

מסמך מדיניות עירונית לתכנון, עיצוב ופיתוח



עדכון יוני 2026

מנהל הנדסה

תוכן עניינם

3.....	הסבר
4.....	הגדרות
5.....	1 הנחיות כלליות
6.....	2 הנחיות לפי סוג בניין
6.....	א. צמודי קרקע
8.....	ב. בניה גבוהה
9.....	ג. בניין רב קומות
10.....	ד. מבני מסחר / חזיתות מסחר
10.....	ה. עיבוי בינוי - תמ"א 38
11.....	3 מערכות תשתיות ומתקנים
14.....	4 נספחים
14.....	א. הנחיות להגשת תכניות
14.....	4.1 דגשים להגשת תכנית מתאר (תב"ע)
14.....	4.2 דגשים להגשת תכנית בינוי ופיתוח מתחמית
17.....	4.3 דגשים להגשת בקשה להיתר
22.....	ב. הנחיות בנושאים פרטניים
22.....	1 אשפה
33.....	2 עצים
37.....	3 שיפוץ חזיתות

4	בניה ירוקה.....	38
5	מבנים זמניים.....	40
6	פרגולות גגונים וסוככים.....	41
7	גדרות.....	42

טבלת עדכונים

תאריך פרסום	סעיף מס'	עיקרי הנחיה	סוג בניה	איזור
ספט' 2020		פרסום ראשון		
מרץ 2026	3 א'	מעליות	כל הסוגים	כל העיר

הסבר

מסמך המדיניות העירונית לתכנון, עיצוב ופיתוח מייצג את מדיניות הוועדה המקומית לעיצוב פני העיר והממשק בין המרחב הציבורי והפרטי.

העיר מורכבת ממכלול המבנים והשטחים שבה, פרטיים וציבוריים. על מנת לשמור על איכות החיים בעיר, של התושב ושל המבקר בה, עודכנה מדיניות הוועדה המקומית לתכנון, עיצוב ופיתוח במגרשים השונים בעיר. הגידול הצפוי בעיר של תושבים ומועסקים מחייב לשאוף למציאות אדריכלית מחד והתאמה למרחב הקיים והמתפתח מאידך.

מסמך זה נועד לרכז, לפרט ולהשלים את נהלי העבודה ומדיניות התכנון, העיצוב והפיתוח במרחב התכנון של ראשון לציון כהמשך וכפירוט להוראות בתכניות בניין העיר, בהנחיות המרחביות העירוניות ובתכניות העיצוב האדריכלי.

מסמך זה משלים את ההנחיות והתנאים לתכנון מבנים ופיתוח בעיר, והיתר בניה מחויב לעמוד בכל ההוראות והדרישות כפי שנקבעו בחוק ובתקנות התכנון והבניה, בתוכניות סטטוטוריות החלות על השטח, בהנחיות המרחביות ובהנחיות המרחביות האזוריות, בתקנים, בהחלטות ועדות תכנון, בתכניות עיצוב אדריכלי, במסמכי מדיניות עירוניים ובעדכונים מעת לעת.

בכל מקרה של אי התאמה בין מסמך זה לבין הוראה הקבועה בתקנות, בתכנית סטטוטורית, בתקנים, בהנחיה מרחבית או בהחלטות של ועדות תכנון יגברו האחרונות.

יש לקרוא מסמך זה יחד עם כלל המסמכים הרלוונטיים כמצוין לעיל לעת תכנון המבנה וסביבותיו.

הגדרות

- א. בניין רב קומות – כהגדרתו בתקנות התכנון והבניה.
- ב. בניין גבוה - כהגדרתו בתקנות התכנון והבניה.
- ג. בניין צמוד קרקע – בניין מגורים בן 2 קומות בבניה שאינה רוויה לא כולל מרתף או חדר על הגג/עליית גג).

א. עצים ונטיעות

- ד. **עץ בוגר בשטח פרטי**- קוטר הגזע בגובה 1.30 מ' מהקרקע גדול מ- 20 ס"מ.
- ה. **עץ בוגר בשטח ציבורי**- קוטר הגזע בגובה 1.30 מ' מהקרקע גדול מ- 10 ס"מ.
- ו. **מרחק חפירה מגזע עץ לשימור**- שמירת מרחק של 3 מ' מינימום מדופן גזע עץ בוגר לשימור.
- ז. **ערך חליפי**- שוויו של אילן מוגן או עץ בוגר נקבע בין השאר על פי מינו, גילו, נדירותו, מידותיו, מיקומו, ערכו הנופי, הסביבתי, האקולוגי וההיסטורי.
- ח. **נטיעה חלופית**- נטיעת עץ/עצים ע"י המבקש ועל חשבון, במקום עץ שאושרה כריתתו בהתאם לערכו של העץ שנכרת.

1 הנחיות כלליות

א. מרפסות

1. שטח מרפסת מקורה בין 3 קירות יחושב כשטח עיקרי. במקרים בהם שטח המרפסת הסגורה בין 3 קירות שומרת על מרווח מינימלי של 1 מ' מכל אחד מ- 2 הקירות הצדדיים, לא תחושב המרפסת כשטח עיקרי.
2. שטח שתי מרפסות מקורות בין 3 קירות השייך לשתי דירות צמודות לא יחושב כשטח עיקרי במידה ומחיצה בגובה שאינו עולה על 1.80 מ' מפרידה בין שתי המרפסות.

ב. חזיתות "אטומות" כלפי מרחב ציבורי

1. יש להימנע ככל שניתן מחזיתות אטומות המופנות למרחב הציבורי. במקרים בהם לא ניתן להציג חזית עם פתחים, יוצג פתרון עיצובי מניח את הדעת (צמחיה, קיר מסך וכד')

ג. חצר פנימית:

1. במידה ומבוקש פטיו במקום קיר משותף, מידות פטיו יהיו ע"פ תקנות תכנון ובניה: 3 * 4.5 מ' (במידה ויפתחו פתחים המרחק ביניהם יהיה 3 מ' לכל הפחות והחלונות לא יפנו האחד כלפי השני).

ד. מחסנים

א. כללי

1. ההמלצה היא להשתמש במחסנים מובנים הנמכרים ברשתות "עשה זאת בעצמך".
2. לא תותר הצבת מחסן כאשר מדובר בבניין או מתחם המיועד לשימור.
3. לא תותר הצבת מחסן בנוסף על מחסן קיים. תותר הקמת מחסן רק במגרשים בהם לא מומשו זכויות הבניה למחסן.
4. את המחסן יש להציב כך שהגג הנמוך וכיוון השיפוע יהיה לחצר.
5. לא ניתן להציב מחסן הבנוי אסבסט. או בשילוב אסבסט.
6. מומלץ כי המחסן ימוקם בצמידות למבנה.
7. לא יותקנו במחסן נקודות מים וקבועות סניטריות.
8. ככל שיש במגרש מבנה חניה או סככה ניתן להצמיד אליו את המחסן.
9. בכל מקרה מומלץ להתייעץ עם מהנדס ליציבות המחסן.

ב. בניינים משותפים

1. למחסנים הממוקמים בקומת הקרקע תותר כניסה מאזור הלובי בלבד.
2. שטחי המחסנים לא יחרגו מעבר לקונטור הקומה הראשונה (קומה א').
3. לא תותר כניסה ישירה מדירה למחסן אלא מהלובי הקומתי בלבד.
4. על מנת לשמור על אחדות חזיתות המבנה, אסור להקים מחסן במרפסות שמש של בניין מגורים משותף. הקמת מחסן תותר רק במרפסות גג, בצמוד לדופן הבניה במרחק 1.2 מ' מהמעקה.

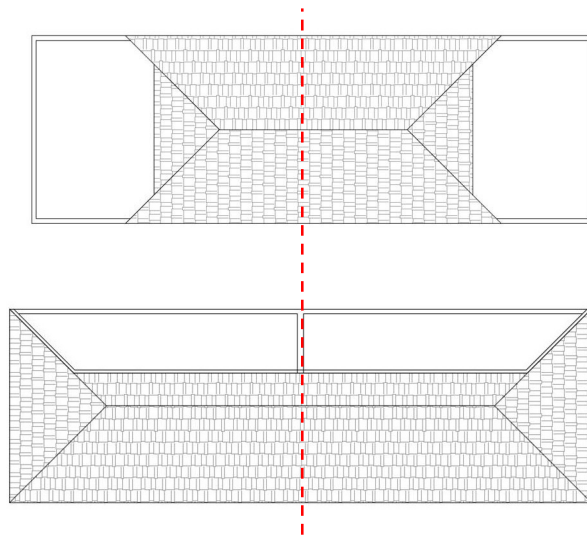
2 הנחיות לפי סוג בניין

א. צמודי קרקע

בינוי

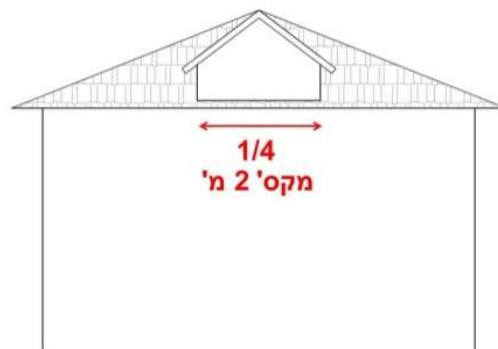
א. גגות רעפים

1. הצבה בפועל של מערכות סולריות על הגג תותר רק במקום בו אושרה בהיתר.
2. בכל התכניות בהן מוגדר גג רעפים דומיננטי, יעלה שטח תכסית הגג על 50% משטח הקומה העליונה. בבנייה צמודת דופן (דו משפחתיים, רכבות) הגגות יהיו צמודים המשכיים הן מבחינת גבהי הרכס וגובה בסיס גג הרעפים. (לפי הדוגמאות המצורפת)

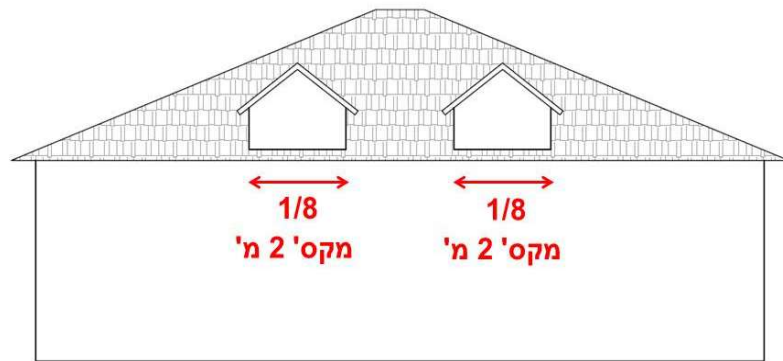


דוגמא לגגות צמודי דופן, המשכיים עם גג דומיננטי העולה על 50% תכסית.

3. יותרו קוקיות בגגות רעפים עבור מבנים צמודי קרקע באופן הבא:
 - א. רוחב הקוקייה לא יעלה על 2 מ' או 1/4 מרוחב הגג, לפי הקטן מבניהם.
 - ב. גובה הקוקייה לא יעלה מעל גובה רכס הגג.
 - ג. במקרים בהם 1/4 מרוחב הגג מאפשר 2 קוקיות ומעלה (דהיינו 16 מ' ומעלה) יותרו מספר קוקיות בהתאמה.



דוגמא לקוקייה יחידה



דוגמא ל-2 קוקיות סה"כ לא יעלה רוחב כל הקוקיות על 1/4 מרוחב הגג

4. גובה רכס גג הרעפים יהיה עד 9.5 מ' ממפלס הכניסה הקובעת לבניין אלא אם צוין אחרת על פי תכנית.
5. גג הרעפים ינוקז בעזרת מזחלות בכל היקפו ומרזבים. לא תאושר "שפיכה חופשית" של מי הגשמים.
6. גגות בתים דו משפחתיים (באותו המבנה), יהיו בעלי גווני רעפים דומים.

ב. מרתפים

1. יותר חדר רחצה ושירותים אחד בלבד בקומת המרתף.
2. מרתפי המבנים לא יחרגו מקונטור הקומה, ניתן יהיה לכלול בשטחי המרתף גריעות שנעשו בתכנית קומת הקרקע ובלבד שיהיו קטנות מהמידות: 1.5*1.5 מ'
3. רשימת בעלי מקצועות חופשיים הרשאים לשימוש בקומת המרתף כמשרדים עם כניסה חיצונית בבתי צמודי קרקע (בתנאי שמחזיקים בתעודת עוסק מורשה) כוללת: אגרונום, אדריכל, הנדסאי, חוקר פרטי, טוען רבני, טכנאי, טכנאי שיניים, יועץ לארגון, יועץ לניהול, יועץ מדעי, יועץ מס, כלכלן, מהנדס, מודד, מנהל חשבונות, מתורגמן, סוכן ביטוח, עורך-דין, רואה חשבון או שמאי, בעל מעבדה כימית או רפואית, וכן עוסקים שעיסוקם מתן שירותים מהסוגים המפורטים בתקנה 6א לתקנות מס ערך מוסף, התשל"ו-1976, ולגבי אותם שירותים בלבד; רופא, לרבות פסיכולוג, פיזיותרפיסט, רופא וטרינר, רופא שיניים או מרפא שיניים; בעל בית-ספר לנהיגה על פי רישיון שניתן לפי סעיף 15 לפקודת התעבורה; סוחר מקרקעין או מתווך מקרקעין; סוחר רכב ומתווך רכב; נבחר ציבור, מורים לכל סוגי ההוראה וקוסמטיקאית.

ג. מבנה חניה

1. ניתן להקים מבנה חניה מבניה קשיחה (לא רק סככות), בתנאי שיהיה צמוד למבנה הראשי ובתוך קווי הבניין.

פיתוח המגרש

א. חצרות אנגליות

1. יותרו במרווחים אחוריים וצדדיים, במרווח קדמי יותרו בתנאי שתישמר רצועת גינן ברוחב 1 מ' בחזית המגרש.

ב. מחסנים :

1. המחסן יוקם בצמוד לחזית האחורית ו/או הצדדית של המגרש.
2. לא תותר הקמת מחסן בקו בניין קדמי.
3. הקמה בחזית הצד בתנאי שהמחסן יורחק 5 מ' מקו הבניין הקדמי ולפחות 1 מ' ממשור החזית הקדמי.

