. במסגרת תכנית פרטנית, תוצג קולונדה לכיוון רחוב אבא אבן בעומק של - 4 מטר ובגובה התואם לחזית מסחרית ולקולונדות הגובלות. הקולונדה תהיה מוארת בשעות הלילה.
 8. הפרט הראשון לקולונדה אשר יואשר לאורך רח' אבא אבן יחייב את כל המגרשים הגובלים לרחוב זה.
 9. חזית מסחרית תהיה מוארת בשעות הלילה ולא תותר סגירתה באלמנטים אטומים.
 10. חובה על כל בקשה להיתר לבניין מעל קומה מסחרית לכלול פיר אוורור עבור מטבחי מסעדות ומנדפים שייכתן יבנו בקומה המסחרית, גם אם בשלב הבקשה להיתר לא מתוכננת כל מסעדה או מטבח מסחרי. הפיר יהיה בחתך מתאים שיגיע עד לגג העליון של הבניין והכל על פי הנחיות אגף קיימות וסביבה של עיריית ראשון לציון.
 11. אין להפנות פתחי שרות, פתחי אוורור למטבחים, פליטת מנדפים, אוורור מרתפים וכו' לכיוון החזית המסחרית ו\או לחזית הרחוב או לגג המסחר.
 12. מעבי מ.א. המשמשים את היחידות המסחריות/תעסוקה יוסתרו, יש להציג פרטי הסתרה. מעבי מזגנים יותכננו במסתור כחלק מעיצוב החזית המסחרית. הפתרון יוצג במסגרת הבקשה להיתר/תוכנית בינוי פרטנית. ככל ונדרש לתכנן חוות מזגנים על הגג, הגישה צריכה להיות מלובי מסחר/תעסוקה. בכל מקרה, יש להעדיף תכנון גג "מועיל". יש להתייחס לגגות המבנים כחזית חמישית ולהציג פתרונות הולמים.
 13. גג של מסחר ותעסוקה: בגג יתוכננו מערכות טכניות באופן מרוכז ומועט ככל האפשר. עבור חזית מסחרית ישולבו מערכות טכניות באופן נסתר בחזית עם תריס רפה חזיתי. יוגש פרט לאישור.
 - 13.1. תתוכנן גישה עצמאית לגג לצורך טיפול ותחזוקה.

14. בתכנית יקבע פרט רצועת מסחר שיכלול בין היתר הגדרת רצועת שילוט מוסדרת, גגונים/הצללות מובנות, תאורה וכל אלמנט אחר רלוונטי. הנחיות לרצועת השילוט ראו פרק 2.5.
15. סוככים למסחר יתוכננו בהתאם להנחיות המרחביות העירוניות ויוצגו במסגרת הבקשה להיתר. הסוככים יותאמו לאופי הסוככים הקיימים ברחוב.
16. גבול המגרש במפגש עם הרחוב יסומן במסמרות נירוסטה.

2.3 הנחיות לתכנון מרתפים

- א. תכסית מרתפי החניה התת קרקעיים לא תעלה על 85% משטח המגרש בהתאם להוראות התב"ע, בכדי לאפשר חלחול מי נגר במגרשים.
- ב. בקומות המרתף יובטחו פתרונות ניקוז ואוורור. לא תותר הפניית אוורור לכיוון שטחים ציבוריים או שטחים הפונים למעברים להולכי רגל בתחום המגרש הפרטי.
- ג. בקומות המרתף ימוקמו, בנוסף לחניית כלי רכב, גם שטחים לטובת חדרי אצירת אשפה, מיחזור, מתקני אופניים, חניית אופנועים, חדרי שנאים, גנרטורים, מאגרי מים, חדרים טכניים המשרתים את הבניין, מחסנים וכדומה.
- ד. לא תותר הבלטת תקרת המרתפים מעל לגובה פיתוח, מעבר לקונטור המבנה עצמו.
- ה. יש להעדיף לשלב את פירי אוורור המרתפים בקונטור הבניין, במידה ויתוכננו פירי אוורור מחוץ לקונטור המבנה עקב אילוצים תכנוניים, יש לתכנן פירי אוורור בגובה כ-0.2 מ' מפני הקרקע הסמוכה, באופן מוצנע.
- ו. תקרת המרתף תונמך ב-1.5 מ' באזור זיקת ההנאה, כדי לאפשר נטיעות עצים בוגרים.
- ז. יש להעדיף לתכנן את יתרת התכסית הפנויה (15%) בצמוד לחזיתות ראשיות וברחוב אפקטיבי, ובצמוד לחזיתות של מבני מגורים, כדי לאפשר נטיעות עצים בוגרים.

