



עיריית רמת-גן

הועדה לתכנון ובניה רמת-גן

עמידה בתנאים לבקשה להיתר בניה

לשלב: הגשת הבקשה להיתר/ בקרת תכנ/ תשלומים ואגרות/ תחילת עבודות/ בקשה לתעודת גמר

מחלקת רישוי: בנייה חדשה – מגדל רב קומות (בניין רב קומות מעל גובה של 29 מ')

מצ"ב רשימת הנחיות לצורך פתיחת בקשה להיתר במחלקת רישוי:

1. תכנון הבקשה צריך לעמוד בהוראות חוק התכנון והבניה (התשכ"ה 1965), בהוראות תכניות בנין עיר לרבות כלל נספחי התכנית, בהנחיות המרחביות העירוניות או בהנחיות המרחביות לשכונה ובהתאם לתכנון של טיפוס אב.

*ניתן לעיין בהנחיות המרחביות באתר ההנדסי של העירייה בקישור הבא:

[הנחיות מרחביות](#)

2. על הבקשה להיתר להתאים לתיק המידע המקוון שנמסר הכולל את ההנחיות של גורמי חוץ ופנים.

3. על עורך הבקשה:

- להזין במעמד פתיחת הבקשה ברישוי זמין את כל הנספחים והאישורים הנדרשים בהתאם למהות הבקשה ובהתאם לדרישות שניתנו בתיק המידע המקוון.
- לוודא שישנה התאמה בין הנספחים והאישורים השונים המוגשים לבקשה.
- לוודא שנוסח פרסום ההקלה/ השימוש חורג הינו עפ"י תקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002, עפ"י תב"ע ועפ"י נוסחי הפרסום של עיריית ר"ג.

מחלקת רישוי בניה - רחוב המעגל 26 רמת גן, טלפון: 03-675-3243

קבלת קהל: יום ב' - בשעות: 15:00-17:00 לציבור הרחב

יום ג', ה' - בשעות: 8:30-11:30 לעורכי בקשות בהזמנת תור מראש דרך אפליקציה myvisit

מענה טלפוני: יום א', ד', ה' בשעות: 13:30-15:00, יום ב' בשעות: 10:00-12:00 יום ג' - אין מענה טלפוני



עיריית רמת-גן

הועדה לתכנון ובניה רמת-גן

עמידה בדרישות להלן היא תנאי סף לקליטת הבקשה

1. שלב "הגשת הבקשה להיתר"