ג. גדרות ושערים

1. בכל מגרש אשר מותרת בו רק יחידת דיור אחת, ייבנה רק שער אחד ומחסום חניה אחד. יש להתאים את השער ולבנותו בהתאם לפרטי הפיתוח המאושרים.
2. במבנים בהם הכניסה צדדית, שביל הגישה יהיה בצמוד לחניה, כלומר בניה במרחק 3.60 מקו המגרש הצדדי. (לפי חישוב: 2.80 מ' רוחב חניה + 0.8 מ' שביל גישה מינימלי).
3. בחזית הפונה לרחוב לא תותר גדר בנויה אטומה מעל לגובה 1 מ'. מעל לגובה זה תותר גדר קלה בלבד (מומלץ: צמחייה, סבכת עץ או סבכת ברזל) בין אם כהשלמה לגובה 1.5 מ' על פי התקנות ובין אם כהקלה לגדר גבוהה יותר. לא תאושרנה 2 כניסות למגרש בבתים צמודי קרקע. במגרשים הגובלים עם שצ"פ תותר כניסה נוספת במידה והתקיימו התנאים הבאים:
 - א. אושרה תכנית לשצ"פ המציגה כניסה למגרש הגובל
 - ב. אושרה תכנית פיתוח בתחום המגרש המאפשרת מעבר בטוח של הולכי רגל ובצדדיו שטחים מגוננים.

ב. בניה גבוהה

פיתוח המגרש

א. חניונים

1. במידה ותכנית הבינוי והפיתוח מאפשרת חניות עיליות, בין 2 שורות צמודות של חניה יהיה פס ירוק ברוחב 1.5 מ' מוגדר ע"י אבן שפה גננית. תא החניה יהיה באורך של 5 מ', כאשר ניתן לרצף 0.75 מ' בקצה (ובנוסף לאבן השפה בכביש). במקרה של רצף חניות עיליות, עבור כל 3 חניות יוקצה מקום לנטיעת עץ עם בסיס בור בגודל 1.5X1.5X1.5 מ'.

ב. דירות גן

1. ככלל לא יותרו דירות גן ולא גינות פרטיות בבניינים חדשים לכיוון הרחוב הראשי.
2. לא יותרו גינות פרטיות לחזית הרחוב/רחובות אם מדובר במגרש פינתי.
3. לא תותר יציאה/גישה מדירת הגן אל החצר המשותפת הפונה אל חזית הרחוב.
4. דירות גן יאושרו בתנאים הבאים:
 - א. הוכח כי אין פגיעה בגודל ואפקטיביות של הגינן המשותף ויש מענה טוב לפונקציות המשותפות של הבניין בקומת הקרקע כגון: מיקום, גודל ואיכות לובי הכניסה, כניסה איכותית משולבת בגינן, מחסן לאופנים ועגלות, חללי רווחה לכלל הדיירים, חללים טכניים נדרשים ומעברים מתאימים.

- ב. שטח הגיבון המשותף האפקטיבי והנגיש לכלל הדיירים לא יקטן מ-15% משטח המגרש.
- ג. שטח החצר הפונה לצומת רחובות יהיה גיבון משותף במקרים בהם חלקה גובלת עם 2 רחובות ומעלה, חצר דירת הגן תתוכנן לכיוון הרחוב המשיני ובנסיגה של לפחות 3 מ' מגבול המגרש. יתרת השטח יהיה גיבון משותף וההפרדה בין שתי החצרות תהיה בגדר שגובהה לא יעלה על 70 ס"מ. במקרה זה לא תותרנה 2 דירות גן ברצף.
- ד. ניקוז החצרות ע"י נגר עילי לכיוון רחבת החניה ולרחוב.
- ג. מחסנים לדירות גן:
1. המחסן יוקם בצמוד לחזית האחורית ו/או הצדדית של המגרש.
 2. לא תותר הקמת מחסן בקו בניין קדמי.
 3. קו בניין אחורי: אפס.
 4. קו בניין צדדי: אפס ובתנאי של הרחקת המחסן 5 מ' מקו הבניין הקדמי ולפחות 1 מ' מקו המבנה הקדמי.

ג. בניין רב קומות

מרתפים

1. יותרו מחסנים בקומות המרתף בגודל שאינו עולה על 6 מ"ר עבור כל יחידת דיור ובתנאי שהמרתף יספק את כל מקומות החניה הנדרשים על פי התקן ומספר המחסנים לא יעלה על מספר יחידות הדיור בבניין.

פיתוח המגרש

א. חניונים:

1. יש להציב מתקני חנייה לאופניים בבנייה רוויה על פי התקן.
2. מיקום רחבות כיבוי- יש להימנע ממיקום רחבות כיבוי אש בחזית המגרש על המדרכה הציבורית ובמקביל לו. יש למקם את רחבת הכיבוי בתוך המגרש הפרטי. במידה ולא מתאפשר מיקום זה, יש למקם רחבת הכיבוי בשטח המיסעה, או בניצב למבנה בין נטיעות ועמודי תאורה/ חשמל. ברזי כיבוי ימוקמו בפינות המגרש הפרטי בצורה מוצנעת.
2. במידה ותכנית הבינוי והפיתוח מאפשרת חניות עיליות, בין 2 שורות צמודות של חניה יהיה פס ירוק ברוחב 1.5 מ' מוגדר ע"י אבן שפה גננית. תא החניה יהיה באורך של 5 מ', כאשר ניתן לרצף 0.75 מ' בקצה (ובנוסף לאבן השפה בכביש). במקרה של רצף חניות עיליות, עבור כל 3 חניות יוקצה מקום לנטיעת עץ עם בסיס בור בגודל 1.5X1.5X1.5 מ'.
3. אין להקים שער לכניסה לחניה במגרש הכולל בניה רוויה, אלא אם הוא שער משותף לכל הדיירים באותו בניין או מגרש. השער יותקן באופן שלא יחסום את הפתח להוצאת מיכל האשפה.

ד. מבני מסחר / חזיתות מסחר

בינוי

א. מחסנים

1. שטחי המחסנים בחנויות לא יעלו על 20% משטח החנות אלא אם נקבע אחרת בתכנית. המחסנים ימוקמו באופן שלא יפנה לפתחים הפונים לרחוב או לשדרה פנימית במבנה המסחרי.

ה. עיבוי בינוי - תמ"א 38

בינוי

א. גובה קומות

1. בתוספת קומות למבנה קיים גובה הקומות החדשות יהיה עד ל 50 ס"מ מעבר לגובה הקומות הקיימות ובתנאי לשמירה על הגריד החזותי והעיצובי של המבנה.

ב. לובאים

1. שטח הלובי החדש לא יקטן מ 20 מ"ר, ככל שניתן (לא כולל שטחי מעליות, מחסנים, מדרגות וכיו"ב). הלובי ימוקם בחלק הפונה אל הרחוב הראשי, חזית המבואה לרחוב תהיה שקופה, בעלת דלתות כניסה גדולות, פרטי אלומיניום איכותיים, וזכוכית שקופה שאינה רפלקטיבית. במקרים בהם אין דירות גן ולא ניתן להגיע ל 20 מ"ר, יותרו לובאים קטנים יותר.

ג. מסתורי כביסה

1. עבור יחידות הדיור החדשות יתוכננו מסתורי הכביסה בסמוך לחדר הכביסה בכל דירה. מפלס מסתורי הכביסה יהיה נמוך ממפלס הקומה ב- 0.50 מ' ומסתור הכביסה יבוצע מרצפה עד תקרה ללא קיר. פתרון המסתור יהיה רציף, המשכי ואחיד. עבור יחידות הדיור הקיימות יתוכננו מסתורי כביסה רציפים אחידים והמשכיים ויתאמו, ככל שניתן, לעיצוב המסתורים של יח"ד החדשות, במטרה לייצר פתרון עיצובי כולל למבנה.

2.

מערכות

א. מתקני מיזוג אויר

1. בתוספות בניה למבנים קיימים, יותאם פתרון אחיד עבור מסתור המזגנים לדירות הקיימות וגם עבור הדירות החדשות.

ב. פיר מעלית חיצוני

1. פיר מעלית חיצוני מעבר לקווי בניין יהיה מובדל עיצובית מהבניין. העדפה לחומרי גמר "קלים" כגון: זכוכית או אלומיניום ולהדגש אנכי בעיצוב הפיר.

3 מערכות תשתיות ומתקנים

א. מעליות

מגורים:

1. כללי:

- א. בכל מבנה הכולל 3 קומות ויותר לרבות קומת/ות חניה תותקן מעלית.
- ב. תכנון המעליות במבנים:
 - 1) בבניין מגורים, מניין הקומות יימדד ממפלס קומת המגורים הראשונה.
 - 2) בבניין הכולל מגורים ושימושים נוספים (ייעוד מעורב), מניין הקומות יימדד ממפלס קומת דירות המגורים הראשונה.
 - 3) לשימושים הנוספים יתוכננו מעליות נפרדות.
 - 4) בכל מקרה מניין המעליות לא יפחת מהקבוע בד"ן.
- ג. לא תהיה בבניין קומה שאינה משורת על ידי כל המעליות בקבוצה.
- ד. היציאה מהמעלית והכניסה לדירה יהיו באותו מפלס.
- ה. מכל דירה תהיה גישה, בכל קומה, לכל המעליות בבניין.

2. מספר המעליות לא יפחת מהמצוין להלן:

- 3-7 קומות - לפחות מעלית אחת.
- 8-13 קומות - לפחות 2 מעליות.
- 14-21 קומות - לפחות 3 מעליות.
- 22 קומות ומעלה - לפחות 4 מעליות.

ב. דוד מים, דוד שמש וקולטים:

1. תותר התקנת קולטי שמש רק ל-7 הקומות העליונות.

ג. מתקני ניקוי ואחזקה

1. במבנים גבוהים הכוללים קירות מסך במרבית משטחי החזיתות, והדורשים ניקוי חיצוני מורכב, יוצגו כחלק אינטגרלי מעיצוב המבנה, קורה היקפית בעלת מסילה עליה ניתנת להרכבה מערכת לניקוי קירות המסך.

ד. מתקנים סולריים

1. הצבה בפועל של מערכות סולריות על הגג תותר רק במקום בו אושרה בהיתר.

ה. מתקני מיזוג אוויר

1. המזגנים יעמדו בתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש 1992) מזגנים יותקנו באופן שימנע חריגות מתקנות הרעש ורעידות למבנה.
2. יש לתכנן פתרון מלא למערכות מיזוג אוויר, בהתאם לדרישות מכון התקנים.

ו. בריכות

1. חדר המכונות יותקן בתת הקרקע. יש להעביר דו"ח יועץ אקוסטי המתייחס למפלסי הרעש מהבריכה וחדר המכונות לאישור אגף איכות הסביבה כתנאי לקליטת הבקשה.

אחסון חומרים המיועדים לחיטוי הבריכה יהיה בחדר מבוטן, סגור ומאוורר, במכלים סגורים אשר יוצבו בתוך מאצרות תקניות. על החדר להיות נעול ומשולט.

ז. מבנה לשומר

1. המבנים יותרו רק במגרשים לצרכי ציבור, באזורי תעסוקה ובאתרי בנייה.
2. חיבורי התשתית למבנה יהיו תת קרקעיים בלבד.
3. תידרש הסכמת ואישור בעלי המקרקעין להצבת המבנה.
4. המבנה יוצב בתוך תחום המגרש. צמוד לדופן המגרש בסמוך לכניסה הראשית.

ח. דוד מים, דוד שמש וקולטים:

1. תותר התקנת מערכת אחת בלבד לדירה.
2. קולטי שמש בהם הדודים מוצנעים בתוך חלל הגג, יותקנו בהתאם להוראות התב"ע (תכנית בנין עיר) החלה או במקום המצוין בהיתר הבנייה.
3. בבניינים רבי קומות – תותר התקנת קולטי שמש רק ל-7 הקומות העליונות.

ט. מזגן מערכות מיזוג אוויר או מערכת טיהור אוויר:

1. היה ונקבע בהיתר בנייה מיקום המזגנים/ מערכות/ מעבים, ימוקמו המזגנים במקום האמור בלבד.
2. המזגן ימוקם כך שלא יפריע לחלונות של הדירה בקומה מעל/מתחת הדירה המבקשת.
3. לא יותר ניקוז מי המזגן אל המרחב הציבורי. צנרת הניקוז של המזגן תחובר למערכת ניקוז קיימת או להשקיית גינה. אם לא נקבע – המערכת תותקן במקום מוסתר ע"י מסתור הכביסה, או על גג הבניין; אם זה בלתי אפשרי – ניתן להתקין בקיר החיצוני, אבל לא בחזית הפונה לרחוב.
4. התקנת מזגן בממ"ד תבוצע לפי תקן ישראלי מס' 994 חלק 5. יש לדאוג לעיגון ויציבות המזגן בצורה בטוחה.

י. מכלי אגירת מים

1. יותרו מכלי אגירת מים במפלס קומת הקרקע ובמפלס הגגות
2. יוצג פתרון עיצובי עבור מכלי אגירת מים הממוקמים בגגות המבנים ובכל מקרה המכלים יהיו מוסתרים.
3. מיקומם המערכות בתת הקרקע יותר בתנאי להנגשתם לטיפול נוח. (לא תותר חפירה וקבירה של מאגרי המים ללא גישה נוחה לטיפול)

יא. מתקנים טכניים

א. כללי

1. הנחיות פרטניות לפילרים יינתנו במסגרת תכניות הפיתוח של השכונות.
2. מיקום רחבות כיבוי- יש להימנע ממיקום רחבות כיבוי אש בחזית המגרש על המדרכה הציבורית ובמקביל לו. יש למקם את רחבת הכיבוי בתוך המגרש הפרטי ככל שניתן.

במידה ולא מתאפשר מיקום זה, יש למקם רחבת הכיבוי בשטח המיסעה, או בניצב למבנה בין נטיעות ועמודי תאורה/ חשמל. ברזי כיבוי ימוקמו בפינות המגרש הפרטי בצורה מוצנעת.