2.4 חומרי גמר

- א. חומרי הגמר והגוונים יותאמו מול מהנדס העיר או מי מטעמו בשלב הכנת תכנית הפיתוח, הבינוי והעיצוב האדריכלי הפרטנית או כחלק מתיאום התכנון לבקשה להיתר במגרשים שאינם מחוייבים בתכנית פרטנית ובהתאם לדרישות קיימ"ס.
- ב. חיפוי חוץ המבנה יהיה מחומרים באיכות מעולה כדוגמת שליכט איכותי, אבן טבעית, זכוכית, פח, אלומיניום, חומרים מתועשים קשיחים וכדומה.
- ג. חומר גמר אחר, השווה באיכותו ואינו מופיע בסעיף זה, יצוין בבקשה להיתר וההחלטה לגביו תהיה בסמכות מהנדס העיר.
- ד. לא יאושר חיפוי קירות בניין בחומרים כגון: קרמיקה, פסיפס, עץ איפאה, עץ קומר וגמר דמוי אבן.
- ה. יותר שימוש בחיפוי דקורטיבי המיועד לחוץ לשם הדגשות עיצוביות בחזית.
- ו. מסתור כביסה ייבנו מחומרים איכותיים, קשיחים ועמידים לאורך זמן ובסביבה ימית.
- ז. יש להימנע משימוש בחומרים המייצרים בוהק וסינוור. החזר אור מקירות המסך לא יעלה על 15%.
- ח. חיפוי קירות פיתוח יהיה באבן תעשייתית קשיחה כדוגמת פרטי המתחם. מצ"ב נספח לשפת רחוב, מתחם ה-1000.
- ט. 90%-100% מחומרי גמר יהיו בגוונים בהירים.

2.5 שילוט

- א. רצועת השילוט תקבע מעל פתחי היחידות המסחריות, במישור הויטרינה ובין עמודי הקולונדה ככל שמתוכננת עפ"י הוראות התב"ע.
- ב. השילוט יורכב מאותיות בודדות: במישור הויטרינה ע"ג הזכוכית גובה אותיות 0.45 מ', במישור הקולונדה גובה אותיות עד 0.7 מ', תלויות ע"ג מוטות קונסטרוקטיביות.
- ג. ניתן להציב שלט אחד לכל עסק.
- ד. רצועת השילוט שתקבע בין עמודי הקולונדה, תותקן ב-1 מ' העליון של הקולונדה.
- ה. לא יותרו טוטמים לשילוט בתחום התכנית.
- ו. לא ניתן לתלות שילוט מסחרי על קירות המבנה או בראש מבנה שהוא מעורב שימושים וכולל מגורים.
- ז. היתר הבניה יעגן את מיקום השילוט ואופי השילוט כולל תאורת החזית, בהתאמה להנחיות הנ"ל.

2.6 אלמנטים בנויים

- א. פרגולות בתחום הנסיגה (מעל מבנה המסד) – יותרו פרגולות במרפסות בגג, המסחר והתעסוקה. המרחק המינימלי מקצה מעקה הגג לפרגולה יהיה 1.5 מ'.
- ב. פרגולה תהיה מרוחקת לפחות 2 מ' מהחזית בגג המסחר.
- ג. יותרו פרגולות בקומת הקרקע ככל וידרש עפ"י בדיקת דוח מיקרו אקלים, אמצעי למיתון רוח.
- ד. היתר הבניה יציג את תכנון הפרגולות המבוקשות.
- ה. הפרגולה תהיה אינטגרלית לבניין ותיבנה מחומרים קשיחים ועמידים לאורך זמן ומתאימים לסביבה הימית. לא יותרו פרגולות מעץ או מחומרים קלים אחרים.
- ו. לא יותרו הצבתם של מתקנים טכניים כלשהם בחזיתות הפונות אל מרחב ציבורי כלשהו. במידה והצבת מתקנים כאלה תהיה דרישה בלתי מתפשרת של רשות חוקית, יוצג פתרון אדריכלי ייחודי ויצרתי, בחומרי גמר מעולים וברי קיימה למיקום, לנראות ולהשתלבות במבנה.
- ז. מעקה בגג המגורים עליון: יתוכנן מעקה בנוי להסתרת מערכות טכניות.

2.7 היתרי דיפון וחפירה

- א. כל בקשה להיתר דיפון וחפירה תותנה באישור תכנית פיתוח, בינוי ועיצוב אדריכלי פרטנית למגרש ביחס למגרשים מחויבים לתוכנית פרטנית.
- ב. כל בקשה להיתר דיפון וחפירה במגרשים בהם לא נדרשת תכנית פיתוח, בינוי ועיצוב אדריכלי פרטנית, תותנה באישור תכנית פיתוח ואישור עקרוני של המבנה המלא.
- ג. כל בקשה להיתר דיפון וחפירה ניפרד או בחלק מהיתר למבנה כולו חייבת לעמוד בכל התנאים הסביבתיים והנחיות למניעת מטרדי רעש ואבק באתרי הבניה של אגף קיימות וסביבה.
- ד. אישור תכנית התארגנות באתר הוא תנאי לקבלת צו התחלת עבודות במגרש.

פרק 3 – הנחיות פיתוח

3.1 הנחיות פיתוח בתחום המגרשים

- א. התכנון הנופי-אדריכלי יבטיח גישה רציפה נוחה ובטוחה בין רצועות הדרך והשטחים הציבוריים לבין המבנה המתוכנן.
- ב. ריצוף שביל הכניסה לבניין מהמדרכה ברחוב יהיה המשכי לריצוף מדרכה זו מבחינת המפלס, סוג וגוון האריחים ואופן ההנחה ויגיע עד לחזית המבנה.
- ג. כניסות למגרשים מהשצ"פ תהיינה ברוחב מזערי של 3 מטר וללא הבדלי מפלס ככל האפשר.
- ד. כל מגרש יציג טיפול ב-100% ממי הנגר בתוך תחומי המגרש. הפתרון יוצג בתוכנית הפיתוח למגרש.
- ה. אזור זיקת ההנאה יהיה רציף למרחב הציבורי הסובב ולא ניתן להציב גדרות, מחסומים ו/או כל אלמנט בנוי אחר בתחום זה מלבד עמודי קולונדה ונטיעות עצים.