מסמכים/ אישורים/ תצהירים	קיים	חסר
חתימה אלקטרונית מאושרת- של עורך הבקשה על הבקשה להיתר ועל צרופותיה ע"י "כרטיס חכם".		
מינויים והצהרות של עורך הבקשה ומתכנן השלד- לרבות: שמם המלא, ת.ז, כתובת מגורים, טלפון, מס' רישיון, כתובת דוא"ל.		
רישיון בתוקף/ תעודה- של עורך הבקשה ושל מתכנן השלד.		
הצהרת מתכנן שלד הבניין- חתימתו על הצהרה של מערכת רישוי זמין עבור בקשה להיתר.		
אישור על מינוי עורך הבקשה ומתכנן השלד- חתימת המבקש/ים על הצהרה של מערכת רישוי זמין של "טופס חתימות מבקשי הבקשה".		
עותק אחד מודפס של תכנית ראשית- צבעונית וחתומה ע"י כל בעלי העניין וע"י בעלים הרשומים בנסח הטאבו אשר חתמו על ההגשה. * לפני הזנת הבקשה ברישוי זמין, ניתן להביא את עותק התכנית הראשית ע"י שליח לעירייה, לרחוב המעגל 26, קומה 2, לאלעד מאיר.		
פרטי המבקש/ים- לרבות: שם מלא, כתובת מגורים, טלפון, מספר ת.ז, כתובת דוא"ל. ת.ז מבקש/ים- צילום ת.ז של מבקש/ים.		
פרטי הקרקע- אשר לגביה מבוקש ההיתר, לרבות: וועדה וכתובת.		
מידע להיתר- לרבות: מספר תיק מידע להיתר מקוון, שם עורך הבקשה, תאריך הפקת תיק המידע ותאריך ביצוע המדידה המופיע במפת במדידה. תוקף המידע להיתר הוא שנתיים מיום מסירתו למבקש הבקשה או עפ"י תקנה 24 באם לא נמסר מידע להיתר. צירוף קובץ מידע להיתר בבקשה להיתר.		
מפרט הבנייה- לרבות: מהות הבקשה, השימוש, התוכניות שלפיהן תוכננה הבקשה, תיאור הבנייה המוצעת, שטחי הבניה המבוקשים, שטחי הבנייה המיועדים להריסה, מס' קומות מבוקשות, מס' יח"ד מבוקשות, גובה הבניין, שטח המגרש, סוג הבנייה וחומרי גמר, פירוט מבנים נוספים לבניין הראשי כגון: מחסנים, חניות, בריכה, חדרי מכונות וכו'. (בתוך מערכת רישוי זמין)		
תכנית שינויים להיתר- הבקשה תכלול את כל השינויים ותוספות הבנייה ביחס להיתר קודם. השינויים יהיו בצבע (כחול- בטון, אדום-בלוקים, ירוק-חומרים קלים), ומסומנים במסגרת אדומה בטבלת השטחים.		
תכנית ראשית- זהה לעותק המודפס, בקובץ PDF ו-DWF ותכלול: פרטי הבקשה, טבלת שטחים, טבלת שטחים מותרים, תוכנית פיתוח וציון חומרי גמר משני צידי הגדרות בחלקה (בתוכנית פיתוח וקומת קרקע, בחתכים, בחזיתות ובפריסת גדרות).		
הדמיה- הדמיות של הבניין/נים המוצעים/ים על רקע סביבתו. ההדמיות צריכות להיות צבעוניות ולהציג את חומרי הגמר המוצעים כולל: גוון, חומר(טיח/ אבן) ומרקם (חלק/ מחוספס).		
תיאום ואישור העיצוב האדריכלי ע"י אדריכל המחלקה/ מהנדס העיר- בשלב ההגשה (לפני וועדה) במידה ונדרש בתב"ע או במידה ונדרשו בהנחיות מרחביות פרטניות במסגרת תיק המידע. יש להגיש כמפורט בהמשך.		
אישור ועדת שימור- של הרשות, כאשר החלקה נכללת בסקר שימור. מישל ווסטון ממחלקת תכנון- טל': 03-6753402.		
העתק אישור רשות העתיקות- אם נדרש לפי חוק העתיקות, התשל"ח-1978.		
חתימות בעלי זכויות לפי תקנה 36 ב'- על גבי תוכנית ראשית וצילומה באופן ברור מרחוק או סריקת התוכנית החתומה.		

מחלקת רישוי בניה - רחוב המעגל 26 רמת גן, טלפון: 03-675-3243

קבלת קהל: יום ב'- בשעות: 15:00-17:00 לציבור הרחב

יום ג', ה'- בשעות: 8:30-11:30 לעורכי בקשות בהזמנת תור מראש דרך אפליקציה myvisit

מענה טלפוני: יום א', ד', ה' בשעות: 13:30-15:00, יום ב' בשעות: 10:00-12:00 יום ג'- אין מענה טלפוני