ב. חדרי שנאים

1. יוטמנו בתת הקרקע, או לחילופין בקונטור המבנה, בכפוף לשמירה על המגוונים הנדרשים.

ג. מבנה שנאים

1. העדפה תהייה לבניית מבנה השנאים בתת הקרקע ובתחום המגרש הפרטי. הנחיות לתכנון עפ"י חברת חשמל והמשרד להגנת הסביבה, (ראו אתר המשרד להגנת הסביבה קבצים להורדה הנחיות תכנוניות לחדרי שנאים)
2. דו"ח סקר סיכונים מטעם יועץ קרינה מוסמך יוגש לאגף איכות הסביבה, המפרט את רמות הקרינה הצפויות מחדר השנאים. הדו"ח יכיל התייחסות למיקומים בהם ישנה שהייה רציפה ושהייה לא רציפה בתחומי הפרויקט והמלצות לתכנון מותאם קרינה למניעת חשיפה לרמות קרינה.
3. במידה ויוכח שלא ניתן לבנותם בתת הקרקע יש לשלבם במסגרת המבנה, ובכל מקרה לא מחוץ לקווי הבניין. בכל מקרה חדר שנאים לא יותקן בצמוד (דהיינו ללא קיר משותף או רצפה/תקרה משותפת) לדירת מגורים או לשימושים אחרים בהם עשויה להיות שהייה מתמשכת של אנשים כגון: משרדים, עמדות קבלה ומודיעין בלובי של בנין תעסוקה וכד'.

ד. צוברי גז

1. יוטמנו מתחת לפני הקרקע, בכפוף להוראות ת"י 158 מיקום צוברי גז במרווחים עפ"י התקן יש לשמור על מרחק בין מתקני תשתית לאביזרי צובר גז כדלקמן:
 - מעמודי תאורה 5.0 מ'
 - מעמודי חשמל מתח גבוה 8.0 מ'
 - עמודי חשמל מתח נמוך 2.0 מ'
2. במקרים בהם יאושר צובר גז מחוץ לקו בנין קדמי יש להציג התחייבות מחברת הגז שלא תיגרמנה מגבלות לתשתיות עתידיות ושאינן פגיעה בתשתיות קיימות כתנאי לאישור. במקרים בהם יאושר צובר גז מחוץ לקו בנין צדדי או אחורי יש להציג התחייבות מחברת הגז שלא תיגרמנה מגבלות למגרשים הגובלים, כתנאי לאישור תחילת עבודות.

ה. מתקן פוטו-וולטאי:

1. לא תותר התקנה ע"ג גגות קלים וגגות אסבסט.
2. יש לוודא במח' היטל ההשבחה ברשות המקומית את גובה היטל ההשבחה בגין הקמת המתקן.

4 נספחים

א. הנחיות להגשת תכניות

4.1 דגשים להגשת תכנית מתאר (תב"ע)

1. בשלב מיפוי השטח נדרש סימון מיקומו של כל עץ בוגר בתחום שטח המדידה, כולל סימון קוטר הגזע ומספור העץ.
2. בתכנית מדידה לשטח בו קיימים עד 5 עצים בוגרים: יש לצרף לתכנית המדידה תמונות כל עץ עם מספורו בהתאם למספורו על גבי התכנית.
3. בעת הגשת תכנית מדידה לשטח בו קיימים מעל ל- 5 עצים בוגרים: יש לצרף לתכנית המדידה א. סקר אגרונום מקיף, הכולל: סימון העצים ע"ג תכנית המדידה, מיספורם, קוטר גזע, תמונות העצים, מצבם הבריאותי, סקר כוללני, הערכת שווי העצים והמלצות האגרונום. ב. טופס בקשה לכריתה ו/או העתקה בהתאם לצרכי התכנית.
4. במידה ושטח התכנית עולה על 35 דונם או שהשטח כולל מעל 50 עצים בוגרים, יועבר הסקר להתייחסות פקיד היערות.
5. במידה ושטח התכנית אינו תואם למפורט בסעיף 4 לעיל, יועבר סקר העצים לבחינת מוסד התכנון בעת דונו בתכנית, והעתק הסקר יועבר לידיעת פקיד היערות.

4.2 דגשים להגשת תכנית בינוי ופיתוח מתחמית

א. תכנית בינוי ופיתוח לשכונות

1. הפיתוח יהיה חלק מהחזון התכנוני שיגובש במסגרת תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי ויהווה חלק ממסמך ההנחיות התכנוני שילווה הוצאת היתרי הבניה במגרשים הפרטיים. מסיבה זו על אדריכל הנוף לעבוד בשיתוף פעולה יחד עם אדריכל הבינוי לצורך פיתוח קונספט תכנוני ושפה עיצובית ייחודיים לשכונה/למתחם.
2. תכנון הפיתוח יכלול תשריטים בק"מ 1:500 או 1:250. על פי הצורך תשולבנה גם הדגמות בק"מ 1:100 ופרטים עקרוניים של פיתוח.
3. הפיתוח יתייחס לשלבי הפיתוח בפועל של המתחם, לנפחי הבניינים, לפריסת השימושים בכל המגרשים, ולמפלסי הפיתוח של כל המתחם.
4. יש לקבוע את העמדת הבניינים המיטבית בהתייחס לשטחי הפיתוח הנוצרים.
5. תיכלל התייחסות לכניסות לשכונה והתייחסות לצמתים הן ביחס למבנים והן ביחס לפיתוח.
6. הפיתוח יתייחס לחזיתות עקרוניות ולחתיכים בכל מגרש ומגרש כולל התחברות למערכת השטחים הציבוריים.

7. תכנון הפיתוח יציג שפה עיצובית ותכנונית לכל השטחים הפתוחים, השדרות, הרחבות והכיכרות העירונית ויכלול תכנית עקרונית של קומת הקרקע בכל המגרשים, לרבות מיקום כניסות לרכב והולכי רגל, מיקום מבואות, חניונים על ותת קרקעיים, מיקום חדרי טרפו, מתקני מחזור ושיטת איסוף האשפה (מכלי אשפה טמונים).
8. תכנון הפיתוח יתייחס בראיה כוללת ופרטנית לכל המערך התת קרקעי בעיקר באזורי התעסוקה עם פתרונות והנחיות לקשר שבין המפלסים. לעירייה תהיה זכות לדרוש התקנת מערכת פינוי פניאומטית.
9. שאיפה ליצירת מנהרת תשתיות שתרכז אליה את מירב התשתיות העוברות ברחובות. התשתיות ירוכזו בפרוזדור מוגדר ומצומצם מרוכז לאורך הרחובות ובמעבר בשצ"פים ובשב"צים. יש להימנע ככל האפשר מהעברת תשתיות במדרכות צרות מ 2.50 מ' רוחב.
10. תכנון הפיתוח ישלב תשתית לעיר חכמה, תחבורה ציבורית מסוגים שונים וקשר לתחנות הסעה לתחבורה ציבורית מסוגים שונים.
11. התכנון יתייחס לתנועת הולכי הרגל, האופניים וכלי הרכב בכלל המתחם ובהקשרו לכלל העיר, כולל התייחסות להיבטי בטיחות בתנועת הולכי הרגל בכלל וילדים בפרט במרחב השכונה.
12. בשכונות חדשות תתוכנן רצועת עצים המשכית במדרכות, אשר נסמכת על תעלה המשכית ברוחב מינימלי של 1.5 מ' עם אדמת גן בה ינטעו העצים לאורך הרחוב והמעברים הציבוריים.
13. בשכונות החדשות יש למקם את התשתיות בפרוזדור מוגדר ומצומצם אשר יאפשר נטיעות לאורך המדרכות, בשטחי הציבור ובשצ"פים. יש להימנע ככל האפשר מהעברת תשתיות במדרכות צרות מ 2.50 מ' רוחב.
14. יש למקם טמוני קרקע במבנים משותפים מעל 16 יח"ד ועד 14 קומות. מיקום טמוני הקרקע בהתאם לפרט מצורף להלן.
15. במבנים בני 14 קומות ומעלה, יעשה שימוש בצנורות המיועדים לזריקת אשפה ("שוטים"), תוך התייחסות לתנועת משאיות לפינוי האשפה במתחם.

ב. הנחיות לתכניות פיתוח לתכנון שכונות חדשות

1. תכנון הפיתוח יפרט את כל השטחים הציבורים, כולל דרכים שבילים ספורט גנים פארקים וכו' בתיאום עם כל היועצים.
2. יש לקבוע גובה 0.00 של מבנים בהתייחס לגבהי הסביבה, הכבישים והתשתיות.
3. יש לקבוע את גבהי המגרשים בכל פינות המגרשים, הסדרת הכניסות והנגשה לבניינים.
4. יש לתכנן את נושא הניקוז במתחם כולו ככלל, ובמגרשים כחלק ממערך הניקוז הכולל במתחם.

5. קביעת מיקומם של פילרים, גמלי מים, חדרי אשפה תחום לרכב כיבוי אש וכד', בהתאם להנחיות המופיעות בפרק 10.5 (מתקנים טכניים)
6. יש להסדיר מדרכות על כל המרכיבים הנדרשים- נטיעה וגינון לאורכם, מסלולי אופניים, מיקום עמודי תאורה וכד', ומיקום מעבר התשתיות ע"מ לאפשר את מיקום כל המרכיבים הללו.
7. יש למקם ולהציג את כל תאי התשתיות על גבי תכנית הפיתוח ע"מ לוודא כי אין ניגוד בין המיקום לצרכים אחרים כמו נגישות.
8. הגדרת חומרי גמר של המבנה והפיתוח.
9. קביעת פרטי פיתוח אופייניים לשכונה: קירות, גדרות, גבהי קירות לחזית ובכלל; יצירת חתכים בין המגרש, הכניסות, מפלסי הבתים והחצרות ועד לרחוב; עמודי תאורה וגופי תאורה אופייניים; פרטי המדרכות, פרטים המתייחסים לפיתוח מגרשי שצ"פ, שב"צ וכד'.
10. התייחסות לשטחי חניות כשטח נטוע/ מגון ככל הניתן.
11. התייחסות למרכזי מחזור שכונתיים.
12. התייחסות לצורך במתן פתרונות אקוסטיים.
13. את התכנית יש לאשר בוועדה המקומית- אישורה כאמור מהווה תנאי להוצאת היתרי בניה.

ג. התכנית תכלול את הנושאים הבאים:

1. העמדת בניינים, אופי הבניינים, צורתם, מרחק מינימלי בין בניינים באותו תא שטח, אופן החיבור בין בניינים בעלי קירות משותפים, מספר הכניסות, הנחיות להתאמת מבנים למגרש פינתי וגובה המבנים יהיו בהתאם לתכנית זו.
2. עיצוב חזיתות, פרטי גמר לכל חזיתות הבניינים, חומרי בניה, צבעים וחומרי גמר, פרגולות ומתקנים, גגות וגדרות, הגדרת חזיתות עם הוראות מיוחדות הכוללות פרטים מיוחדים מחייבים.
3. עיצוב הרחוב, מפלסי הכניסה הקובעת לבניינים ומפלסי הפיתוח, אופן עיצוב הכניסה והחיבור לרחוב, התייחסות לרחובות פעילים, לשצ"פים צמודים ולכיכרות עירוניות, יצירת רצף תנועת הולכי רגל ברחובות.
4. פיתוח המגרשים, מיקום ואופי כניסת הולכי רגל למגרשים, הגדרת זיקות הנאה למעבר הולכי רגל במגרשים, בניה סביב חצר פנימית לרבות זיקות הנאה, שטח משותף פתוח, פיתוח ואחזקת השטחים המשותפים, הגדרת אחוז שטחי הגינון במגרשים, הנחיות לגבי אופן הפיתוח של חצרות בחזית המגרש ובעורף המגרש ושל השטחים בהיקפו. מיקום ואופי כניסות לכלי הרכב, מעבר כלי רכב בתוך המגרשים, כניסות לחניונים תת קרקעיים ופירוט שילוב החניה מעל פני הקרקע.
5. מיקום הסתרה ושילוב של מתקנים טכניים כגון קולטי שמש, מערכות מיזוג אויר תאים פוטו אלקטריים, מתקני אשפה, פילרים של חברת חשמל, נקודות חיבור למערכות וכו'.

6. יש להציג 20% חלחול משטח המגרש (כלומר שטח המרתפים לא יעלה על 80%. שטח זה כולל את שטחי הרמפה וכל השטחים שאינם מחלחלים במגרש)

4.3 דגשים להגשת בקשה להיתר

4.3.1 פתיחת בקשה למידע תכנוני

1. בעת הגשת תכנית מדידה ע"י מודד לאישור, יוסיף המודד את ציון גובה ה-00 בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח לשכונה על פי המופיע באתר ההנדסי של העירייה.
2. בעת הגשת תכנית מדידה לסימון, יש לצרף מידע לפקיד יעירות עירוני: טופס מתאים ותמונות המעידות על העצים הקיימים בשטח: טופס הצהרה על אי קיומם של עצים בשטח המגרש בליווי תמונות המגרש מכל צדדיו, או טופס דיווח על קיומם של עד 5 עצים ותמונותיהם, או חוות דעת אגרונום במקרה של 5 עצים ומעלה במגרש בליווי תמונות.

