

## מתחם ניצני ראשון, ראשל"צ (בתחום תכנית מפורטת רצ/1/81) תכנית בניוי לביצוע - הנחיות לתכנון ועיצוב לשטחים הפתוחים

מהדורה 3- יוני 2013

### **1. כללי:**

הנחיות אלו הינן השלמה להוראות התב"ע ולנספחיה במטרה לקבוע סטנדרטים לתכנון ולביצוע הפיתוח, ולקבוע שפת עיצוב ארכיטקטוני אחידה למתחמים השונים של השכונה ומרכיביה.

בתכנון השכונה יינתן דגש לבניה בהתאם למרכיבי הבניה הירוקה בנושאים כגון גינות, גינות על גגות ומרפסות, ניצול מי גשם ומי עיבוי מזגנים, התייחסות אקלימית, אורור, בידוד תרמי, בידוד אקוסטי, חיסכון באנרגיה, אצירת אשפה וכו' על פי הנחיות התכנון של עיריית ראשון לציון לבניה ירוקה.

כל איזור על פי יעוד השטח וכל מתחם יהיו בעלי צביון אדריכלי אחיד ויחולו עליו הנחיות תכנון מחייבות כמפורט בהנחיות אלה ובחוברת הפרטים המנחים.

### **2. הנחיות לתכנון חניה ופיתוח באזור מגורים ג' מיוחד (בניה רוויה)**

- 2.1 גובה אפס של הבניינים יהיה ע"פ המסומן בתכנית. תותר חריגה מגובה +0.00 עד 40 ס"מ באישור אדריכל העיר.
- 2.2 תקן החניה ומרתפי חניה יהיו בהתאם למפורט בתקנון. חניות כפולות יותרו בשיעור של כ-20% ממספר החניות במגרש, באישור אגף התנועה. יש לדאוג למינימום של 20% לפחות משטח המגרש ללא מרתפים, לצורך חילחול מי-גשם לקרקע בתחום הגינות. מיקום כניסה לחניות ולרחבות כיבוי אש יהיה בהתאם לתכנית בניוי מאושרת.
- 2.3 מומלץ לאחד או להצמיד, ככל הניתן, כניסות לכלי רכב למגרשים בין מגרשים צמודים.
- 2.4 שטח הגינות בחצרות המגרשים על פי התב"ע לא יפחת מ 30% משטח המגרש. גינות בקומת עמודים בתחום תכנית הבניין ורחבות כיבוי אש אינו נכלל לצורך חישוב זה.
- 2.5 בחזיתות הפונות לרחוב או לשצ"פ תמוקם רצועת גינות בתוך המגרש צמוד לגדר בתחום קו הבניין הקדמי ברוחב מינימאלי של 3.0 מ' ולא תותר חניה עילית בתחום זה.