עיריית רמת-גן

הועדה לתכנון ובניה רמת-גן

חסר	קיים	מסמכים/ אישורים/ תצהירים
		פירוט הקלות ו/או שימושים חורגים- פירוט ההקלות ו/או השימושים חורגים ופירוט סיבת בקשתם במערכת רישוי זמין ובטבלת ההקלות בתוכנית הראשית.
		אישור למשלוח הודעות לבעלי זכויות בקרקע עפ"י תקנה 36(ב)/ פרסום 149. בקשה ללא הקלות- שליחת דואר רשום עפ"י תקנה 36(ב) לכל הבעלים הרשומים בנסח הטאבו המרוכז אשר לא חתמו על תכנית ההגשה להיתר. בקשה עם הקלות או שימוש חורג- צירוף מסמכי גמר הפרסום עפ"י תקנה 149.
		תכנית פיתוח- על גבי מפת המדידה בפורמט DWF כחלק מתכנית ראשית. לפרט: גדרות- גובהן וחומרן, ציון חומרי גמר משני צידי הגדרות בחלקה, גבהים, חומרי גמר, סימון קווי בניין וגבולות מגרש, מרחקים שונים וכו'. והתייחסות ל"משמרת מים" עפ"י תכנית רג/מק/340/ג/17. (בשלב "הגשת הבקשה להיתר" אין צורך באישור אדריכלית הנוף)
		קובץ מפת מדידה להיתר- חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת בידי מודד מוסמך, מעודכן לשנה האחרונה לכל היותר ממועד הגשת הבקשה להיתר. עם סימון: קווי בניין, גבולות מגרש, עצים קיימים, שוחות ביוב, קווי חשמל, גדרות (רשת/בטון), חניות קיימות, סככות, מבנה קיים בשטח וכו'. מפת המדידה זהה למפת המדידה המאושרת במעמד תיק המידע המקוון ע"י מחלקת תכנון.
		נסח רישום במרשם המקרקעין- נסח טאבו מרוכז ומעודכן ל-6 חודשים קודמים ליום הגשת הבקשה ברישוי זמין.
		שותפות ב"מושעא"- צירוף הסכם שיתוף, תשריטי חלוקה, טבלת חלוקת שטחים, סימון קו החלוקה וכיו"ב המציגים את אופן חלוקת הזכויות בחלקה בין כל הבעלים.
		אם הבקשה חתומה ע"י מיופה כוח- יש לצרף ייפוי כוח חתום או הסכם מורשה חתימה וצילום ת.ז של מיופה הכוח. אם הבקשה מוגשת ע"י תאגיד(חברה, עמותה וכיו"ב)- יש לצרף תעודת רישום ברשם החברות, אישור על מורשי חתימה חתום ע"י עו"ד וצילום ת.ז של מורשי החתימה.
		במידה וקיימת בעלות עירונית ו/או בשטח ציבורי- חתימת מחלקת נכסים על גבי תוכנית ראשית, החותמת לא תהווה אישור לבקשה להיתר.
		אישור ר.מ.י- בשלב "הגשת הבקשה להיתר" (לפני וועדה) במידה והבקשה לא כוללת הקלות. • במידה ורמ"י הודיעה שהסכמתה נדרשת בשלב קבלת המידע - יש לצרף את הסכמת רמ"י, אלא אם כן, חלפו 90 ימים מיום שהוגשו לה כל המסמכים הנדרשים בצירוף הבקשה לתת את הסכמתה ולא התקבלה תגובתה, שאז יראו בכך שאינה מתנגדת.

מחלקת רישוי בניה - רחוב המעגל 26 רמת גן, טלפון: 03-675-3243

קבלת קהל: יום ב' - בשעות: 15:00-17:00 לציבור הרחב

יום ג', ה' - בשעות: 8:30-11:30 לעורכי בקשות בהזמנת תור מראש דרך אפליקציה myvisit

מענה טלפוני: יום א', ד', ה' בשעות: 13:30-15:00, יום ב' בשעות: 10:00-12:00 יום ג' - אין מענה טלפוני