4.3.2 הנחיות כלליות

1. כל תכנית הגשה להיתר תלווה בתכנית התארגנות באתר שתכלול את המידע הבא:
 - גידור האתר בגובה 2 מ'. מגרשים הנמצאים על צירי רחובות ראשיים הפונים לשכ"פ או שב"צ, יגודרו בגדר פח חלקה או כל חומר קשיח שיאשר ע"י מהנדס העיר, עם הדפסה או צבע שתשולב באופן גרפי נאה. שילוט ופרסום יותר בכפוף לאישור ועדת שילוט ותשלום אגרת שילוט. גדרות שאינן פונות למרחב הציבורי יורשו להיות מאיסקורית או דומה.
 - מיקום מכלית לפסולת בניין,
 - שער כניסה
 - מיקום לשלט.
 - הצבת מנוף, יש לוודא כי תנועת המנוף אינה מהווה סכנה ולכן יצוינו השימושים בשטחים הגובלים לאתר הבנייה (דגש על גני ילדים/ מסחר וכדומה).
 - הצהרת מהנדס כי המקום המיועד לעגרון הינו השטח הכי פחות חשוף לסיכון חיי אדם בהתחשב בשטחים הסמוכים והשימושים בהם.
 - הצגת אישור יועץ בטיחות.
2. תכנית בקשה להיתר תציג את המגרש בשלמותו.
3. כל בקשה של תוספת למבנה קיים תלווה בתמונות ברורות של כל חזיתות המבנה.
4. כל בקשה של בניינים משותפים/ בנייה מסחרית/ מבנה ציבור תלווה בהדמיה המציגה את המבנה ביחס למבנים הגובלים.
5. תוואי ביוב עירוני יסומן בתכנית הבקשה
6. יש לצרף קטע רלוונטי של תכנית הבינוי והפיתוח לשכונה אם קיים, והתאמת התכנון ככל הניתן לתכנית זו. במידה ומוצעת העמדה שונה, יש לציין זאת במפורש על גבי התכנית.
7. הצגת פרגולות עתידיות.
8. התכניות המוגשות יוצפנו כך שחץ הצפון יפנה כלפי מעלה.
9. אין להציג חללים סגורים ללא גישה, פרט לחללים גבוהים בדירות גן.

10. הצגת חזיתות המבנים הגובלים עם המגרש נשוא הבקשה וכן הצגת המבנים הגובלים בתכניות קומת הקרקע. גם לצדדים וגם לאחור. במיוחד בבקשות העוסקות בהקלות בקווי בניין או הוספת מתקני חניה. הצגת המבנים תכלול גם קווי מידה כלפיהם.
11. סימון קווי מתח גבוה ועמודי תאורה קיימים בחזית המגרש, בבירור ע"ג התכנית והתייחסות לקווי הבניין המבוקשים בהתאמה לחוק ו/או לתמא"ות הרלוונטיות.
12. כל בקשה להיתר תכלול פריסת גדרות שתציג את מראה הגדר כלפי הרחוב והחלקות הגובלות. חומרי הגמר לגדרות יוצגו ויושמו לשני צדדי הגדר.
13. ניקוז הגגות המרפסות והחצרות יהיה בתחום המגרש בנגר עילי או בצנרת תת קרקעית ויחוברו למערכת הניקוז העירונית לצורך פינוי עודפי מים.
14. כל השטחים המסומנים בתשריט הפיתוח בירוק יהיו מגוננים בהתאם לטבלת הצמחייה שתסופק. בשטחי המגרשים יינטעו מינימום של 10 עצים בוגרים (3 צול) לדונם.

בצמודי קרקע:

1. בכל בקשה לקוטג' יצורפו צילומי בתים קיימים גובלים (לצידי המבנה ומעבר לכביש)
2. הצגת גגות עתידיים של שכנים בהתאם להוראות בנייה בקיר משותף) והצגת הסכמת שכנים.

4.3.3 מבנים

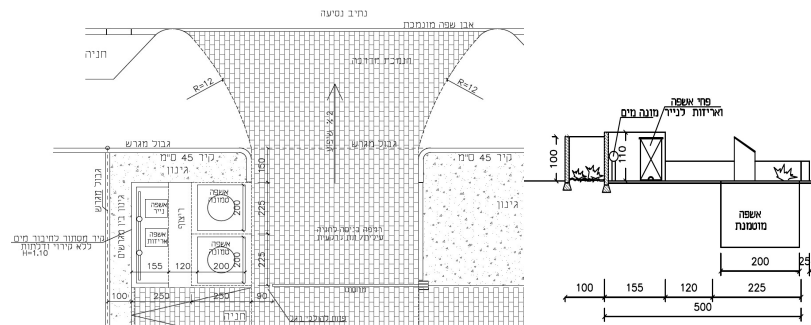
1. טבלת שטחי הדירות תציג את השטחי הדירות באופן הבא: שטח הממ"ד, שטח הדירה נטו ושטח המרפסת.
2. בחיבורים של בניה חדשה למבנה קיים יש להציג פרט חיבור מאושר על ידי מהנדס קונסטרוקציה

4.3.4 תכנית פיתוח

א. כללי

1. בכל בקשה להיתר לבניין חדש, לתוספת משמעותית לבניין קיים, או לתוספת בני הכוללת שינוי בקומת הקרקע, יש להגיש תכנית פיתוח של המגרש וסביבתו בקנ"מ של 1:100. במגרשים העולים על 5 דונם ניתן יהיה לצרף תכנית פיתוח בקנ"מ של 1:250.
2. העמדת המבנה תהיה עפ"י הנחיות התב"ע ונספח הבינוי והפיתוח, במידה ומוצעת העמדה שונה מהבינוי יש לציין זאת ע"ג התכנית.
3. מפלס הכניסה הקובעת למבנה יקבע צמוד ככל שניתן לגובה מכסה שוחת הביוב הסמוכה בתוספת 40 ס"מ
4. תכנית הפיתוח תתייחס לתכנית המדידה, לגבולות המגרש למגרשים הצמודים כולל הרחוב עליו נסמך המגרש, להתחברות לתשתיות, לגובה ה-0.00, להנחיות פקיד היערות, לתכנית פיתוח ובינוי לשכונה, לחומרים לפרטים אופייניים, לניקוז השטח בהתאם למדיניות העירונית של התחברות למערכת הניקוז העירונית, וכל זאת בהתייחס למגרשים ולרחוב הגובלים.
5. תכנית הפיתוח תתייחס ותציג את הנושאים הבאים:

- א. הגבהים המתוכננים במגרש וסימון קווי גובה וניקוז המגרש בשלמותו.
- ב. גבהי המגרשים הצמודים ומפלסי הכניסה לבניינים השכנים
- ג. גבהי המדרכה, השבילים והכבישים הגובלים.
- ד. גבהי הקירות הקיימים והמתוכננים.
- ה. שטחי הגינון, עצים קיימים ומתוכננים (בהתייחס לחוות דעת פקיד היערות).
- ו. שבילים, מדרגות ורמפה עפ"י צורך.
- ז. כניסות למגרש, מקומות חניה, מתקני חניה וכניסות לחניונים תת קרקעיים.
- ח. אזורי חלחול
- ט. מיקום פילרים, גמל מים, מערכות אוורור, מכלי תשתית טמונים (רק במקומות שיתאפשר לשלבם מבחינה תכנונית), חדר אשפה או נישת טמוני קרקע (רק במקומות שיתאפשר לשלבם מבחינה תכנונית) . (ראה תכנית)



טמוני קרקע - חתך

טמוני קרקע – תכנית

- י. לא יותר מיקום פילרים וגמל מים בחזית לרחוב אלא בניצב לו או במיקום מוצנע ככל הניתן.
- יא. עצים קיימים ונטיעות מתוכננות בשטח המגרש ובשטח המדרכות הגובלות, בתיאום עם מחלקת הגנים ובאישורה (ראו פרק תכנון - הנחיות ותנאים לנטיעת עצים).
- יב. עמודי התאורה הקיימים והמתוכננים בשטח המגרש ובשטח הציבורי הגובל, סוג העמודים והפנסים וכד'.
- יג. מיקום עמודי החשמל, הטלפון, קווי מתח גבוה, קווי מים ראשיים, קווי ביוב מאסף ראשי, קווי תיעול וקולטני מי גשם, מדי מים, שוחות וכד', הנמצאים או עוברים בשטח המגרש או המדרכה הגובלת.
- יד. רכיבים לניהול מי נגר

ב. תכנית הפיתוח תכלול פרוט לגבי:

1. מיקום מתקני העזר הקיימים והמתוכננים, כגון: מדי מים, בלוני גז/ צובר גז, מתקני אשפה, דרכי גישה לרכב פינוי, מתקני כיבוי אש, צנרת ביוב אנכית, יציאות אוורור למרתפים וכד'.
2. חומרי הגמר, מדרגות (במידה ויש), ריהוט גן (כדוגמת ספסלים וסלי אשפה) וכד'.
3. דוגמאות של הריצוף המתוכנן, של עיצובו, של סוג אבני השפה וכד' ופרטים עליהם.
4. הפתרון המוצע לניקוז מי גשם מהמגרש ומהבניין.
5. פרוט לגבי הגידור הקיים והמוצע.
6. ניתן להציג שילוב של ריצוף החניה בגינון, אך שטח זה לא יכלל במניין השטחים המגוננים הנדרשים.
7. יש לוודא התאמה והמשכיות בין ריצוף המדרכה ובין החניה הקשורה אליה.
8. כל מרכיב נוסף המתוכנן או קיים במגרש.
9. ריצופים וחפויי קרקע במגרשים פרטיים: יש למקסם שטחי חלחול בתחום המגרש.

9. ריצופים וחיפויי קרקע במגרשים ציבוריים: יש לעשות שימוש בהנחיות לריצופים עפ"י חוברת שפת רחוב עירונית, של אגף תכנון מנהל ההנדסה.
10. מבנים ומתקנים בחצרות הבניינים:
 - א. בניה נלוות תוצמד ככל הניתן למבנה הראשי המתוכנן במגרש.
 - ב. חדרי שנאים יוטמנו בתת הקרקע או לחילופין בקונטור המבנה בכפוף לשמירה על המגורים הנדרשים.
 - ג. צוברי גז יוטמנו מתחת לפני הקרקע, בתחום קווי הבניין, בכפוף לת"י 158 פרק 10 אספקת גז בבניינים במרווחים עפ"י התקן למרחק בין מתקני תשתית: 5 מ' מעמודי תאורה, 8 מ' מעמודי חשמל מתח גבוה, 2 מ' מעמודי חשמל מתח נמוך. אישור למיקום מחוץ לקווי הבניין ילווה בהתחייבות מחברת הגז שלא תיגרמנה מגבלות למגרשים הגובלים כתנאי לאישור תחילת עבודות.
 - ד. מיקום פילרים וגמל המים ימוקמו בניצב לרחוב במקום מוצנע בצדי המגרש בנישה מותאמת לממדי האלמנט.
 - ה. פתחי אוורור של מרתפים ישולבו בגיבון בתחום המגרש הפרטי. פתחי יציאה/פליטת אויר לא יופנו ישירות כלפי השטח הציבורי (רשות הרבים) ולא כלפי מגרש שכן.
- ו. במקרה של מבנה בקו בניין אפס, יש למקם את ברזי כיבוי אש בחזית צדית.
11. בבתים משותפים, קירות המגרש בחזית הפונה לרחוב, לא יעלו על 70 ס"מ מגובה פני המדרכה לכל היותר. במידת הצורך יעשה שימוש בדו"ג קירות. יש להימנע ככל האפשר ממצב בו גובה המגרש ביחס לרחוב דורש דו"ג קירות כנזכר לעיל.
12. לבקשה להיתר תצורף תכנית פיתוח הכוללת ניקוז השטח, פריסת קירות היקפיים למגרש, חתכים לאורך ולרוחב המגרש ופרטים אופייניים לפיתוח.
13. גובה מילוי קרקע על גבי תקרת חניונים מעבר לקו הבניין יהא לפחות 1 מ' נטו אדמת גן לצרכי גיבון.
14. בתחום המגרש נדרשים 20% גיבון בבתים משותפים או בצמודי קרקע לפחות. 5% משטחי הגיבון הנדרשים ימוקמו בחזית המגרש. במגרשים קטנים ניתן להמיר 5% משטחי הגיבון הנדרשים, בגיבון על המבנה: גיבון על גגות הנצפים מהרחוב, או ערוגות בנויות במרפסות, או גיבון אנכי על קירות המבנה או על קירות היקפיים בתנאי לשימוש בפרט גיבון אנכי מיוחד המותאם לנושא זה.
15. מגרשים בהם מתוכננת בניה גבוהה נדרשים למתן 30% גיבון במגרש.
16. במגרשים של בתים משותפים ובצמודי קרקע נדרשים 15% חלחול משטח המגרש ברוטו.
17. במגרשים של בניה גבוהה נדרשים 20% שטחי חלחול לפחות משטח המגרש ברוטו.

ג. הנחיות להגשת תכנית פיתוח במסגרת היתר בנייה:

- א. יש להגיש, כחלק בלתי נפרד מבקשה להיתר בנייה עבור בניין חדש, תוספת בנייה משמעותית, או תוספת בנייה בקומת הקרקע בשטח העולה על 30 מ"ר, תכנית פיתוח של המגרש וסביבתו, ערוכה בקנ"מ 1:100.
- ב. במגרשים ששטחם עולה על 2.5 דונם, יותר תכנון בקנ"מ 1:250.
- ג. תכנית הפיתוח תתייחס אל כל שטח המגרש הנידון, אל שטח המדרכה בחזית, וכן תתואם עם המגרשים הגובלים מחוץ לגבול המגרש, התוכנית תשתרע עד לגבולות הכלולים במפה הטופוגרפית.
- ד. בתוכנית הפיתוח יקבעו שטחים ויצוינו המפלסים (הקיימים והמתוכננים) של פינות המגרש פינות המגרשים, הגובלים במגרש הנידון. מפלסי הכניסה לבניינים השכנים, הכבישים, המדרכות ו/או השבילים הגובלים (באישור מח' הדרכים), האלמנטים

המשולבים בפיתוח, חצרות השירות, הכניסות לבניין וכד', שטחי הגיגון, השבילים וחניית רכב, אופנועים ואופניים במגרש והגישה אליהם מהמדרכה.