- 2.6 **בחזיתות הפונות לרחוב הראשי של השכונה, ובפינות המגרשים הפונות לצמתים תמוקם רצועת גינון בתוך המגרש צמוד לגדר בתחום קו הבניין הקדמי ברוחב מינימאלי של 5.0 מ' ולא תותר חניה עילית בתחום זה.**
- 2.7 **חזיתות הפונות למדרכות ציבוריות או שצ"פים יתוכננו עם קיר בגובה מרבי של 60 ס"מ ללא מעקה נוסף, בציפוי אבן בגוון ובצורה אחידה בכל השכונה לפי פרטי הפיתוח D01-D02 בחוברת הפרטים לכל השכונה.**
- לא תותר בניית גדרות או מעקות בטיחות או מסעדי יד בתחום רצועת הגינון ובגבול מגרש קידמי למעט במקרה והחזית פונה למוסדות ציבור שם נדרשת גדר מוסדית בגובה מאושר.**
- יש לתכנן בהתאם את מפלסי הפיתוח והגינון.**
- 2.8 **קירות הפרדה בין מגרשים צמודים שבהם אין צורך בקיר תומך, יהיו בגובה מירבי של 60 ס"מ, לפי פרטי הפיתוח D01-D05 בחוברת הפרטים לכל השכונה.**
- 2.9 **לא תותר בניית קירות תמך מעל גובה 3.00 מ'. במידת הצורך יתוכנן קיר כפול ע"ח המגרש. מקרים חריגים ניתנים לשינוי רק ע"י מהנדס העיר.**
- 2.10 **לאורך גבולות צדדיים במגרש יש להקצות פסי גינון ברוחב מינימאלי של 1.0 מ' בתוך המגרש צמוד לגדר. במידה ומתוכננת חניה לאורך הגבול המגרש הצדדי, מיקום אבן שפה כביש יהיה מרוחק 1.75 מ' מגבול מגרש. (ראה פרטי הפיתוח D03-D05 בחוברת הפרטים לכל השכונה).**
- 2.11 **הכניסה לבניין – יבוצע לפי פרט D06-07 בחוברת הפרטים המאושרים לשכונה, המתכנן יתכנן לפי העקרונות או יציע לאישור צוות התכנון חלופה ברוח הפרטים בחוברת הפרטים, כולל עיצוב שלט הכניסה לבניין.**
- 2.12 **בין 2 שורות צמודות של חניה יהיה פס מרוצף ברוחב מינימאלי של 1.50 מ' ובתוכו ניתן לשלב גינון עצים ועמודי תאורה. (ראה פרט D13 בחוברת הפרטים לכל השכונה).**
- 2.13 **במקרה של רצף חניות יש לבצע פסי הפרדה ברוחב ברוטו של 1.20 מ' כל 4-5 חניות רצופות, במקרה קיצוני של בעיה במילוי דרישה זו יש לתאם ולקבל אישור אדריכל העיר. (ראה פרט D13 בחוברת הפרטים לכל השכונה).**
- 2.14 **הריצוף ומספור חניות יהיה באבנים משתלבות ומאלמנטים טרומיים בגוונים שונים ולפי פרט מחייב בחוברת הפרטים.**
- 2.15 **רחבות לכיבוי אש תמוקמנה ככל הניתן בתחום המסעות תאחדנה ככל הניתן לשני מבנים ותרוצפנה באבנים משתלבות ו/או אבן דשא, ו/או "פליגרס" או שו"ע, בהתאם לאישור נציב הכבאות. שטחן לא יילקח בחישוב שטח הגינון הנדרש.**
- 2.16 **חדרי אשפה יהיו בתוך הבניין עם דרך גישה לרכב פינני אשפה.**
- שביל גישה לעגלות אשפה יהיה ברוחב מינימאלי של 1.80 מ' ובשיפוע עד 2%, אבן שפה בגובה הרצוף, בתאום ובאישור אגף איכות הסביבה.**
- 2.15 **נישות למתקנים טכניים (גמל-מים, שעונים, חשמל, תקשורת וכדומה) יהיו מוטמעים בקירות הפיתוח בשטח הפרטי כך שהדלתות יהיו בקו החיפוי. הנישות לא**