3.2 קירות פיתוח

א. ככלל הבינוי מגיע עד לגבול המגרש, בקו בנין "0" כלפי כל הרחובות הראשיים. ראה הנחיות אדריכלות. גבהי הפיתוח בתחום המגרש בממשק עם שטחים ציבוריים סביבו יותאמו למערך הגבהים כפי שמופיע בתכניות התנועה והפיתוח של המתחם.

1. במידה וידרשו קירות פיתוח בגבולות המגרשים או השבילים גובהם המרבי יהיה בהתאם לשטח הציבורי אליו הם פונים כמפורט להלן: חיפוי הקירות והקופינג בהתאם לחוברת פרטי שפת רחוב למתחם ה-1000.

2. מדרכות:

גובה המירבי של הקיר הגובל במדרכה לא יעלה על 50 ס"מ מפני המדרכה.

3. מעברים ציבוריים:

שצ"פ 720, 721, 722, 723, 725: גובה המירבי של הקיר הפונה למעבר לא יעלה על 100 ס"מ מעל פני המעבר ובמידת הצורך ידורג באופנים המתוארים להלן.

4. פארק מרכזי:

מגרשים 105, 106, 1041: גובה המירבי של הקיר הפונה לכיוון הפארק לא יעלה על 50 ס"מ מפני הפיתוח המתוכננים של הפארק. תתאפשר גישה ישירה מהמגרשים לכיוון הפארק.

4. מגרש 1241: מפלס הפיתוח של החזית המסחרית הפונה לכיוון הפארק יהיה המשכי ככל האפשר למפלס הפיתוח בפארק. במידה וידרש קיר בגבול המגרש, גובה המירבי לא יעלה על 100 ס"מ. במקומות בהם מפלס המגרש המשכי למפלס הפארק, יסומן גבול המגרש באמצעות במסמרות נירוסטה או אבן גן בהתאם לאופי פיתוח הפארק בחלק הסמוך למגרש.

ב. גובה קירות פיתוח בתחום המגרש (קירות שאינם על גבול המגרש ופונים למרחב ציבורי) או בין שני מגרשים סמוכים לא יעלה על 150 ס"מ. חיפוי הקירות והקופינג יהיו זהים לקירות הפיתוח שבגבול המגרש.

ג. רום הקיר יהיה מפולס, לא יותרו קירות אלכסוניים למעט ברמפות בהן ראש הקיר ילווה את שיפוע הרמפה בגובה 10 ס"מ מעל פני הריצוף או באישור מהנדס העיר. "קפיצות" בגבהי ראש הקיר יהיו בהפרש קבוע של עד 30 ס"מ. הדופן הצידיית בנקודת שינוי הגובה תהיה מחופה באריח קופינג כדוגמת זה שבראש הקיר.

ד. במידה והפרשי הגובה יחייבו קירות גבוהים יותר ובתנאי שלא יעלו על 110 ס"מ, אלו יבוצעו בנסיגה של 1 מ' מגבול המגרש או השביל לטובת ערוגה מגוננת.

ה. גדרות ומעקות בטיחות יהיו עשויים מחומרים מתועשים ובשקיפות של כ-80% ע"פ המוגדר בחוברת פרטי שפת הרחוב של מתחם האלף. גובה המעקה לא יעלה על האמור בתקן לגובה מקסימלי של מעקות בטיחות. גוון הצביעה יהיה זהה לגוון חלקי הפרדול במרחב הציבורי ע"פ הנחיות מסמך שפת הרחוב של מתחם האלף.

3.3 צמחיה וגיבון

א. כל המגרשים יחויבו להקצות שטח גיבון שלא יפחת מ-50% משטח המגרש הפנוי מבניה. המגרש. בתחום המגרשים הפרטיים תינתן עדיפות לנטיעת עצים לאורך הרחובות. העצים ייבחרו מתוך רשימת עצים מומלצים בתאום עם אגף העירייה הרלבנטי.