עיריית רמת-גן

הועדה לתכנון ובניה רמת-גן

חסר	קיים	מסמכים/ אישורים/ תצהירים
		<ul style="list-style-type: none"> במידה ורמ"י לא הודיעה שהסכמתה נדרשת בשלב קבלת המידע (תוך 15 ימים מיום קבלת פניית עורך הבקשה אליה) וחלפו 90 ימים נוספים, יראו בכך כי הודעת רמ"י שאינה מתנגדת להגשת הבקשה להיתר.
		<p>נספח תנועה (כולל טבלת מאזן חנייה)- בקובץ DWF, לרבות: דרכי הגישה לחנייה (כניסות ויציאות למגרש, רדיוסי סיבוב), מיקום החניות, מעברי הרכבים, מספר החניות, מידות (החניות, המעברים וכו') סוגי החניות (רגילות, נכים), מכפילי חנייה, מתקן חניה רובוטי, משטחי חנייה וגמר המשטחים וכו'.</p>
		<p>קובץ אישור תשלום פיקדון- קבלת פיקדון ששולם דרך האתר של העירייה כמפורט בתקנה 67 אלא אם כן העבודה המבוקשת פטורה מתשלום אגרה.</p>
		<p>הסכם התקשרות עם מורשה נגישות (מתו"ס)- נדרש בכל בניין המכיל 6 יח"ד או יותר שלהן כניסה משותפת או חדר מדרגות משותף. התקנות מתייחסות לשטחים משותפים במבנה עד דלת הכניסה לפתח הדירות, התקנות לא מפרטות חובת נגישות בתוך שטחי הדירות במבנה.</p>
		<p>בקשה הכוללת בריכת שחיה- תכנון בריכת השחיה עפ"י ההנחיות הבאות:</p> <ul style="list-style-type: none"> מרווח "נקי" בטיחותי של לפחות 60 מ' סביב הבריכה, עדיפות למרווח של 1.00 מ'. מעקה תיקני סביב בריכת השחיה. משטח מונע החלקה סביב הבריכה.
		<p>בניה ירוקה- אישור ממכון התעדה מוסמך שהתכנון עומד בדרישות מכון התקנים עבור השלב המקדמי, חתימת מלווה בניה ירוקה מטעם המבקש שהמבנה עומד בשלב המקדמי.</p>
		<p>חו"ד פקידת היערות של הרשות המקומית- במידה ויש עצים בוגרים במגרש. במידה ואין עצים במגרש- הצהרה חתומה על ידי המבקש כי אין עצים בחלקה. ניתן לעיין במסמך באתר של עיריית ר"ג—"אגפים ומחלקות"—"אגף תשתיות"—"מחלקת גנים ונוף"—"פקידת היערות העירוני"</p>
		<p>נספח תברואה- שירות בטכנית ראשית בקומת הקרקע/חדר/מתקן/נישה לפחי אשפה ומחזור, להראות גישה לחדר מהרחוב כולל פירוט מידות פנים וחוף של החדר/המתקן/הנישה.</p>
		<p>התייחסות של חברת החשמל- מסמך של "מידע נדרש להיתר בניה". במידה ונדרש חדר טרפו צריך חו"ד של חברת החשמל על מיקום וגישה לחדר טרפו. תכנון חדר טרנספורמציה (חדר שנאים) עפ"י הנחיות חח"י. העדפה לקומת מרתף או כביתן נפרד ובמידה ואין אפשרות מיקום חדר השנאים יהיה מרוחק ככל הניתן מחדרים המיועדים לאכלוס. החדר יתוכנן ב"מרחק בטיחות" של קיר חיצוני של חדרי מגורים משנאים חיצוניים עפ"י הנחיות המשרד לאיכות הסביבה.</p>
		<p>חו"ד עקרונית של נת"ע- חו"ד זו נדרשת כאשר הבניה המבוקשת ברח' ז'בוטינסקי, בן גוריון ואלוף שדה.</p>
		<p>חתימה על קבלת חשבון פרופורמה (לא לתשלום)- בקשות מעל 6 יח"ד. חתימת המבקש על טופס מטעם הרשות לידיעת תשלום ההיטלים עפ"י השטחים המבוקשים (עיקרי, שירות, מרפסות וכו').</p>
		<p>הנחיות מרחביות- ניתן לעיין בהן באתר ההנדסי של העירייה: "רישוי"—"טפסים ונהלים-רישוי". *לתכנון לפיהם.</p>
		<p>הנחיות מרחביות פרטניות- במידה ונדרש במסגרת תיק המידע, הנחיות אלו חלות על מגרשים מיוחדים המוגדרים עפ"י רשימה הקיימת באתר ההנדסי של העירייה: "רישוי"—"טפסים ונהלים-רישוי"—"הנחיות מרחביות-פרק מס' 1-מבוא"—סעיף 6.</p>