- יפנו לחזית הרחוב אלא יהיו בקירות פיתוח או מבנה ניצבים או פנימיים בתוך המגרש הפרטי. לפי פרט D11 בחוברת הפרטים.
- 2.17 **אדמת גן** חול חמרה (בגוון צהוב) ובעובי מינימאלי של 50 ס"מ. במקרה והגינן על תקרת מרתף (חניה) המילוי יהיה מטוף + פרלייט ובעובי 50 ס"מ. יש להראות בתי גידול לעצים מעל גגות מרתפים בעומק של לפחות 120 ס"מ. יש להתאים את תכנון העצים במגרש לתכנון של העצים המתוכננים במדרכות הצמודות. בתכנון הגינן יש לשלב שיקולים של צמחיה חסכנית במים ואנטי אלרגנטית.
- 2.18 **ניקוז הגגות המרפסות והחצרות** יהיה בתחום המגרש בנגר עילי או בצנרת תת קרקעית ויחוברו למערכת הניקוז העירונית לצורך פינוי עודפי מים. פתרון אחר באישור מח' הרישוי בעירייה ו"מניב".
- 2.19 יש לתכנן נגישות לאנשים עם מוגבלות ממגרשי החניה והמדרכות למעלית שבלובי הכניסה. מספר חניות הנדרשות לנכים בשטח המגרש יהיה בהתאם לתקנים ו/או הוראות ואישור אגף התנועה בעיריית ראש"צ.
- 2.20 **כל פרטי הגדרות, שערים, פילרים, חניות, כניסות לרכב ולהולכי רגל יהיו אחידים בכל מתחם**, בצורה ובגוון, בהתאם לפרטים בחוברת הפרטים של השכונה. חיפוי הגדרות, המשטחים המרוצפים, אבני שפה, אבן שפה גנטית, מדרגות, ערוגות והשבילים יהיו בהתאם לפרטים המאושרים לשכונה.
- 2.21 יש להגיש **כחלק מהבקשה להיתר בניה** ("הגרמושקה"): פריסת קירות, מעקות וגידור סביב כל מגרש בקני"מ 1:100 תוך התייחסות למפלסים של המגרשים השכנים ועפ"י הפרטים המאושרים לשכונה וכן פרטי פיתוח לביצוע הכוללים: קירות, גדרות, מעקות בטיחות, ריצופים, אבני שפה ומדרגות עפ"י הפרטים המאושרים לשכונה.
- 2.22 לפני ביצוע הפיתוח והגינן יש להכין **קטע לדוגמא של כל הפרטים** הנ"ל ולקבל אישור אדריכל העיר.
- 2.23 החובה להתאמת פרטי הפיתוח (גדרות, קירות, מעקות, ריצוף וכו') בשטח לפרטים שבתכניות להיתר חלה על אדריכל הפיתוח של הבניין או המגרש.
- 2.24 נושא **הבטיחות** אינו מטופל בהנחיות אלו ויש לתת פתרון ספציפי בכל מגרש בתכניות להיתר ולביצוע.
- 2.25 **קיר/סוללה אקוסטית** - יתוכנן כנדרש בתב"ע ויבוצע לפי חו"ד היועץ האקוסטי והפרטים המצורפים. הפתרון יכלול שילוב של סוללה מגוננת וקיר אקוסטי. (ראה פרטים D14-D19 בחוברת הפרטים לכל השכונה).
- 2.26 **תאורה סביב המבנה** תתוכנן בכפוף לעקרונות הבאים:
- 2.26.1 בכל השטחים הפרטיים תתוכנן מערכת תאורה הכוללת גופי תאורה נמוכים ללא סנוור לכיוון המרחב הציבורי והרחוב.
- 2.26.2 כל מבואות המבנים יהיו מוארות במפנים ומבחוץ.
- 2.26.3 בכל השטחים הציבוריים תתוכנן תאורת גנים באופן שתאפשר שימוש בכל שעות הלילה תוך הימנעות מהפרעה למבני המגורים הסמוכים.
- 2.26.4 לא תאושר בכל השטחים הפתוחים תאורת נל"ג.

## 2.27 אופי הגינון והתכנית בשטחי המגרשים.

- 2.27.1 כל השטחים המסומנים בתכנית הפיתוח בירוק יהיו מגוונים בהתאם לטבלת הצמחייה שתסופק. בשטחי המגרשים יינטעו מינימום של 10 עצים בוגרים (3 צול) לדונם מגוון. בשטחי השצ"פ והשפ"פ יינטעו מינימום 20 עצים בוגרים לדונם מגוון. תכנית הצמחייה תוגש לאישור מחלקת גנים ונוף בעיריית ראשון לציון.
- 2.27.2 בכל השטחים הנ"ל יהיה כאמור מצע גידול בעובי של 0.5 מטר לפחות. מעל לפני מרתפים/מערכות בנויות תת קרקעיות, בכל מקום המיועד לנטיעת עצים הגובה יהיה 1.2 מ' לפחות בהתאם למפורט בפרטי הפיתוח המצורפים להנחיות אלה.
- 2.27.3 בכניסות לבנינים יעשה שימוש בריצופים 20/40 ס"מ מלוטש + יתד מלוטש, תוצ' י'אקרשטיין' או ש"ע. (פרט D10 בחוברת הפרטים לכל השכונה).
- 2.27.4 מתוך שטחי הגינון יותרו עד 20% שטחים מרוצפים לצורך הקמת פינות ישיבה ומשחק. בשטחים הנ"ל תותר התקנת ספסלים, פרגולות, ומתקני משחק (לא כולל מגרשי ספורט). שטחים אלו יחשבו כשטחי גינון.
- 2.27.5 בכל השטחים המגוונים יהיו מערכות השקיה אוטומטיות עם ראש מערכת ממוחשב. מערכת ההשקיה ופירוט הצמחייה, השבילים יוגשו במסמכי הבקשה להיתר בניה.
- 2.27.6 רשימת צמחיה מומלצת:

<b>עצים</b>	
Rhus copallina	אוג הקופל
Pistacia Palaestina	אלה ארצישראלית
Pistacia chinensis	אלה סינית
Qeucus spp.	אלון (סוגים שונים)
Cupressus sempervirens	ברוש מצוי
Citrus spp.	הדרים למיניהם
Alectryon Tomentosum	כרבל לביד
Lagerstoemia indica	לגרטרמיה הודית
Celtis australis	מיש דרומי
Celtis bungeana	מיש גשר הזיו
Fraxinus uhdei linelsh	מילה ירוקת עד
Fraxinus velutina "glabra"	מילה אריזונית
Tipuana Tipu	מכנף נאה
Sapium Sebiferum	ספיון השעווה
Plumeria Rubra	פלומריה ריחנית
<b>שיחים</b>	
Ableia Grandiflora	אבליה גדולת פרחים
Rhus glauca	אוג מכחיל
Rhaphiolepis delacouri	בן עוזרר דלקורי
Bauhinia galpinii	בוהיניה גלפיני
Metrosideros excelsus	ברזילי הדור
Tecoma 'orange gubilee'	דק פרי אורנג' גיובילי
Myrtus communis	הדס מצוי
Nerium olender 'nanum'	הרדוף ננסי

Plumbago auriculata	עפרית הכף 'רויאל קייפי'
Punica granatum 'nana'	רימון ננסי
Feijoa sellowiana	פיגיויה תרבותית
P. tobira 'variegata'	פיטוספורוס יפני מגוון
P. tobira 'wheelers dwarf'	פיטוספורוס יפני ננסי
Carissa grandiflora "green carpet"	קריסה "גריין קרפט"
V. trifolia purpurea	שיח אברהם משולש 'ארגמני'

#### רב שנתיים

Lavandula pinata	אזוביון מנוצה
Agapanthus	אגפנתוס אפריקאי
Iris unguicularis	אירוס אלגירי
Bulbine frutscens	בולבין שחני
Hesperaloe parviflora	בן אלוי קטן פרחים
G. lindheimeri 'siskiyou pink'	גאורה קיפחת 'סיסקיו פינק'
G. lindheimeri 'the bride'	גאורה קיפחת 'דה ברייד'
Dietes grandiflora	דייטס גדול פרחים
Centaurea cineraria	דרדר מאפיר
Wedelia trilobata	וידליה תלת אונתית
Verbana bonariensis	ורבנה ארגנטינית
Liriope muscari	ליריופה כדנית גדולה
Leymus arenarius	ליימוס החולות
Salvia greggi 'furman's red'	מרווה 'גרג פורמנס רד'
Salvia blepharophylla	מרוות הריסים
Phormium tenax	פורמיום חסון
Phormium tenax 'variegatum'	פורמיום מגוון
Plectranthus neochilus	פלטקרנטוס שפתי
Carrisa "Green Carpet"	קריסה גריין קרפט
R. officinalis 'blue lagoon'	רוזמרין רפואי 'בלו לגון'
Russelia equisetiformis	רוסליה שבטבטית

#### משתרעים

Myoporum parvifolium	מיופורוס קטן עלים
Convolvulaceae sabatius	חבלבל מאוריטני
Wedelia trilobata	וידליה תלת אונתית
Lampranthus roseus	נציץ ורד
Sedum rubrotinctum	צורית מאדימה

#### מטפסים

Crassula muscosa	קרוסולה קשקשית
Bougainvillea glabra	בוגוויילאה חלקה
Solanum jasminoides	סולנוס יסמיני
Jasminum mesnyi	יסמין גדול פרחים
Lonicera heckrotii	יערה דו גונית

- כל העצים והצמחים יאושרו ע"י אגף שפ"ע בעירייה

#### 2.28 דפנות המתחמים בשילוב קירות אקוסטיים-

לאורך הדפנות של המתחם עם שדרות נים והרצל, הטיפול בדופן המגרש שזור בפתרון האקוסטי שנבחר לשכונה שמשלב סוללה אקוסטית עם קיר אקוסטי. פתרון זה יהיה בגבול המגרש, בתחום השטח הציבורי המוגדר, ויכלול רצועת צמחיה וגישור על הפרשי המפלסים. (פרטים D14-D19 בחוברת הפרטים לכל השכונה).