ד. פיתוח המרווח הקדמי:

- א. מפלס המרווח הקדמי, בין גבול המגרש ודופן המבנה, יהיה בגובה מפלס הרחוב (עם שיפועים מתחייבים לניקוז מי גשם). במקרים מיוחדים, תותר חריגה מהנחיה זו במידה ולא ניתן להימנע מהפרש מפלסים ויוצגו גדרות בהתאם להוראות לעניין הגדרות.
- ב. בחזית המגרש, בצמוד לגדר, תוכשר רצועה של כ- 3 מ' לפחות ולא פחות ממחצית המרווח הקדמי, לצרכי גיגון. ההנחיה רלוונטית גם לצמודי קרקע. במגרשים בגודל עד 250 מ' ידרש גיגון ב 50% לכל הפחות משטח החזית הקדמית.
- ג. העמדת המבנה עפ"י הנחיות התב"ע ונספח הבינוי, במידה ומוצעת העמדה שונה מהבינוי יש לציין זאת ע"ג התכנית.
- ד. יש להתחשב בהיבטים של בניה בת קיימא כדוגמת יעול החשיפה לאור ואוויר לשם ניצול מיטבי של אור, אוורור וחום השמש, לנוחות ובריאות המשתמשים במבנה זאת תוך התחשבות מרבית במבנים השכנים ובהצללות.
- ה. מפלס הכניסה הקובעת למבנה לא יעלה על המינימום הדרוש לניקוז המגרש, ובכל מקרה לא יעלה על 1.20 מ', מפני המדרכה קיימת/מתוכננת בכניסה למגרש. יש להעדיף השטחת והנגשת המרחב המשותף.
- ו. יש להציג תכנון הלוקח בחשבון הפחתת אפקט אי החום העירוני (צמצום השטחים האטומים, בבחירת חומרי גמר מתאימים וכד').

ה. ניקוז:

- א. ניקוז מי גשם יעשה באופן שלא יגרם כל נזק לבניין הסמוך והסביבה יש להרחיק את המים מהמבנה.
- ב. גובה חצרות מגוננות יהיה נמוך יותר ממפלס השבילים וחצרות מרוצפות ושיפועי הריצוף יופנו אליהן.
- ג. מיקום ומפלס החיבור למערכת התיעול העירונית יסומן בשלב המידע להיתר, ע"ג מפת המדידה ולא ניתן יהיה לשנותו במסגרת הבקשה להיתר.

4.3.5 הוראות עיצוב לחניונים

א. כללי:

1. בבקשות להיתרי בניה יתוכננו חניות על-פי הנחיות משרד התחבורה לתכנון חניה-פרק ד'.
2. תכנון חניה נגישה יהיה על-פי ת"י 1918.
3. בכל חניון יהיו מעברי להולכי רגל בהתאם לת"י 1918 ואישור מהנדס העיר.
4. לא יאושרו מכפילי חניה הצמודים לחזית הראשית.
5. יש להציג רצועת גיגון ככל שניתן בין הגדר הפונה לרחוב לבין החניות הצמודות לה.
6. בתכנון דרך גישה לחניה בין 2 בניינים חדשים, מומלץ לאחד את מיסעת לכדי מסעה אחת אשר תשמש 2 בניינים צמודים.
7. בין 2 שורות צמודות של חניה יהיה פס מרוצף ברוחב מינימאלי של 1.50 מ' ובתוכו ניתן לשלב גיגון עצים ועמודי תאורה.
8. במקרה של רצף חניות יש לבצע פסי הפרדה ברוחב של 1.20 מ' ברוטו כל 4-5 חניות רצופות.
9. סככת חניה תנוקז לתוך המגרש באמצעות צינור היורד לקרקע ובכל מקרה לא לכיוון מגרש שכן.

10. שערים לחניה בזמן פתיחתם לא יחרגו לתוך תחום השטח הרחוב. הפרט יהיה בהתאם לפרטי תכנית הבינוי והפיתוח השכונתי.
11. מקומות חניה לנכים יתוכננו עפ"י התקנות בהתייחס למספר החניות הכולל.

ב. מבני ציבור/ חניונים ציבוריים

1. בבקשות למבני ציבור יש להראות תכנון של אזור העלאת/ הורדת ילדים וכן חניית נכים, מאושרת ע"י ועדת התנועה העירונית.
2. בחניונים ציבוריים עיליים יש להקצות עבור כל 3 חניות רצופות מקום לנטיעת עץ בסיס בור בגודל 1.5X1.5X1.5 מ'.

4.3.6 אינסטלציה

1. יש להציג ניקוז המגרש והתחברות למערכת הניקוז העירונית.

4.3.7 שער / מחסום בכניסה לחניה

1. מחסום חשמלי יותקן ע"י חשמלאי מוסמך לפי תקן
2. המחסום או השער ייבנו בתחום המגרש, ולא יבלטו ממנו החוצה גם כאשר הם פתוחים.
3. הם יותקנו לרוחב שביל הכניסה או דרך החניה;
4. אין לשנות את מיקום הכניסה לחניה (ביחס להיתר הבנייה) בחזית קדמית הפונה לרחוב לצורך הקמת שער כניסה לרכב, ללא תיאום הנמכת אבן השפה של המדרכה בכניסה ואישור מקום החנייה החדש על ידי מחלקת התנועה ברשות המקומית.
5. כיוון פתיחת השער יהיה בתוך המגרש – לא תותר פתיחה לתוך תחום הדרך, או כל שטח ציבורי אחר.

ב. הנחיות בנושאים פרטניים

1 אשפה

1.1.1 פינוי אשפה במערכת פניאומטית:

- א. פתרונות האשפה יהיו בהתאם לתכנית לפינוי ואצירת אשפה ובתיאום עם העירייה עפ"י השיטה המקובלת, לרבות אפשרות לפינוי אשפה פנאומטי.
- ב. במסגרת תנאים להיתר בנייה רשאית הועדה ו/או רשות הרישוי המקומית לקבוע הוראות מפורטות להתקנת מערכות איסוף פניאומטיות במבנים אשר יבנו מכוח תכנית זו ובשטחים הציבוריים שלה.

ג. הועדה המקומית רשאית לגבות עלות ההשתתפות ממגיש ההיתר בהקמתה של מערכת הפינוי הפנאומטית בתחום שטחים הציבוריים.

1.1.2 דרישות ותנאים של אגף איכות הסביבה לקבלת אישור לטופס 4

הזמנת רכז פסולת מוצקה לשטח הפרוייקט הבנוי תבוצע אך ורק כשהושלמו כל הדרישות כמפורט להלן:

בתים צמודי קרקע:

1. במעמד קבלת האישור בידי היזם ימצאו המסמכים הבאים:
 - א. תכנית בנייה מאושרת ע"י אגף איכות הסביבה עם פתרון אצירה ופינוי אשפה (הגומחה צריכה להיות בנויה לפי התכנית המאושרת בלבד)
 - ב. חשבונית מס שמית אשר מוכיחה כי שולם תשלום לקבלן בניין עבור פינוי ושינוע פסולת בניין לאתר הטמנה ומחזור מוסדר בלבד.
 - ג. חשבונית מס עבור כניסה וקליטת פסולת בניין באתר מוסדר לאחר שקילת פסולת בניין.
 - ד. רכישת עגלת אשפה 240 ליטר בצבע שחור או אפור כהה לבתים צמודי קרקע (סימון העגלה בכתובת וסמל העיר ראשון לציון)
 - ה. השטח בכניסה לבית ובגומחה חייב להיות מרוצף.

2. חייב להיות:

- א. שער לגומחה (הפתח חייב להיות בצד ולא לכיוון המדרכה).
- ב. רוחב הגומחה 130 ס"מ עומק 90 ס"מ
- ג. שער כניסה להולכי רגל ולחנייה.

3. סביבת הבית שנבנה חייבת להיות נקייה משאריות פסולת בניין

4. בחזית הבית חייב להיות שלט מואר עם כתובת הבית.

לאחר בדיקת כל התנאים שתיערך ע"י רכז אגף איכות הסביבה בשטח ועמידה בכל הדרישות לעיל יהיה ניתן לקבל אישור לטופס 4 מטעם איכות הסביבה.

בבנייה רוויה:

1. במעמד קבלת האישור בידי היזם ימצאו המסמכים הבאים ויבוצעו הפעולות הבאות:

- א. תכנית בנייה מאושרת ע"י אגף איכות הסביבה
- ב. התאמת הקיים בשטח לתכנית מאושרת בלבד.
- ג. חשבונית מס שמית על שם בעל היתר הבנייה, אשר מוכיחה כי שולם תשלום לקבלן בניין עבור פינוי ושינוע פסולת בניין לאתר מוסדר בלבד.
- ד. חשבונית מס שמית על שם בעל היתר הבנייה, עבור כניסה וקליטת פסולת בניין באתר מוסדר לאחר שקילתה.

ה. יש לרכוש עגלות אשפה בנפח 360 ליטר בצבע שחור או אפור כהה, לאצירת אשפה ביתית, כמפורט בטבלאות המצורפות כשעל גבי העגלות רשומה כתובת הבניין. יש לרכוש עגלות ייעודיות בנפח 360 ליטר לאיסוף נייר משומש בצבע כחול עם חריץ כמפורט בטבלאות המצורפות.

2. סביבת הכניסה לבניין והחצר חייבים להיות מרוצפים ונקיים משאריות פסולת בניין ומכל פסולת אחרת.
3. השטח צריך להיות נקי ממבנים זמניים ומכל מה שאינו מופיע ע"ג תכנית הבנייה המאושרת.
4. בחזית הבניין חייב להיות שלט מואר עם כתובת הבית.

לאחר בדיקת כל התנאים שתיערך ע"י רכז אגף איכות הסביבה בשטח ועמידה בכל הדרישות לעיל יהיה ניתן לקבל אישור לטופס 4 מטעם איכות הסביבה.

טבלה: כלי אצירת אשפה- סוגים, גודל מתקנים וכמות- על פי תקן חדש

מס' יחיד בבניין	סוגי הכלים ומספרם (תקן חדש)						גודל מותקן לפי תקן חדש		סוג מבנה לאמצירת אשפה הערות
	איטוף אשפה		איטוף אריזות	איטוף נייר	בבנין כחול עגלות 360 ליטר *	בבנין כחול עגלות 360 ליטר	בבנין כחול עגלות 360 ליטר	בבנין כחול עגלות 360 ליטר	
	עגלות 240 ליטר	עגלות 360 ליטר							
1	1	-			-		1.3	1.3*1	גומחה **
3-6***	-	1	1	1	1	1	4.8	2.2*2.2	חדר לעגלות אשפה
7-11	-	2	1	1	1	1	9.0	3.5*2.6	חדר לעגלות אשפה
12-16	-	3	1	1	1	1	14.0	4.0*3.5	חדר לעגלות אשפה
17-21	-	4	2	2	2	2	17.0	4.6*3.7	חדר לעגלות אשפה
22-27	-	5	2	2	2	2	23.0	5.0*4.6	חדר לעגלות אשפה
28-32	-	6	3	2	2	2	26.0	5.2*5.0	חדר לעגלות אשפה
33-37	-	7	3	2	2	2	27.0	5.5*5.0	חדר לעגלות אשפה
38-42	-	8	3	3	3	3	28.0	5.6*5.0	חדר לעגלות אשפה

* איסוף נייר עיתון בעגלות ייעודיות בצבע כחול

** במבנים צמודי קרקע

*** במבנים משותפים בלבד

מעל 42 יח"ד יינתנו הוראות מיוחדות ע"י רכז פסולת מוצקה.

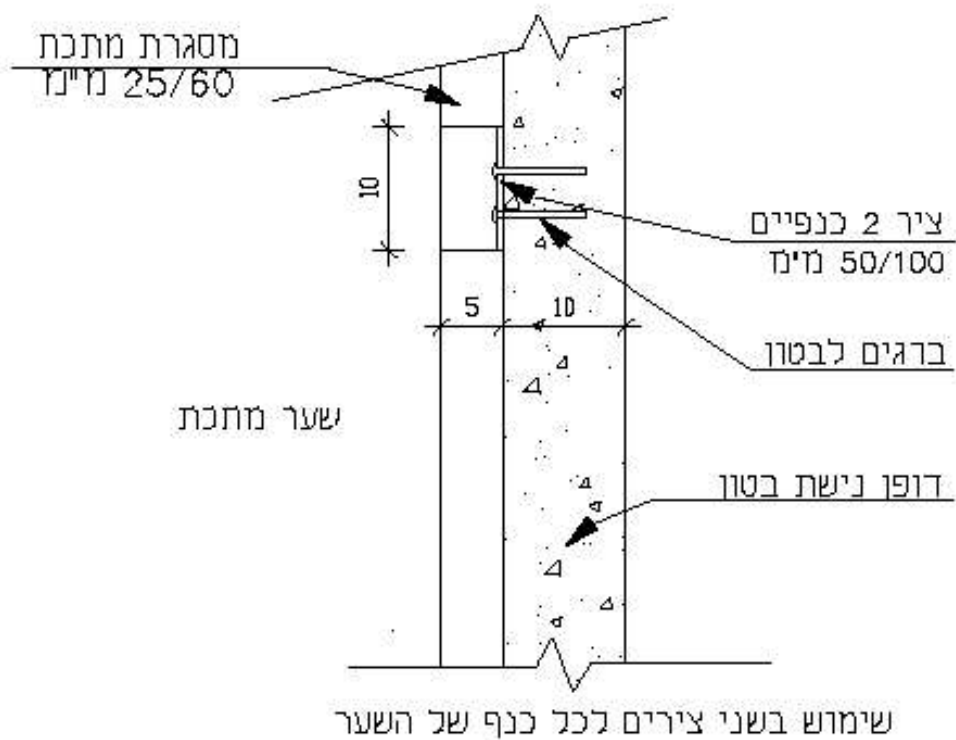
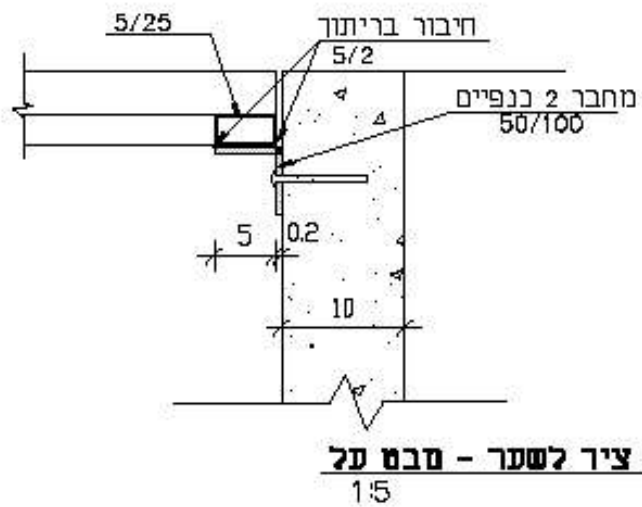
לקראת מתן אישור איכות הסביבה לחיבור מים וחשמל (טופס 4) לבתים חדשים, על הקבלן לספק עגלות בעלות הנתונים המפורטים:

1. עגלות פוליאטלין בעלות משקל מולקולרי גבוה, בצבע שחור.
2. עגלות בנפח 240 לי" יסופקו עם גלגלים בקוטר 200 מ"מ ועגלות בעלות נפח 360 לי" יסופקו על גלגלים בקוטר 300 לי"
3. עגלות אשר תופקנה ע"י היזמים יעמדו בתקן EN-840

4. עגלות פוליאטלין בעלות משקל מולקולרי גבוה, בצבע כחול בנפח 360 ל' עם מנעול וחריץ לאיסוף נייר משומש בלבד
5. להלן טבלת ספקים מומלצים:

הספק	כתובת	טלפון/פקס	היצרן	נפח העגלות
אלון מתכת בע"מ	דרך השבעה 11, אזור	טל': 03-6502020 טל': 03-6502000 פקס: 03-5560327	"סולו", גרמניה	240 ליטר 360 ליטר
דולב דביר- להב	קיבוץ דביר ד"נ הנגב	טל': 08-9918712-3 פקס: 08-9918710	"דולב", ישראל	240 ליטר 360 ליטר 360 ליטר כחול עם חריץ
נרקיס-ציוד תברואי לאיכות הסביבה בע"מ	ז'בוטינסקי 76, פ"ת	טל': 03-9222750 פקס: 03-9222717	"אוטו" "וובר", גרמניה	240 ליטר 360 ליטר
ש.ו.ש. פחטר	החורש 29, קרית טבעון	טל': 04-8215580 פקס: 04-8215574	"שפר", גרמניה	240 ליטר 360 ליטר
ק.מ.מ- מפעלי מיחזור בע"מ	התעשיין, א.ת. ישן ראשון לציון	טל': 03-9566677 פקס: 03-9566606	"דולב", ישראל	240 ליטר 360 ליטר כחול עם חריץ

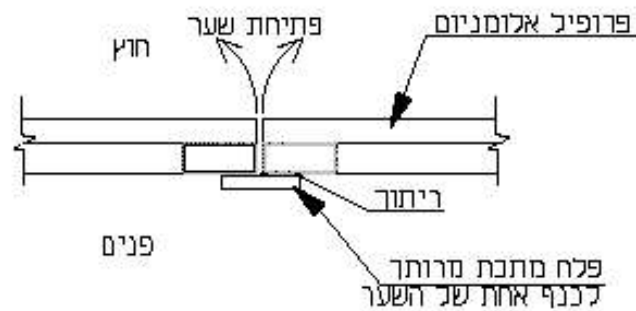
במגרשים לתעסוקה ומסחר – יותקנו בתיאום מראש עם אגף איכות הסביבה של הרשות.



עיריית ראשון לציון
מינהל ההנדסה אגף תכנון עיר
2014

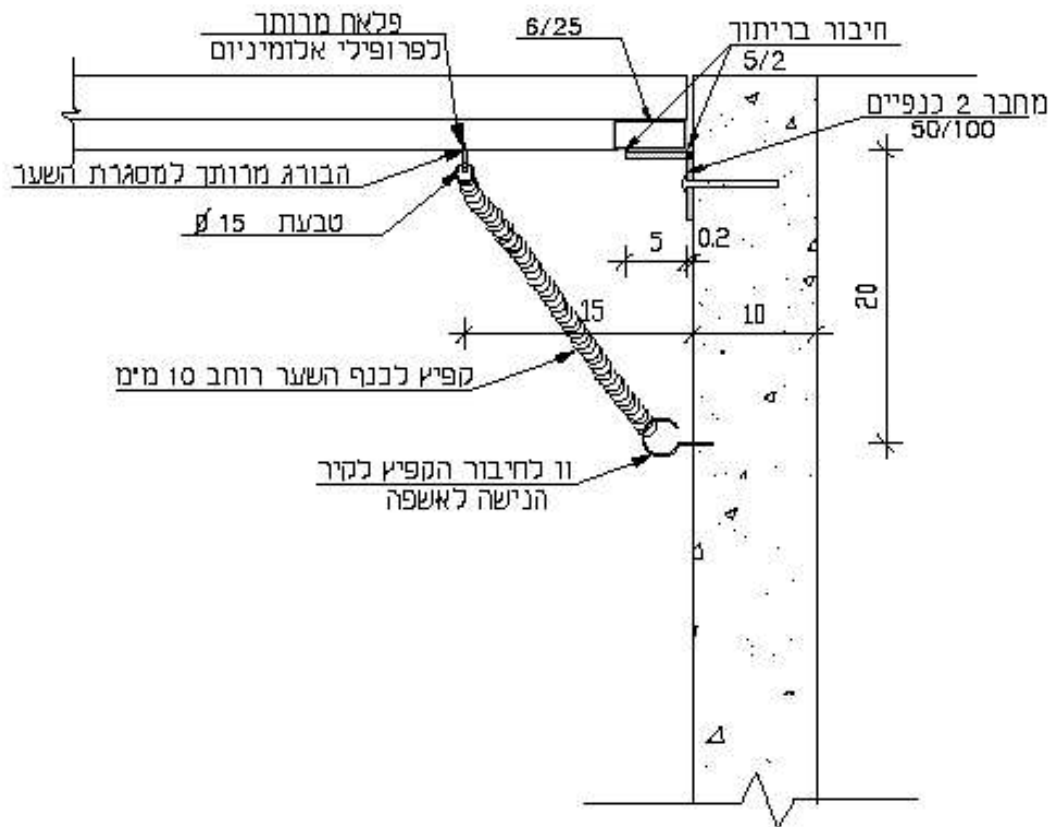
ניסוח למיכלי אימוץ אשפה





פרט מפגש 2 כנפי השער

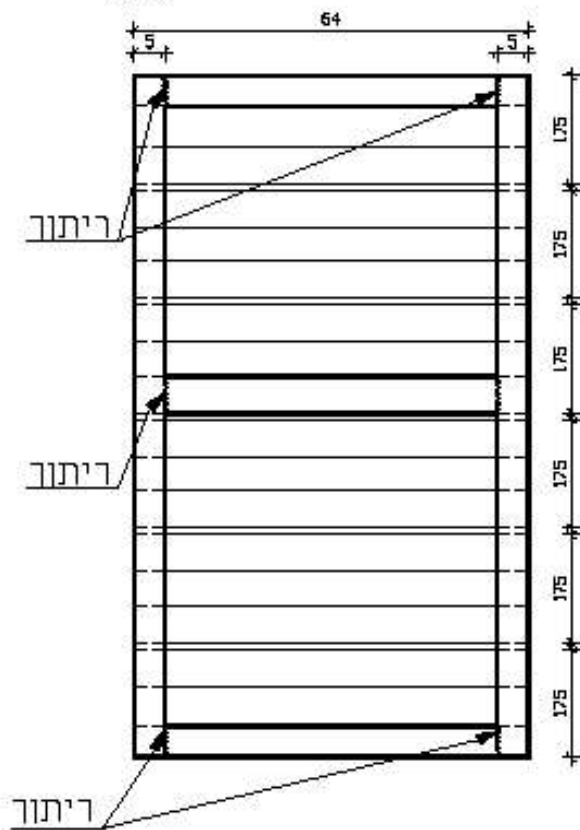
1:5



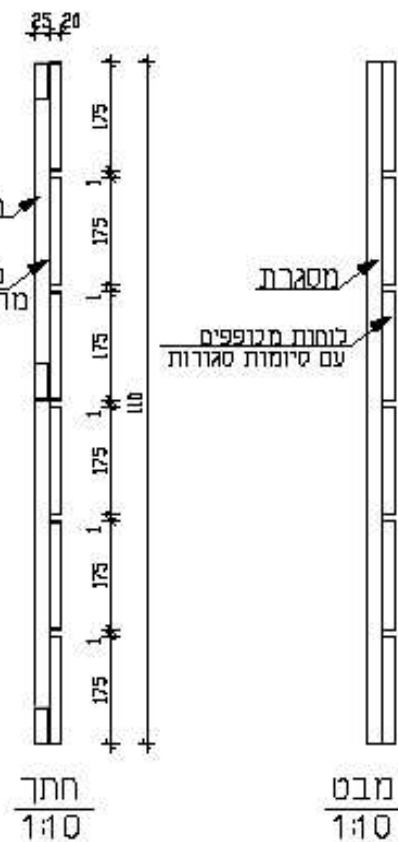
פרט קפיץ לשער-מחויב בביצוע

1:5

מבט מסגרת המתכת לכנף השער
1:10



פרט שער מתכת



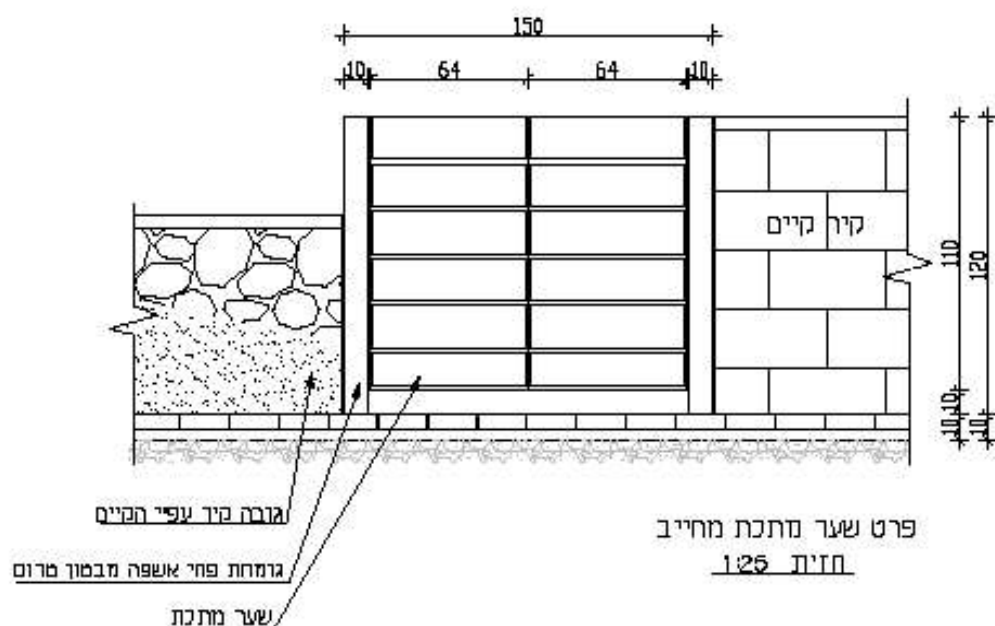
מסגרת אחורית לדלתות מתכת כל החיבורים ברייתונים עובי 2 מ"מ