מחלקת רישוי בניה - רחוב המעגל 26 רמת גן, טלפון: 03-675-3243

קבלת קהל: יום ב' - בשעות: 15:00-17:00 לציבור הרחב

יום ג', ה' - בשעות: 8:30-11:30 לעורכי בקשות בהזמנת תור מראש דרך אפליקציה myvisit

מענה טלפוני: יום א', ד', ה' בשעות: 13:30-15:00, יום ב' בשעות: 10:00-12:00 יום ג'- אין מענה טלפוני



עיריית רמת-גן

הועדה לתכנון ובניה רמת-גן

חסר	קיים	מסמכים/ אישורים/ תצהירים
		<p>לקבלת הנחיות מרחביות פרטניות למגרש מיוחד יש להפנות בקשה בעת הפנייה לקבלת מידע תכנוני. ולצרף את המסמכים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> • תכנית פיתוח מגרש מוצע בקנ"מ 1:100 • תרשים סביבה כולל מנח הבניין המוצע • הדמיה נפחית של הבניין המוצע על רקע סביבתו • חזיתות רעיוניות של הבניין המוצע משולבות בחזיתות הרחוב והבניינים הסמוכים לו (בניין אחד לכל כיוון לפחות). <p>*לתכנן לפיהם.</p>
		<p>תכניות אב שכונתיות - יש לתכנן את הבניין המבוקש בהתאם לתכניות אב שכונתיות. לעיון בתכניות אב באתר של עיריית ר"ג—"אתר הנדסי"—"תכניות אב".</p> <p>*לתכנן לפיהם.</p>
		<p>חו"ד של יועץ מעליות - הכוללת חישוב של כמות וסוג המעליות בהתאם לפרוגרמה של המבנה.</p>

מחלקת רישוי בניה - רחוב המעגל 26 רמת גן, טלפון: 03-675-3243

קבלת קהל: יום ב' - בשעות: 15:00-17:00 לציבור הרחב

יום ג', ה' - בשעות: 8:30-11:30 לעורכי בקשות בהזמנת תור מראש דרך אפליקציה myvisit

מענה טלפוני: יום א', ד', ה' בשעות: 13:30-15:00, יום ב' בשעות: 10:00-12:00 יום ג' - אין מענה טלפוני

לשרותך: מוקד 109 פייסבוק: עיריית רמת-גן www.ramat-gan.muni.il



עיריית רמת-גן

הועדה לתכנון ובניה רמת-גן

2. שלב "בקרת תכנ"