- ב. במגרשים ביעוד מגורים שהכניסה אליהם בקו בנין "0" יכלבו 5% לפחות משטחי הצמחייה, באופן מרוכז ואפקטיבי, בסמוך וכחלק מהכניסה הראשית לבניין. במגרשים לשימוש מגורים בלבד, יושם דגש על גינון לאורך חזיתות המגרש כולל חזיתות הפונות לפארק המרכזי או לשב"צ.
- ג. כמות העצים המינימלית לנטיעה בתחום המגרש תהיה עפ"י מפתח של עץ אחד לכל 65 מ"ר מגרש או 30 מ"ר לשטח מגרש לא בנוי. בשטחים מגוננים, רחבות ולאורך שבילים. (לפי חישוב משטח המגרש נטו בניכוי שטח קומות הקרקע במגרש)
- ד. עצים מומלצים לנטיעה על פי הנחיות או רשימת עצים מומלצים של עיריית ראש"צ המצורפת בהנחיות מרחביות כלל עירוניות. יש להימנע מעצים המוגדרים כמינים פולשים. רשימת העצים תועבר לאישור העירייה בשלב ההיתר.
- ה. בנטיעות בתחום מגרשים פרטיים מעל תקרות עומק אדמת גן יהיה 1 מ' נטו לפחות ויובטחו תנאים שיאפשרו התפתחות מיטבית של העצים ומתן צל מקסימלי בהתאם למינם וגילם הכרונולוגי, כגון בתי גידול, גיזום מכוון, תמיכה אפקטיבית בסמוכות וכד'. באזורים אלה ינטעו עצי צל בעלי פוטנציאל צימוח ורוחב צמרת ממוצע של 6 מ' לפחות לאחר 10 שנים מיום נטיעתם, בכמות ובמרווחים שיאפשרו כיסוי צמרות של לפחות 50% מהשטח המרוצף.
- ו. בית גידול לעץ יהיה בעומק מינימלי של 1 מ' מצע גידול נטו (מעל שכבות הבידוד וההגנה) ונפחו לא יקטן מ-9 מ"ק. במקרה של איחוד מספר בתי גידול, נפח בית הגידול המאוחד לא יקטן מ-80% מהנפח הכולל של בתי הגידול הנפרדים. עומק בית גידול למדשאות, שיחים וצמחי כיסוי יהיה מינימום 40 ס"מ מצע גידול נטו.
- ז. נפח בתי הגידול התת קרקעיים יתוכננו בכך שיתמכו בגודל העצים ויאפשרו תנאים מיטביים להתפתחות העצים, סוגי העצים יתאימו לאקלים המקומי, יהיו רחבי נוף ובעלי עלווה צפופה.
- ח. כל הערוגות, הנטיעות והגינות יהיו במפלס הריצוף. לא יתאפשרו ערוגות מוגבהות, גינות במכלים וכדומה. ערוגות יהיו מקום להפניית נגר עילי. שימוש באלמנטים של אדניות לשתילת עצים יהיה כחלק מתכנון ספסלים וכדומה.
- ט. השקית השטחים הפרטיים הפתוחים תהייה חסכונית במים בהתאם להנחיית יועץ ההשקיה ואדריכל הנוף. תכנית השקיה תצורף לנספח הנופי של הבקשה להיתר בניה.

3.4 ריצופים

- א. חומרי הגמר המשמשים את השטחים הלא מבונים במגרשים, שהם המשכיים למרחב הציבורי, (יהיו תואמים לחומרי הגמר המשמשים ברחובות. חריגה מהנחיה זו תוגש לאישורו של מהנדס העיר או מי שמונה מטעמו.
- ב. במקומות בהם המרחב הפרטי ממשיך את המרחב הציבורי יש לסמן את גבול המגרש במסמרות נירוסטה במרחק 40 ס"מ זו מזו.
- ג. חומרי הגמר והגוונים יאושרו בעת הגשת הבקשה להיתר בניה.
- ד. ריצופים מעל שטחים לא מבונים בתת הקרקע, שאינם בתחום זיקת הנאה לציבור – יתוכננו כריצוף מחלחל.

3.5 גבהים, ביוב וניקוז

- א. במגרשים הכוללים שימושים מעורבים- מפלסי חדרים רטובים שבקומת הקרקע חייבים להיות בגובה של לא פחות מ-40 ס"מ, מעל מפלס הביוב שברחוב. הפרשי המפלסים, ככל שיהיו, ייפתרו בתוך עומק הבניין.
- ב. ביעודים הכוללים מגורים- מפלס קומת הקרקע בכניסה הראשית למבנה לא יעלה על 40 ס"מ מגובה פני המדרכה הצמודה לכניסה והגישה תיפתר באורח נגיש לכל.

3.6 ניהול מי נגר

- א. עקרונות לטיפול במי נגר עילי המפורטים בתקנון תכנית מפורטת רצ\1\1000 תקפות לתכנית זו.
- ב. 100% מימי הנגר יטופלו בתחום המגרש, רק עודפים מעבר לסופות של 1:50 יופנו למערכת הניקוז העירונית.
- ג. 15% משטחי המגרש יהיו שטחי חלחול.
- ד. 20% משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים ושיפועי המגרש יובילו אליהם. לא תותר הזרמת נגר עילי באופן חופשי לכיוון הרחובות, שטחים ציבוריים ומעברים להולכי רגל. ככל הניתן יעשה שימוש בפרט אבן מחלחלת (גמר האבן עפ"י ריצוף תואם הנחיות) באזורים שאינם מעל מרתפים.
- ה. במגרשים הסמוכים למדרון הפארק, לא תותר הזרמת נגר באופן חופשי ע"ג המדרון.
 - ו. גגות יישמשו להשעיית הנגר.
 - ז. גגות, מרפסות ומרזבים יופנו לשטח השהיה וחלחול/החדרה בתחום המגרש.

- ח. עודפי הנגר יוזרמו למערכת העירונית ע"י חיבורים תת קרקעיים.
- ט. מערכת הניקוז במתחם תתוכנן ותטופל לשם מניעת היווצרות מקורות מים עומדים ומטרדים הנלווים לכך, כגון יתושים ריחות וכד'.