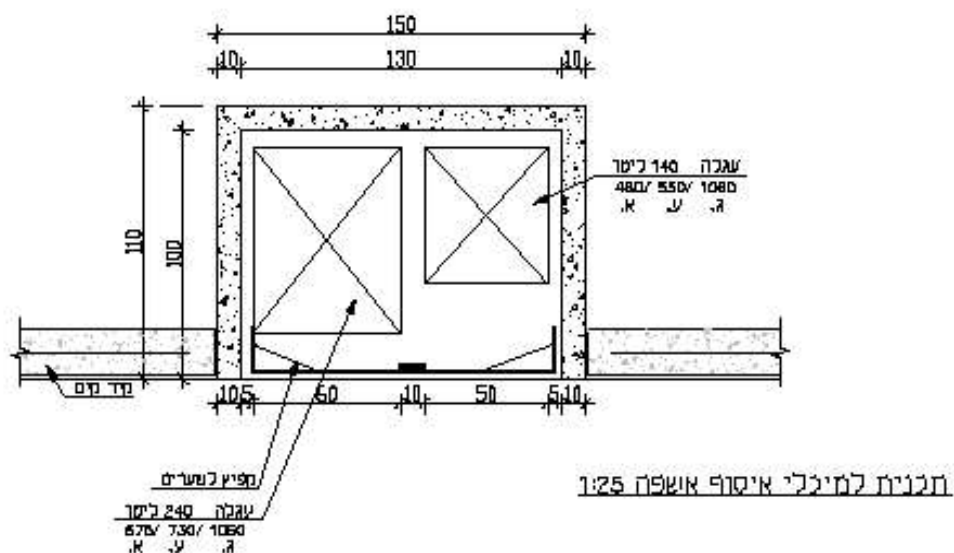
נישח למיכלי איסוף אשפה

עיריית ראשון לציון
סינחל ההנדסה אגף תכנון עיר
2014





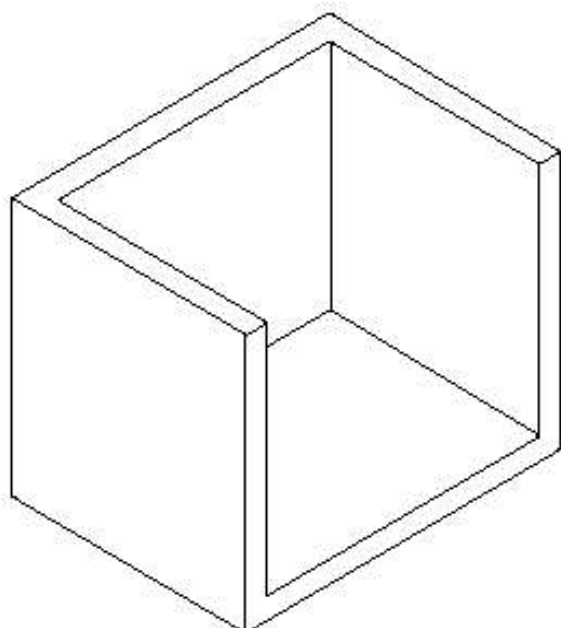
פרטי גומחת לפחי אשפה



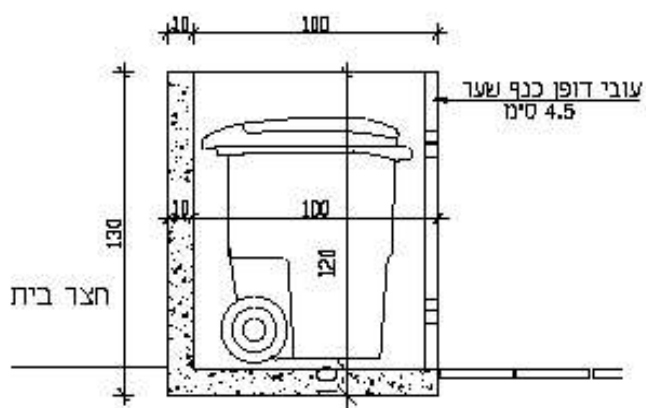
נישח למיכלי איסוף אשפה

עיריית ראשון לציון
מינהל ההנדסה אגף תכנון עיר
2014

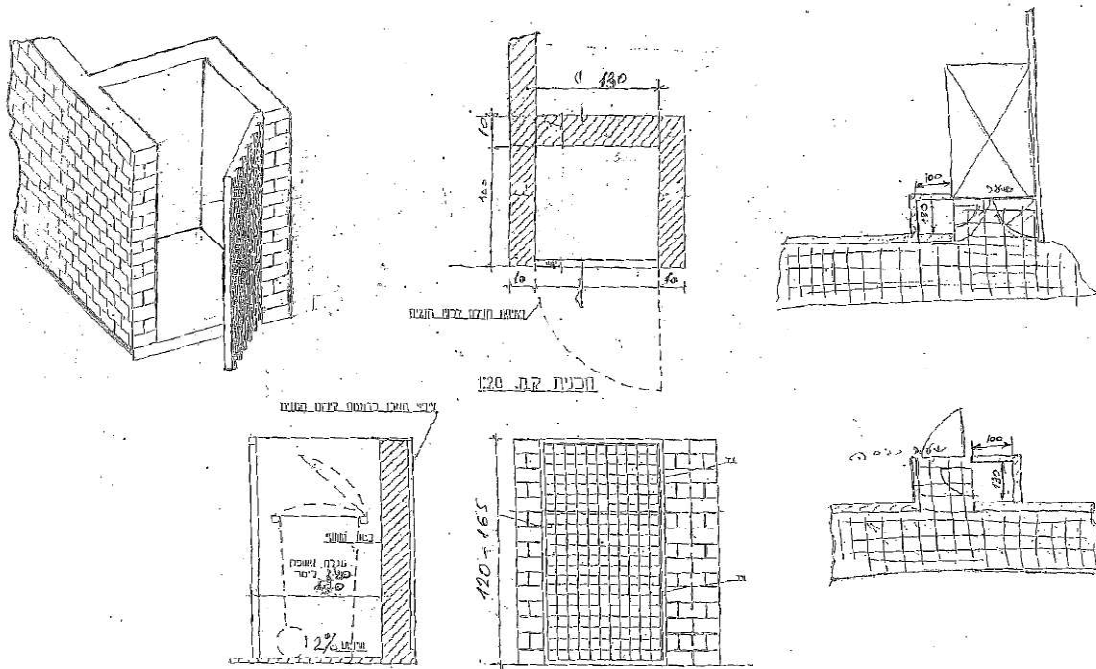




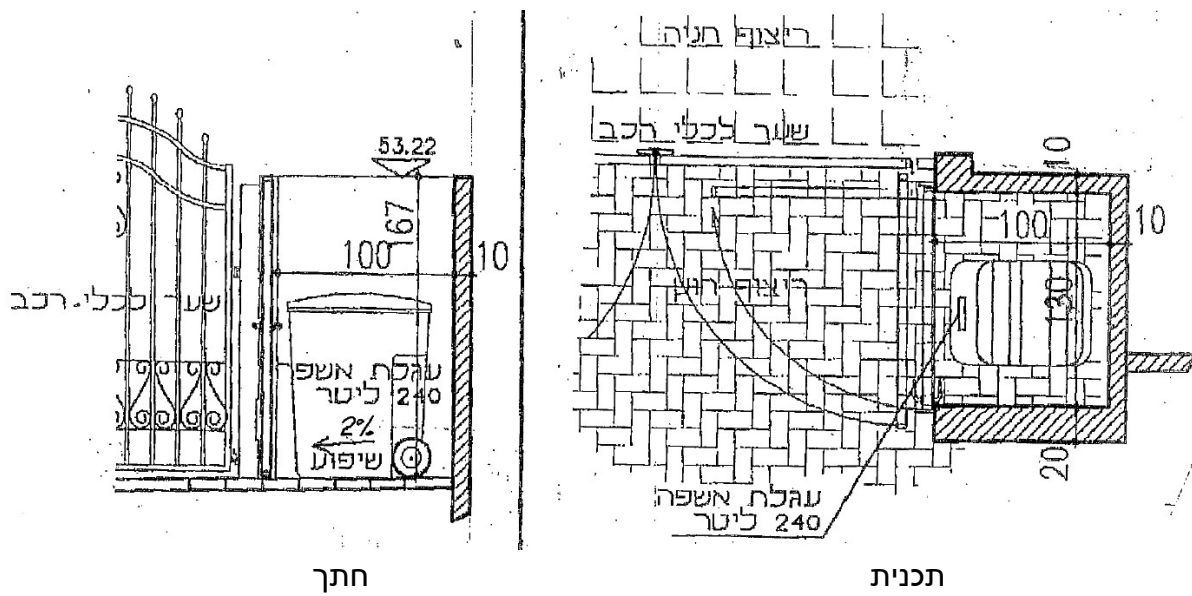
240 ליטר	1. עגלה
575	אורך
730	עומק
1060	גובה
140 ליטר	2. עגלה
480	אורך
550	עומק
1060	גובה



חתך
125



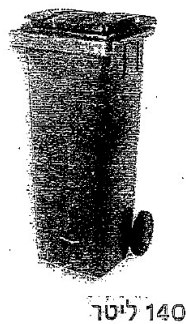
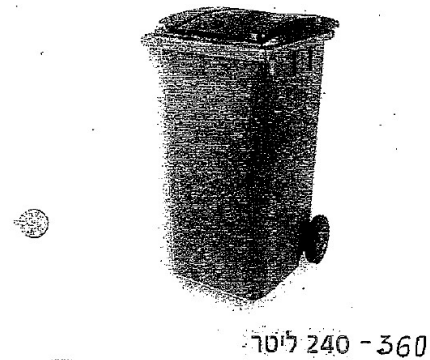
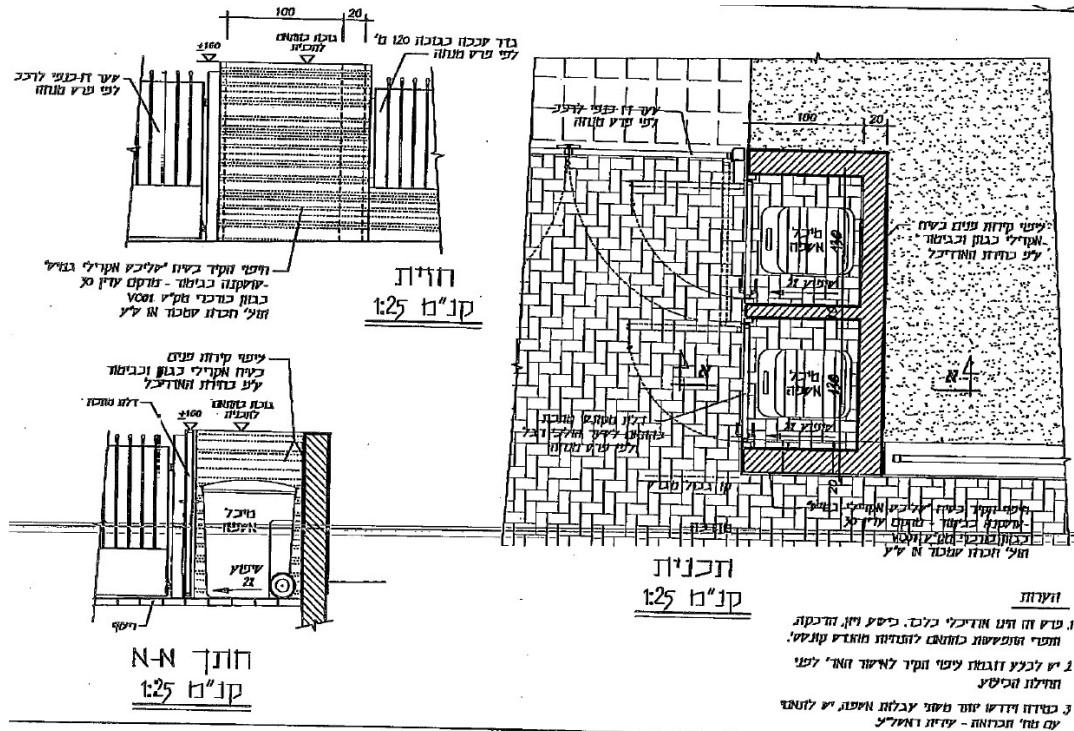
חזית ניצבת למדרכה



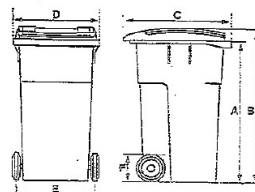
חתך

תכנית

נישה לשני מיכלי אשפה



נפח \ מ"מ	140	240	360
A	1000	995	1010
B / B'	1065	1075	1100
C / C'	550	725	880
D / D'	485	580	640
E	430	520	540
F	200	200	200
G			
H (פ)	200	200	300
משקל \ ק"ג	10.4	13.5	25
עומס מותר (ק"ג)	60	100	145



2 עצים

1. **הגשת מפת מדידה** - בעת הגשת מפת מדידה לסימון /לפתיחת תיק לבקשה להיתר, יש להגיש נספח עצים לפקיד יערות עירוני אשר יתייחס לנושאים הבאים:
עצים קיימים במגרש
עצים קיימים בהיקף הסמוך מחוץ למגרש
2. **הגשת נספח העצים נדרש לכלול כמפורט להלן:**
 - א. **במידה ואין עצים בוגרים במגרש או בקרבתו** - במידה ולא קיימים עצים במגרש וברצועה של עד 5 מ' בהיקף המגרש סביב- יוגש "טופס תצהיר עצים לא מוגנים במגרש" (ראה טופס בסוף פרק זה) המצהיר על אי קיומם של עצים במגרש ובקרבתו, למסמך יצורפו תמונות של המגרש מ-4 חזיתות.
 - ב. **במידה וקיימים עד חמישה (5) עצים בוגרים במגרש ובקרבתו** - במידה וקיימים עד חמישה עצים במגרש וברצועה של עד 5 מ' בהיקף המגרש- יוגש "טופס מילוי עד 5 עצים בוגרים במגרש" (ראה טופס בסוף פרק זה), המצהיר על העצים הקיימים ומצרך מיקומם על גבי תכנית המדידה עם הפירוט הנדרש במסמך ב', ותמונה של כל עץ.
 - ג. **במידה וקיימים מעל חמישה (5) עצים בוגרים במגרש ובקרבתו** - במידה ובמגרש וברצועת 5 מ' ההיקפית לו קיימים מעל 5 עצים, יש להגיש סקר עצים ע"י אגרונום מורשה ע"י משרד החקלאות (רשימת אגרונומים מורשים מפורסמת באתר משרד החקלאות <http://www.moag.gov.il>). העצים הנסקרים יופיעו על גבי מפת המדידה, טבלת העצים תציין מידע אודות העץ (קוטר הגזע, מצב בריאות וכד'), תמונות צבעוניות של העץ. מספור העצים על גבי המפה ובטבלה יהיה זהה.

בקשה להיתר

1. **הגשת בקשה להיתר:** עם הגשת תכנית הבקשה להיתר, יש להתייחס להנחיות פקיד היערות בהתייחס לעצים. על התכנון לתת התייחסות להנחיות בהתייחס לעצים במגרש. במידה ויש סתירה בין הנחיית פקיד היערות העירוני וצרכי התכנון, יש לגשת להצגת הקונפליקט התכנוני בפני פקיד היערות העירוני. חוות דעת פקיד היערות תצורף לעת הדין בוועדה.
2. בעת הגשת בקשה להיתר אשר תואמת לתב"ע שנערכה ואשר לוותה בנספח של סקר עצים ע"י אגרונום, יצורף לתכנית המדידה המוגשת סקר האגרונום בהתייחס לתחום הבקשה, עם סימון העצים ומיספורם ע"ג מפת המדידה.
3. **בקשה לכריתה או להעתקת עצים** תוגש לפקיד היערות העירוני, במקרים בהם לא ניתן לשמור על עץ קיים במגרש במסגרת התכנון החדש. בבקשה יסומן כל עץ על פי ייעודו המוצע (העתקה או כריתה) עפ"י חוות דעת האגרונום.
4. **העתקת עץ:** במקרה של העתקת עץ יבוצע המהלך באחריות ועל חשבון היזם. העתקת העץ בתחומי המגרש או למגרש ציבורי או אחר עפ"י הנחיית פקיד היערות העירוני ירשמו ע"י מהנדס הרישוי בתנאי הבקשה. היזם נדרש להעסיק מלווה מומחה לכל שלבי ההעתקה, וההנחיות יינתנו ע"י האגרונום של היזם ובהתאם להנחיות פקיד היערות העירוני. העץ באחריות היזם עד לקבלת טופס 4.
5. **כריתה/ עקירת עץ:** במקרה של כריתה/ עקירת עץ על היזם לתת ערך חלופי /פיצוי נופי בהתאם לנוהל פקיד יערות. גובה הפיצוי יהיה עפ"י דרישת פקיד היערות העירוני לפני קבלת אישור הכריתה. החומר יועבר לפרסום באנטרנט עפ"י חוות דעת פקיד היערות העירוני.

6. במקרה של הגשת ערר על החלטת פקיד היערות העירוני, תיבדק הבקשה ע"י פקיד היערות הממשלתי, והחלטתו תהיה סופית.
7. מתן היתר כריתה/העתקה יתקבל רק לעת מתן ההיתר לבקשה.

פקיד יערות

טופס תצהיר עצים לא מוגנים במגרש

אני הח"מ _____ ת.ז. _____ טלפון _____

מצהירים בזאת כדלקמן:

(1) אנו הבעלים/יזמים של הבית/מגרש ברחוב _____ מס' _____
ראשון לציון

גוש _____ חלקה _____.