חסר	קיים	מסמכים/ אישורים/ תצהירים
		דוח קרקע וביסוס - יועץ קרקע מטעם המבקש כותב את הדוח המתייחס לסוג הקרקע, סוג הביסוס בהתאם לסוג הקרקע וסוג העבודה המתאימה בשטח.
		דו"ח הידרולוג - בבקשות הכוללות מרתפים ועבודות חפירה. דו"ח הנכתב ע"י יועץ מטעם המבקש הבדוק את גובה מי התהום.
		נספח אקוסטי, חו"ד אקוסטי - כאשר הבקשה כוללת: חדר משאבות, חדר טכני, גנרטור, חדר טרפו, מנדפים, מעבים, חדר מכונות ובהתאם לדרישת התב"ע החלה במקום. נדרש חו"ד יועץ אקוסטי מטעם המבקש ולאחר מכן נדרשת התייחסות איכות הסביבה של הרשות, עדית אדלר-טל': 03-6794701
		נספח ממ"דים - תכניות וחתכים בק"מ 1:50, הנספח נפרד מתכנית ראשית.
		בקשה הכוללת בריכת שחיה - תכנון בריכת השחיה עפ"י ההנחיות הכתובות בשלב "הגשת הבקשה להיתר". צירוף המסמכים הבאים: <ul style="list-style-type: none"> • דו"ח אקוסטי לעמידה בתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) התשנ"ג-1992 ועמידה בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן-1990. • חוות דעת יועץ בטיחות לבריכות שחיה.
		חישובים סטטיים והצהרת מהנדס - הכוללים חישוב לעומס רעידות אדמה. טפסים הנמצאים באתר ההנדסי של העירייה: "רישוי" - "טפסים ונהלים-רישוי". מתכנן השלד ממלא את הטפסים הללו.
		נספח אורור - סימונים עפ"י תקנות התכנון והבנייה על גבי תכנית ראשית.
		אישור איכות הסביבה - של הרשות, בקשות הכוללות: חדר טרפו, חדר משאבות, חדר טכני, גנרטור, חדר מכונות, פירוק אבסס. עדית אדלר-טל': 03-6794701
		נספח ניקוז - יועץ אינסטלציה מטעם המבקש משרטט את ניקוז הבניין ושיפועי גגות ושיפועי שטח(צמ"ג, ניקוז גגות, ניקוז מרפסות, ניקוז השטח וכד') על גבי תכנית ראשית ועל גבי תכנית סניטרית. לאישור מחלקת דרכים-יאיר אטלן-טל': 03-6753873
		תכנית סניטרית "למשורת מים" עפ"י תכנית רג/מק/ג/17 - תוכנית המציגה את שמירת מי הגשם במי התהום ופתרון הניקוז במגרש כולל ויסות מי הנגר. תכנית ערוכה ע"י יועץ אינסטלציה לאישור מח' דרכים- יאיר אטלן-טל': 03-6753873.
		אישור מחלקת ביוב בתאגיד מי ר"ג - הגשת שתי תכניות סניטריות לתאגיד הכוללות סימון תאי ביקורת, כולל התא הציבורי ערוכות ע"י מהנדס אינסטלציה, טל': 03-5651413.
		אישור מחלקת מים בתאגיד מי ר"ג - הגשת שתי תכניות סניטריות לתאגיד הכוללות סימון תאי ביקורת, כולל התא הציבורי ערוכות ע"י מהנדס אינסטלציה, טל': 03-5651413.
		תצ"ר מאושר - במידה ויש הפקעה/ חכירה. הסדרת רישום בעלות ע"ש העירייה מול מחלקת תכנון (אילנה דהן-טל': 03-6753396) והפקדת ערבות להבטחת הרישום במחלקת נכסים אצל שירי מריאן-טל': 03-6753416.
		אישור מחלקת נכסים - לרישום הערת אזהרה בטאבו, במקרה של הפקעה/ איחוד חלקות, מחלקת נכסים, שירי מריאן-טל': 03-6753416.
		מתן ערבות להעתקת/ עקירת עצים - בהתבסס על חו"ד פקידת היערות של הרשות.
		תיאום הנדסי - תאום התשתיות העירוניות בשטח הציבורי. תאום מול אגף תשתיות, סיגל משעני-טל': 03-6753411
		אישור ר.מ.י - בשלב התכן (אחרי החלטת וועדה) במידה והבקשה כוללת הקלות.
		אישור מורשה נגישות (מתו"ס) - חתימתו על גבי תכנית ההגשה.

מחלקת רישוי בניה - רחוב המעגל 26 רמת גן, טלפון: 03-675-3243

קבלת קהל: יום ב' - בשעות: 15:00-17:00 לציבור הרחב

יום ג', ה' - בשעות: 8:30-11:30 לעורכי בקשות בהזמנת תור מראש דרך אפליקציה myvisit

מענה טלפוני: יום א', ד', ה' בשעות: 13:30-15:00, יום ב' בשעות: 10:00-12:00 יום ג' - אין מענה טלפוני