פרק 4 – תנועה וחניה

4.1 הנחיות כלליות

- ה. גישה לרכב במגרש תתוכנן בהתאם לנספח תנועה מנחה של התב"ע. ניתן לאפשר גישה לחניה משותפת או לחניונים נפרדים לכל מבנה.
- ו. המרחק המינימלי בין גבול המגרש ועד לקצה עמדות הכניסה לרמפת כניסה לחניה יקבע בתאום עם מח' התנועה על מנת לאפשר עמדות המתנה לכניסה בתחום המגרש כך שלא תופרע התנועה ברחוב.
- ז. מספר הנתיבים לכניסה ויציאה שיתוכננו לא יפחת מ:
- עד 600 חניות יותקן נתיב לכל כיוון.
 - מעל 600 חניות יותקנו 3-4 נתיבים מתוכם אחד מתחלף.
 - בתחום זכות הדרך רחב הכניסה לחניה לא יעלה על 2 נתיבים.
- ח. תחילת רמפה - בין קו מגרש לקו בניין תותר רמפה בשיפוע מינימלי, השיפוע בניגוד לכיוון הרמפה, לכיוון למדרכה הציבורית. קטע משופע באורך מיני 2 מ' בלבד

4.2 חניה

- א. ככל ויקבעו חניות אורחים החנייה תמוקם לא בחזית הרחוב. בנוסף, יש להצניע את החניה בעזרת גיבון ברוחב שלא יפחת מ- 3 מ' בין החניה לגבול המגרש. בין כל 3 חניות ניצבות רציפות תהיה נטיעת עץ.
- ב. במגרשים בהם מתוכנן חניון ציבורי, תתאפשר הצמדת חניות ממפלס 2 - ומטה.
- ג. רחבות כיבוי אש יתוכננו בתחום המגרש ובניצב לרחוב. חניה עבור רכב כיבוי אש תתואם עם רשות הכיבוי בעת הגשת הבקשה להיתר.
- ד. חניות אופניים ואופנועים:
1. בכל מגרש יתוכננו חניות אופניים ואופנועים עפ"י תקן ארצי.
 2. אזור חנייה זה יהיה מוצל ויאפשר נעילה ואבטחה של כלי הרכב.

3. במגרשים הכוללים יעוד תעסוקה :

- בנוסף לנ"ל יתוכננו מקומות חניה לאופניים ואופנועים מזדמנים בתחומי המגרש ובנגישות מכסימלית לכניסה הראשית. מספר החניות יתואם מול אגף התנועה. למקומות אלו יתוכננו מתקני קשירה.
 - יתוכננו מלתחות לפי תקן בניה ירוקה.
4. מקלחות: על פי תקן בניה ירוקה תקף במועד הבקשה להוצאת ההיתר.
5. חניית רכבים חשמליים:

יש להתקין מערכת לניהול טעינת רכבים וניהול במתחם בכללותו, עפ"י מידיניות עיריית ראשון לציון וכפי שמופיעה במסמך מידיניות של איכות הסביבה.

פרק 5 – הנחיות קיימות וסביבה

5.1 אזור ופירים

- א. יש להקצות שטח לפירים בתחום הבניינים לכל גובה הבניין ממפלס הקומה המסחרית ועד לגג העליון ביותר. הפיר יתוכנן בכדי לאפשר התקנת תעלות לסילוק אדים ועשן מבישולים ממסעדות ובתי אוכל. דרישה זאת תקפה גם אם בשלב היתר הבנייה לא תוכננו מסעדות\בתי אוכל בקומה המסחרית. שטח החתך של פיר האזור יהיה על פי ת"י לכל חנות המתוכננת בקומה המסחרית של הבניין.
- ב. אזור חניונים/מרתפים:
 1. יש להגיש פרשה טכנית ותכניות לאזור עבוד מרתפי החניה ו/או מרתפי המחסנים.
 2. מרתף תת קרקעי ללא אזור טבעי חייב בתכנון מערכת אזור מאולץ ע"י יועץ מיזוג אויר. בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר בניה
 3. מיקום פתחי הפליטה יתוכנן לאזורים שאינם לשהייה או מעבר הולכי רגל ובמרחק של לפחות 5 מ' מכל חלון / מרפסת.
 4. בחניון תת קרקעי עם אזור טבעי יפורטו מקומי הפתחים ומידותיהם, ויוצגו חישובים למינימום 2% פתחי אזור.

5.2 חדר גנרטורים

יש להציג פרט חדר הגנרטורים, וכן מיקום יציאת צינור הפליטה ומיקום חדר הגנרטורים ביחס לבניין.