(2) מצהירים בזאת שבמגרש הנ"ל ניצבים אך ורק עצים לא מוגנים עפ"י החוק. דהיינו עצים בשטח
פרטי שקוטר הגזע הנמדד ב – 1.30 מ' מהקרקע הוא פחות מ – 20 ס"מ ובשטח ציבורי פחות מ
10 ס"מ.

(3) רצ"ב מפת מדידה .

תאריך _____ שם ומשפחה _____
חתימה _____

פקיד יערות

טופס מילוי עד 5 עצים בוגרים במגרש

* יש למלא כתובת לגביו מוגשת הבקשה.

אני הח"מ _____ ת.ז. _____ טלפון _____

רחוב _____ מספר _____

גוש _____ חלקה _____.

מס' יחידות	קוטר גזע בגובה 1.3 מ' מהקרקע	מין העץ

* יש לצרף תמונה לכל עץ בנפרד.

תאריך _____ שם ומשפחה _____

חתימה _____

3 שיפוץ חזיתות

1. שיפוץ וצביעת חזיתות המבנה, יעשה שימוש ב-3 גוונים לכל היותר.
2. הגוונים יבחרו מתוך מניפת הצבעים העירונית המוסכמת.
3. פירוק כל החוטים והצינורות המאולתרים, אם ישנם כאלה ע"ג קירות הבניין והתקנת בתוואי מאושר.
4. יעשה שימוש בחומרי גמר עמידים, בעלי התאמה לסביבה ובעלי תקינה רלוונטית.
5. תיקון או החלפת מרזבים ומזחלות חדשים מפח וצביעתם בהתאמה לגוון המעטפת.
6. הסדרת מזגנים וצנרת מזגנים כולל שילוב הסתרת המזגנים במסתורי מזגנים מאלומיניום.
7. איטום גג בטון ומרפסות – כל העבודות יבוצעו עפ"י התקנים, מפרטים ומכון התקנים.
8. תיקון גג רעפים וארגזי רוח וצביעתם.
9. הבאת מרפסות ומעקות למצב אחיד כולל סגירות אחידות
10. התקנת גוף תאורה תיקני לעיריית ראשון לציון שם רחוב ומס' בית.
11. פירוק גדר רשת בחזית הבניין וביצוע גדר בנויה בכפוף להיתר בניה והנחיות עיצוב.
12. פירוק מבנים מאולתרים בחצר ובמרפסות.
13. תיקון החלפה והשלמה של שטחי ריצוף בחצר – כדוגמת הקיים.
14. בניית מבנה לסגירת בלוני גז – קונסטרוקציה מפרופילים מרובעים 40/40.
15. תיקון שיפוץ ו/או התקנה מעמדים לפח אשפה ושילוב מסתורים לפח אשפה וארונות סעף
16. תיקון ושיפור שביל הגישה לחדר המדרגות ולמתקני האשפה
17. תיקון, חידוש או החלפה של תיבות דואר
18. התקנת מסתורים מאלומיניום לתליית כביסה וביצוע מתקנים אחידים בהתאם לגוונים המאושרים
19. סידור וצביעת חדר מדרגות, מקלט, חדר אשפה, קומת עמודים מפולשת, חדר בלוני גז וכו'
20. החלפת ויטרינות, סוככים ושילוט במידת הצורך
21. פירוק אנטנות אישיות אשר אינן בשימוש והצבת אנטנה מרכזית וחיבורה לכל הדיירים
22. פירוק מעקות מאולתרים וביצוע חדשים אחידים
23. התקנת תאורת גן
24. התקנת אף מים בתחתית תקרת קומת עמודים עשוי מפרופילים זווית אלומיניום 20/20 מ"מ
25. תיקון סדקים ועיבוי עמודים
26. תיקון גגונים מבטון וצביעתם
27. עבודות פיתוח כנדרש
28. שיקום וצביעת של אלמנטי נגרות ומסגרות
29. הסדרת נגישות לנכים

- כל בקשה לשיפוץ חזית תציג את הצבע הנבחר על רקע קטע הרחוב (המבנים הקיימים והמבנים ששופצו) כולל הצגת קטע חזיתות המבנים בגדה שממול.

4 בניה ירוקה

טבלת הנחיות ליישום תקן ישראלי לבנייה ירוקה

*התקן הישראלי קבע מדרג של כוכבים כך שלכל כוכב נדרש לצבור בתהליך התכנון להוצאת היתר בניה מס' נקודות מתאים, כוכב 1 - 55 נקודות, 2 כוכבים – 65 נקודות וכו'. הנקודות נקבעו בתקן עבור כל אלמנט או פעולה ירוקה שתבוצע בבניין.

שימוש / יעוד	2016	הערות
מבני עירייה	55 נקודות	בכל מבנה ציבור תהיה הכנה לגגות ירוקים ולאנרגיה סולארית
מבני משרדים מעל 1000 מ"ר	55 נקודות 65 נקודות למבני משרדים מעל 20000 מ"ר ברוטו	
מבני אכסון תיירותי מעל 1000 מ"ר	65 נקודות מעל 6000 מ"ר	
מבני בתי חולים	55 נקודות	
בנייני התקהלות ציבורית	55 נקודות	
מבני מוסדות השכל גבוהה	55 נקודות	
בתי ספר וגנים עירוניים *	55 נקודות	**עפ"י קביעת העירייה ולפחות בית ספר אחד בשנה הראשונה
בנייני מסחר	65 נקודות מעל 2500 מ"ר	
מגורים	55 נקודות כל מבני המגורים מעל 4 יח"ד	

1. **תנאי לקליטת הבקשה:** יש להציג אישור התקשרות עם מכון התעדה במסגרת הגשת מסמכי הבקשה לאגף רישוי בניה במעמד פתיחת התיק, והדבר מהווה תנאי לפתיחתו.
2. **יועץ בניה ירוקה:** יועץ בניה ירוקה (אדריכל או מהנדס) ילווה את הפרויקט ובאחריותו להגיש מסמכים הנדרשים למכון התעדה לצורך קבלת האישורים הרלוונטיים (שלב א' ו- ב').
3. **תנאי למתן היתר בניה:** אישור מכון התעדה לנספח הבניה הירוקה (אישור שלב א') יוגש למחלקת רישוי בניה לפני הוצאת היתר בניה והדבר מהווה תנאי להוצאתו.
4. **תנאי למתן טופס 4:** אישור שלב ב' ממכון התעדה (יוגש לאגף הרישוי ולמחלקת הפיקוח על הבניה) ויהווה תנאי למתן היתר בניה.
5. התאמה לכווני השמש - יש לתת פתרון הפונקציונאלי לעיצוב הפתחים, המרפסות וההצללות בכל אחת מהחזיתות בהתאם לכיוונה ולניתוח האקלימי הכולל של המבנה.

5 מבנים זמניים

1. הקמת מבנה מכירה באתר בניה:
 - א. משרדי מכירות באתרי בניה למגורים ימוקמו בתוך מגרשי המגורים.
 - ב. רק במקרים בהם קיימים אילוצים טופוגרפיים ו/או תשתיתיים המונעים אפשרות להקמתם בתחומי המגרש, תתאפשר הצבתם בשטחים ציבוריים וזאת בתנאי שהשטחים הציבוריים אינם מיועדים בטווח הקצר למימוש, בכפוף לאישור אגף הנכסים ובדרך של בקשה לשימוש חורג.
 - ג. משרד המכירות יהיה מבנה קלה ויהיה חלק מתכנית ההתארגנות של הקבלן.
 - ד. פינוי מבנה המכירות יהיה עם סיום הבנייה, תנאי למתן טופס 4 עבור המבנה האחרון במתחם החדש יהיה פינוי מלא של משרד המכירות וסביבתו.
 - ה. במידה והמבנה יוקם בשטח ציבורי, מועד הפינוי יהיה עם תום תקופת השימוש החורג, עם תום ההסכם מול אגף הנכסים, עם סיום הבנייה- לפי המועד הראשון מבניהם.
 - ו. כללי הנגישות והבטיחות יחולו על המבנה הזמני.
 - ז. במקום תוסדר חניית נכים, כמות החניות תקבע על ידי מהנדס העיר בהתאם לגודל האתר וכמות יחידות הדיור המשוקות.
2. משך הזמן הרצוף להצבת מבנה זמני על קרקע בבעלות פרטית יוגבל לתקופה של עד 14 יום והקמתו תותר רק באזורי תעסוקה ובאתרי בנייה.
3. על קרקע בבעלות עירונית או בקרקע המשמשת לצורכי ציבור תותר הצבת המבנה לתקופה של עד 120 יום.
4. למרות האמור לעיל הקמת סוכה במהלך חג הסוכות, והקמת סוכת אבלים- תותר על פי הצורך ובכל מקום שיידרש – לתקופה של עד 14 יום רצוף.
5. מומלץ להתייעץ עם מהנדס בנין בזמן הצבת המבנה.

6 פרגולות גגונים וסוככים

א. פרגולות

- א. עיצוב הפרגולות והגגונים בבנייני מגורים יהיה על פי התקנות ויותאם לחומרי הגמר בבניין, לצבעים הקיימים ולאופי הבניין (כולל בבניינים מדורגים).
- ב. יותרו פרגולות במרפסות גג, בחצרות דירות גן ובחצרות צמודי קרקע ובלבד שמתקיימים התנאים הבאים:
- 1) במרפסות הגג ישמר מרחק של 1.5 מ' ממעקה החזית
 - 2) לא תותר כל סגירת קירות הפרגולה מצדדיו או חזיתו בכל צורה שהיא, בין אם קשיחה ובין אם פריקה.
 - 3) חומרי הגמר והצבעים יתאמו ליתר הפרגולות
 - ג. לא יותרו פרגולות במבנים לשימור.
 - ד. יש להבטיח כי חומרי הגמר יהיו עמידים לפגעי מזג האוויר ולא יהוו סכנה לסביבה.

בבנייה צמודת קרקע:

- א. גובה המצללה הכולל לא יחרוג מעבר לגובה הקומה הבנויה.

במבנים בבניה רוויה1. דירות גג/פנטהאוזים/דירות מדורגות:

- א. הפטור לא יחול על פרגולה במרפסת בניין מגורים משותף שאינה מרפסת גג.
- ב. גובה המצללה לא יבלוט מעל הגובה מעקה תקרת המבנה וישתלב במבנה.

2. דירות גן:

- ג. גובה המצללה לא יחרוג מעבר לגובה הקומה הבנויה, כלומר גובה תקרת הדירה.

ב. גגונים

- א. רוחבו של גגון מעל הכניסה לא יעלה על כפליים מרוחב הכניסה שעליה הוא מגן.
- ב. יש לבנות הגגון מחומרים קלים בלבד, כגון: גבס, עץ, זכוכית, אלומיניום, פלדה, פולימרים למיניהם.
- ג. לא יותרו שילובים של גגונים עם סוככים/פרגולות/מרקיזות במקום בו ייבנה אחד לא יותר שילובים.
- ד. הגגון יהיה ללא עמודים.

ג. סככות / מרקיזות

- א. לא תותר הקמת סככות צל בבתים משותפים במגרשים בבניה רוויה.
- ב. סוככים (מרקיזות) יותקנו מעל פתחים מסוג ויטרינות בלבד, שאינם מהווים כניסה ראשית למבנה. רוחב הסוכך לא יעלה על 50 ס"מ מכל צד של הפתח עליו הוא מצל ובהתאם לכללים הבאים:

- גובה התקנת הסוכך לא יעלה על גובה תקרת קומת הפתח אשר ביחס אליו הוא מותקן.
- לא יותר סוכך, אשר חלקו הקבוע בולט מעבר ל 50 ס"מ.
- לא יותר סוכך, אשר שוליו אינם מעובדים והקונסטרוקציה שלו נותרת חשופה.
- במידה וקיים קירוי בנוי ו/או גגון מעל הפתח לא תותר הקמת סוכך נוסף.
- במרפסות גג יותר סוכך מתקפל רק בתנאי שתשמר נסיגה של 1.5 מ' לפחות ממעקה הגג/ מרפסת הגג

- ג. יש להתאים את המרקיזה להוראות התב"ע רצ/מק/2/1/1.
- ד. באזורי מגורים תותר הקמת סככת צל רק בבניה צמודות קרקע בחצר, יש לוודא כי סככת הצל שנבנית באזורי מגורים צמודי קרקע כאמור, יותירו לפחות 60 ס"מ בין הקצה שלהם לבין גבול המגרש וגודל סככת הצל לא תעלה על 20 מ"ר.
- ה. במגרשים ציבוריים תהייה הרשות המקומית רשאית להקים סככות צל בגודל שתקבע.
- ו. תותר הקמת סככת עגלות בגני ילדים ומעונות יום ציבוריים.

ד. קרוי לחניות

- א. יותר קרוי חניות בבניינים משותפים בפרגולות/ גגונים בהתאם לתקנות ולהתאמה עיצובית לבניין ובתנאים הבאים:
 - יוצג ויבוצע פתרון כולל ואחיד לשורת חניות מלאה, אחת לכל הפחות.
 - קונסטרוקציה הקרוי אינה גורמת להפרעה לחניות סמוכות ולהולכי רגל.

7 גדרות

א. בחלקות שאינן מבונות

ניתן יהיה לגדר חלקות שאינן מבונות בדומה לאתרי בניה:

1. כיסוי הגדר יעשה מחומרים קשיחים ואטומים בלבד (לוחות עץ/ מתכת), הגדר ורכיבי הקונסטרוקציה יהיו בגוון אחיד. חזית הגדר תהיה חלקה רציפה ואחידה.
2. גובה הגדר יהיה 2 מ'. יש לשלב בגדר חלונות ע"י שימוש בפרספקס שקוף, במידות מיני 30X30 ס"מ
3. חזית הגדר הפונה למרחב ציבורי (רחוב/ מעבר/ שצ"פ/ שב"צ), תהיה "גדר מדברת" ותצופה במדבקה/ הטבעה לפי אחת הדוגמאות באתר העירייה.
4. מגרש ישמר נקי מכל מפסולת.
5. הגדר תשמר במצב נקי נאה ותקין לרבות שמירה על מישורים אחידים ללא קימוטים, קרעים וחיבורים מאולתרים ולרבות ניקוי גרפיטי ומודעות פרועות.