עיריית רמת-גן

הועדה לתכנון ובניה רמת-גן

חסר	קיים	מסמכים/ אישורים/ תצהירים
		אישור כיבוי אש - אישור הרשות הארצית לכבאות והצלה, חתימתם על גבי תכנית ראשית בנוסף לחו"ד כתובה.
		אישור פיקוד העורף - אישורם על גבי תכנית ראשית מתוקנת ומאושרת.
		אישור רשות המים - להשפלת מי תהום ורישיון לקידוח בקרקע במידה ויש מי תהום, בבקשות הכוללות מרתפים ועבודות חפירה.
		אישור רשות המים לרישיון לקידוח בקרקע - בבקשות הכוללות מרתפים.
		איגודן - בקשות הכוללות שתי קומות מרתף ומעלה. אוראל הרון uriel-h@ramat-gan.muni.il
		אישור חברת הגז, מורשה מטעם משרד העבודה - לחדר בלוני הגז ולמיקומו.
		מתן התחייבות על הקמת חברת ניהול - במידה ורשום בתב"ע, הצהרה חתומה ע"י המבקש להתחייבות יצירת קשר עם חברת ניהול לתיחזוק ולניקיון הבניין בעתיד, לאחר איכלוס הבניין.
		אישור משרד הבריאות - בקשות הכוללות: גני ילדים, בתי אוכל, משרדים, מסחר, בית כנסת, בריכות שחייה שמשרתות כמה יח"ד, מבני ציבור.
		אישור רשות תעופה אזרחית- רת"א - לבניינים מעל גובה של 60 מ'.
		אישורים הנדרשים עפ"י תב"ע - כמפורט בתב"ע החלה במקום.
		אישור אגף נכסים על הסדרת תשלום היטל השבחה והקלות - גרמושקה מתוקנת לאחר החלטת וועדה הכוללת טבלת שטחים תקינה ומהות בקשה מפורטת, נסח טאבו מרוכז ומעודכן לחצי שנה האחרונה והחלטת וועדה בתוקף. אגף נכסים, טל' דליה תייר- 03-6753415, טל' חיליק בן חיים- 03-6753356.
		הסכם היטלי פיתוח - לפני תשלום אגרות והיטלים על המבקש לחתום על הסכם היטלי פיתוח לאי תביעות בעתיד של הרשות בידי המבקש.
		3 עותקים סופיים להיתר הזהים לתכנית מתוקנת - מאושרים וחתומים עפ"י דין. ב- 3 העותקים הסופיים להיתר יש להטמיע את תכנית המבנה/ חדר(ים) לחדר שנאים כפי שיסוכם עם חברת החשמל.

3. שלב "תשלומים ואגרות"

חסר	קיים	מסמכים/ אישורים/ תצהירים
		תשלום אגרות בנייה ותשלום היטלי פיתוח - מדרכה, תיעול, כביש.
		תשלום היטלי פיתוח - ביוב ומים.

4. שלב "בקשה לתחילת עבודות"

חסר	קיים	מסמכים/ אישורים/ תצהירים
		אישור סופי של חברת החשמל להתחלת עבודות - חתימתם על גבי תכנית ראשית הזזה לתכנית המאושרת בוועדה לאישור גומחה לפילר מונים/ רשת ו/או אחר.
		אישור בזק/ כבלים/ תשתית אחרת
		תכנית התארגנות אתר - חתומה ע"י יועץ בטיחות חיצוני (גדי גוטמן), ע"י מחלקת תנועה וע"י תאגיד המים והביוב של עיריית ר"ג (דימה מורנסקי). התכנית מוטמעת בתכנית ראשית של ההיתר. דרישות להגשת תכנית התארגנות ניתן להוריד מהאתר ההנדסי של עיריית ר"ג-רישוי" -"טפסים ונהלים-רישוי" -"דרישות להגשת תכנית להתארגנות אתר".