5.3 הנחיות למבנים - בנייה מקיימת

- א. המבנים יעמדו בתקן 5281 לבניה ירוקה בדירוג שלא יפחת משני כוכבים. לחלופין המבנים יוכלו לעמוד בתקן LEED בדירוג כסף. או בתקן התקף לעת הוצאת היתר בניה.
- ב. כחלק מהעמידה מתקן 5281 חובה לעמוד בדירוג אנרגטי A למבנה או בתקן LEED שיפור ביחס למבנה הייחוס שלא יפחת מ 26%. נספח תרמי יוגש בנפרד על ידי המתכנן לבדיקת מהנדס העיר.
- ג. במבני מגורים, כלל הדירות יעמדו בדירוג אנרגטי מינימלי בדירוג B. כל הגשה תכלול סימון על תוכניות ההגשה בהם יצוין הדירוג האנרגטי של כל דירה וכן נספח המוטמע בהגשה המרכז את הדירוג האנרגטי של כלל הדירות.
- ד. יש להכין תשתית לאיסוף מים אפורים והעברתם לתשתית העירונית.
- ה. יש להכין אפשרות לקליטת מים מטהרים לשטיפת אסלות.
- ו. יש להגיש מסמך סביבתי לרבות התייחסות לנושאים המפורטים. הכולל:
 - נספח אקוסטי הכולל התייחסות לרעש סביבתי, תחבורתי, תעופתי וכן רעש ממערכות העזר בפרויקט. יש לכלול התייחסות בנספח לפעילות הגנרטור והשפעתו על הסביבה.
 - בריכת שחיה מחויבת בנספח אקוסטי המתייחס למערכות העזר ולרעש הסביבתי הצפוי להיווצר מהפעילות בה.

5.4 הנחיות לפיתוח במגרשי בניה בהיבט קיימות

כל חומרי הגמר יעמדו בתקנים העדכניים כפי שמוגדרים בנספח הסביבתי.

- א. פיתוח – כלל הגמרים בפיתוח יעמדו בדרישות למניעת תופעת איי החום עירוני ובמקדם בליעה כפי שמוגדר בתקן 5281 או לפי התקן התקף לעת הוצאת היתר. כל חומרי הריצוף בשטחים ציבוריים ושטחים פרטים יהיו בעלי מקדם החזר $SRI > 0.33$.

- ב. שימוש בחומרים ממוחזרים יהיה לפי תקן 1886 או תקן עדכני רלוונטי לעת הוצאת היתר בניה. על התיעוד יהיה אחראי יועץ מלווה בניה ירוקה/ מלווה התעדה למול היחידה הסביבתית.
- ג. על הקבלן להשתמש בכלל עבודות הפיתוח הדורשות חומרי גלם – ב-75% לפחות של חומר ממוחזר מפסולת בניין.
- ד. על הקבלן לוודא ולהמציא הוכחות באופן שוטף, לכך שחומרי הגלם בהם נעשה שימוש לביצוע כלל התשתיות באתר, כולל מילוי, סלילה וכן הלאה, עומדים בהיקף 90% לפחות.
- ה. החומר הממוחזר יירכש מאתר מחזור שיאושר על ידי האגף לאיכה"ס, או שמקורו יהיה מגריסת פסולת בניין באתר עצמו.
- ו. נאמן הסביבה או ממונה אחר מטעם הקבלן המבצע יהיו אחראים לוודא כי לא ייעשה שימוש בכל חומר שאינו ממוחזר מעל להיקפים הנדרשים, וכמו כן יתעדו את כל המשאיות הפורקות חומרים אלו באתר. נאמן הסביבה יעביר את התיעוד לאגף לאיכה"ס.
- ז. על כל בנין להציג את התו הירוק במקום הנראה לעיין הציבור הרחב, כמו לובי הבניין או חזית לרחוב.

מיקרו-אקלים, נוחות אקלימית:

רוחות:

יש להגיש דוח רוחות במקרים הבאים:

- א. בבניינים שאורך החזית גדול מ-90 מ' וגובהם גדול מ-15 מ' (3 קומות ויותר).
- ב. בניינים שגובהם גדול מ-45 מ' וממוקמים במרחק של עד 500 מ' מהים התיכון.
- ג. בניינים מ-15 קומות ומעלה או שגובהם גדול מ-60 מ' (הקטן מבניהם).
- ד. במקרה של חריגות בעוצמת הרוח – לא ניתן לכלול עצים כפתרון למיתון הרוחות, אלא רק אלמנטים קבועים ובנויים.
- ה. גגות פעילים, מעברים, פנטהאוזים, ומרפסות בעיצוב שאינו אחיד לאופי הבניין.
- ו. מקרים מיוחדים יקבעו ע"פ שיקול דעת היחידה הסביבתית.

צל חיובי – אי חום עירוני:

יש להתייחס לאי החום העירוני בדגש על רצף צל בשבילי הליכה בשטח התכנית ובצירי ההליכה המקיפים את התכנית, חוות דעת הכוללת התייחסות לנושאים הבאים:

- א. יוכח על ידי הדמיית כי מוקדי שהייה ועניין בתכנית יהיו מוצללים 80% ביחס לשטח התחום,
- ב. צירי ההליכה יהיו מוצללים 80% ויאפשרו רצף צל בשטח הפיתוח ובצירי הליכה בהיקף התכנית, הבדיקה תעשה בעונת הקיץ בין השעות 10:00-16:00, ניתן להסתמך על ההצללה העצמית מהבניינים, עצי צל או הצללות קבועות על ידי פרגולות משולבות צמחייה וכדו'.
- ג. שטחים מגוננים יהיו מוצללים לפחות 20% ביחס לשטח התחום.

פרק 6 – תשתיות

6.1 כללי

- א. לא יותרו הצבתם של מתקנים טכניים כלשהם בחזיתות הפונות אל מרחב ציבורי.
- ב. במידה והצבתם תהיה דרישה בלתי מתפשרת של רשות חוקית, יוצג פתרון אדריכלי ייחודי ויצירתי, בחומרי גמר מעולים וברי קיימה למיקום, לנראות ולהשתלבות במבנה. המתקן יוצב בניצב לחזית הרחוב, טמון בקרקע ככל הניתן.
- ג. כל קווי התשתיות שבתחום התכנית: חשמל, תקשורת, צנרות ביוב ומים ראשיים, איסוף אשפה פנאומטי וכיוצא באלה יהיו תת קרקעיים. תכנון התשתיות במתחם יבטיח הפרדה כנדרש לפי התקנות והסטנדרטים המקובלים בין מערכות מים וביוב, חשמל וגז, מערכת פנאומטית לאיסוף אשפה, תקשורת וכדומה.

6.2 ניקוז וביוב

- א. מערכות הניקוז ומערכות הביוב תהיינה נפרדות לחלוטין.
- ב. חלק מתכניות הבקשה להיתר יהיה הגשת תכנית ניקוז כנספח לבקשה.
- ג. תכנית הניקוז תציג, במידת הצורך, הפרדת זרמים – נקי לתיעול העירוני, נגר עילי החשוד בזיהום- למתקן טיפול קדם ומשם לתיעול העירוני, מזוהם- למתקן קדם ומשם לביוב העירוני.
- ד. התכנית תלווה בחישוב מתאים.
- ה. בקשה להיתר הבניה תכלול את מרכיבי פיתוח השטח הנדרשים לאצירת והשהיית הנגר הנקי, מתקנים לטיפול והרחקה של מזהמים פוטנציאליים ומניעת הסעתם אל מחוץ לתחומי המגרש.
- ו. תכנית הניקוז תתואם עם "מניב" ועם האגף לאיכות הסביבה ברשות.
- ז. מתקני טיפול קדם לביוב יהיו בתחום המגרש. בגבול המגרש יתוכנן ויבוצע תא בקרה המאפשר ניטור ותחזוקת המערכת.
- ח. בתכנון מערכת הביוב יש למנוע באופן מוחלט חדירת חומרים מוצקים, נוזלים ושאר מיני שפכים, אל הקרקע, מערכות הניקוז הטבעיות ומי התהום. קווי השפכים יבנו בטכנולוגיה הטובה ביותר למניעת דליפות (צנרת פלסטיק, חיבורים בהלחמה וכו').
- ט. תתקיים הפרדה בין מערכת הביוב הסניטארית למערכת הביוב האוספת את השפכים התעשייתיים.
- י. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לכללי שפכי מפעלים ובהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
- יא. הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.

6.3 השקיה

יש להתקין מערכת לאיסוף מי השקיה עודפים לשימוש חוזר במערכת סגורה בתחומי המגרש. (בפרט למערכות המשמשות להשקיית גינה על מצע מנותק).

6.4 ניקוז מי מזגנים

- א. כללי - כל המגרשים ינקזו לפארק האגם, למעט מגרשים 1051, 1041, 1052, 106, 105 שיוקזו לווטלנד שבאגם.
- ב. במסגרת בקשה להיתר בנייה יש להציג פתרון לניקוז מי המזגנים ולקבל את אישור הוועדה לתכנון ובניה.
- ג. הנספח הסניטרי להיתר יכלול- תכנית ותשתית נפרדת המתאימות לאיסוף מי עיבוי המזגנים והעברתם למערכת התיעול העירונית.
- ד. תעודת אכלוס תותנה באישור הביצוע בפועל.

ניר - קוץ אדריכלים בע"מ

6.5 תשתיות גז

מתחם ה-1000 מתוכנן כמתחם בר קיימא המאפשר יצירת חשמל במיקרו טורבינות מופעלות גז, לטובת המבנים השונים. תתוכנן התקנת מערכת גז לטובת כל מתחם ומתחם לאחר קבלת הנחיות רשות הגז הטבעי בין אם כחלק מהיתר הבניה ובין אם כהכנה להתקנה בעתיד. לפיכך יש לקבל הנחיות פרטניות לנושא זה לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.

6.6 מערך פינוי אשפה

הנחיות לאצירת אשפה יהיו בהתאם להנחיות אגף תכנון עיר ובתאום עם אגף איכה"ס ובהתאם לאוגדן, מצ"ב קישור:

<https://www.rishonlezion.muni.il/Residents/Environment/Ecodesign/Documents/%D7%A7%D7%95%D7%91%D7%A5%20%D7%94%D7%A0%D7%97%D7%99%D7%95%D7%AA%20%D7%9C%D7%90%D7%A6%D7%99%D7%A8%D7%A%20%D7%90%D7%A9%D7%A4%D7%94%20.pdf>

6.7 אינסטלציה

מערכת אספקת המים תתוכנן בהתאם להל"ת, הנחיות והוראות משרד הבריאות, רשות המים והנחיות תאגיד מניב ראשון בע"מ (תאגיד המים בראשון לציון).

1. מבנים בני ארבע קומות ומעלה, להם לחץ הרשת אינו מספיק, יצוידו במשאבות להגברת לחץ.
2. תנאי למתן היתר בניה:

- א. אישור תכנית מערכת שפכים סניטריים הכוללת את דרכי הטיפול בשפכים, בהתאם לכמותם ולהרכבם, לרבות מתקני קדם טיפול לפני החיבור למערכת העירונית בהתאם למוגדר בתב"ע מאושרת. מיקום המתקנים יסומן בתכנית.
- ב. אישור מהנדס העיר או מי שהוסמך על ידו בדבר חיבור הבניין לרשת המים והביוב.
- ג. גמל המים בתחום המגרש ימוקם בסמוך לגבול המגרש בניצב לרחוב בכניסה לרמפות הירידה לחניון התת"ק. הגמל ימוקם בתוך ארון שישתלב מבחינה חומרית ועיצובית בקיר הצמוד לרמפה ולא יבלוט ממישור הקיר. לא תותר התקנתו בתחום זיקות ההנאה/ מעברי הולכי רגל. מיקום הגמל יובא לאישור תאגיד המים במסגרת היתר הבניה.
- ד. כל מסחר יידרש להציג חיבור למפריד שומן.

6.8 חשמל

א. חדרי טרפו:

1. מיקום חדרי טרפו יקבע בכל המגרשים. הוראה בקשר לגודל ומיקום חדר טרפו תינתן על ידי חברת החשמל.
2. כל חדרי הטרנספורמציה ישולבו במבנים בקומת המרתף של המגרשים.
3. לא תותר הבלטה של חדרי טרפו מעל לקרקע.
4. חדרי טרפו יתוכננו בהתאם למסמך ההנחיות העירוני לנושא קרינה.
5. בכל מקרה ימוקמו חדרי הטרפו בניצב לרחוב.
6. יש להעדיף גישה לחדרי שנאים מתוך המבנה. פתחי אוורור בניצב לרחוב ובנסיגה מקו מגרש.

ב. פילרים שעוני מים וכדומה:

1. הפילרים ישולבו ברמפת הירידה למרתפים ויוקנו סמויים ככל האפשר, ו/או מוגנים בדלתות.
2. לא תותר התקנתם בתחום זיקות ההנאה/ מעברים להולכי רגל בתחומי המגרש.
3. שינוי במיקום הפילרים יתאפשר בתאום עם המחלקות הרלבנטיות בעירייה.

6.9 תאורה

הנחיות לתאורת מתחמים פרטיים ומבני ציבור בהתאם לנספח תאורה למתחם ה- 1000.

7. הנחיות לתכנון במגרשים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור.

- א. בתחילת תהליך תכנון מבנה ציבור יש לבצע ניתוח המגרש וסביבתו ולהציג זאת כחלק הבקשה להיתר.
- ב. יש להתייחס בתכנון המבנה למיקום המגרש בשכונה, לרשת הרחובות, לרשת ההליכה בשכונה, מיקום מעברי חציה, שבילים - יש להציג התייחסות למיקומו במרקם העירוני תוך התאמת הבינוי המוצע לנושא זה.
- ג. יש להתייחס להפניות המגרש: לסמיכותו לשצ"פים, לסוגי הרחובות אליהם הוא פונה, שימושים בסביבתו: בנייני מגורים/תעסוקה/מסחר וכו'.
- ד. יש לבחון בינוי מלווה רחוב תוך הגדרת דופן הרחוב.
- ה. 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.
- ו. יש לתכנן גג "מועיל" למבני הציבור (גג ירוק/גג כחול/חום/צהוב). בכל מקרה יש להתייחס לגגות המבנים כחזית חמישית ולהציג פתרונות הולמים.
- ז. יש לעשות שימוש בחומרי גמר מיוחדים/חדשניים וכו'.
- ח. יש לתכנן תאורה אדריכלית מתאימה.
- ט. רצוי לתכנן כך שרוחב מדרכות פנויות בהיקף המגרש לא יפחת מ 3 מ'.
- י. יש לתכנן מערך פינוי אשפה ומחזור בהתאם לפרוגרמה. מערך אצירת אשפה יתוכנן באופן אינטגרלי למבנה, הפנייה לחזית צד
- יא. יש לסמן שבילי אופניים, חניות לאופניים/ אופנועים.
- יב. יש לתכנן מפרצים עבור הורדת/עליית נוסעים.
- יג. במידה והבניין מתוכנן בשלבים יש להציג את האפשרות למימוש יתרת שטחי הבניה בהתאם להנחיות העירוניות. במידה והבניין מתוכנן על חלק ממגרש יש להציג העמדה סכמתית כוללת לכל תחום המגרש בה יקבעו בין השאר צירי הליכה, בנייה בשלבים, פתרונות קבועים וזמניים לנושאים: נגר, תשתיות, תנועה וחניה, אזורי התארגנות וכו'.
- יד. יש להציג מיקום לכניסות להולכי רגל, לרוכבי אופניים ולכלי רכב.
- טו. יש להציג רחבת כניסה נאותה, בשטח מספק בהתאם לשימושים שיתוכננו במבנה, כולל פינות ישיבה מוצלות, המתנת הורים, חניית אופניים וכו' מחוץ לתחום המבנה והחצר.
- טז. יש לסמן גרפית עצים בוגרים קיימים ולשלב אותם בתכנון המוצע, בהתאם להנחיות אגרונום.