מחלקת רישוי בניה - רחוב המעגל 26 רמת גן, טלפון: 03-675-3243

קבלת קהל: יום ב' - בשעות: 15:00-17:00 לציבור הרחב

יום ג', ה' - בשעות: 8:30-11:30 לעורכי בקשות בהזמנת תור מראש דרך אפליקציה myvisit

מענה טלפוני: יום א', ד', ה' בשעות: 13:30-15:00, יום ב' בשעות: 10:00-12:00 יום ג' - אין מענה טלפוני



עיריית רמת-גן

הועדה לתכנון ובניה רמת-גן

חסר	קיים	מסמכים/ אישורים/ תצהירים
		הסכם לפינוי פסולת - הסכם התקשרות עם אתר מורשה לפינוי פסולת בניין. ניתן להוריד טופס התקשרות מהאתר ההנדסי של עיריית ר"ג--"רישוי"---"טפסים ונהלים-רישוי"---"טופס הצהרה והתקשרות פינוי פסולת בניין".
		הסכם מעבדה מאושרת, מעבדת בטונים - הסכם התקשרות עם מעבדה מורשית לבדיקות הבנייה.
		בניה ירוקה - אישור עמידה בדרישות שלב א' בתקן.
		אישור נת"ע - אישור זה נדרש כאשר הבניה המבוקשת ברח': ז'בוטינסקי, בן גוריון ואלוף שדה. אישורם על גבי תכנית ההגשה.
		מדריך לבונה - הנחיות מחלקת פיקוח לבונה, הנחיות משלב תחילת עבודות ועד למסירת טופס אכלוס. ההנחיות צורפו בשלב תיק המידע.

5. שלב "בקשה לתעודת גמר"

חסר	קיים	מסמכים/ אישורים/ תצהירים
		רישום סופי של תצ"ר מאושר - במידה ויש הפקעה/ חכירה.
		בניה ירוקה - אישור עמידה בדרישות שלב ב' בתקן.

6. הנחיות כלליות לאופן עריכה והגשת בקשה להיתר/ נספחים

חסר	קיים	תכנית ראשית
		<ul style="list-style-type: none"> ▪ בתכנית התנוחה יצינו כל אלה: ▪ מידות חוץ ופנים של הבניין בדיוק של סנטימטר, לרבות אורך, רוחב וגובה ▪ מפלס אבסולוטי של 0.00 + של הבניין, מפלסים בנוגע ל- 0.00 + של הבניין, גובהם של מיתקנים טכניים וגובהו הסופי של הבניין מעל פני הים. ▪ "מפלס אבסולוטי" - מפלס המתייחס לפני הים ▪ עוביים של הקירות הפנימיים והחיצוניים, כולל חיפויי חוץ ▪ רוחבם וגובהם של פתחים המשמשים דלת, חלון, פיר או פתח אוויר או שחרור עשן ▪ שימוש מבוקש בכל חלל בבניין, לרבות חללים לשימושים טכניים ומרחב מוגן מתקני התברואה, פירים וארונות תשתית, צינורות מי גשם ואוורור, מערכות ומתקני חימום מים, מתקני גז, מעבי מזגנים, מערכות סולריות, מערכות מיזוג ואוורור, אגירת מים, ארובות אנטנות וכל מיתקן טכני אחר ▪ סימון בתי אחיזה ומעקות, לרבות גובהם ▪ מרכיבי הנגשה אל המבנה ובתוכו, לרבות שיפועים, מאחזים, מעלונים ▪ פרטי הגנה בפני חדירת ראדון או גזים אחרים מן הקרקע, אם נדרשו כאלה ▪ תיאור ומקום המרחב המוגן או המקלט ▪ סימון מיקום חתכים על גבי התכנית ▪ סימון חץ הצפון בכל קומה ▪ סימון שטח חלקי בניין קיימים ללא היתר, שנדרש להכשירם (ככל שישנם), ובהתאם לתצהיר שינויים ותוספות חתום <p>בבקשה להיתר הכוללת הטמנת צובר גז תת קרקעי כחלק מהבקשה:</p>

מחלקת רישוי בניה - רחוב המעגל 26 רמת גן, טלפון: 03-675-3243

קבלת קהל: יום ב' - בשעות: 15:00-17:00 לציבור הרחב

יום ג', ה' - בשעות: 8:30-11:30 לעורכי בקשות בהזמנת תור מראש דרך אפליקציה myvisit

מענה טלפוני: יום א', ד', ה' בשעות: 13:30-15:00, יום ב' בשעות: 10:00-12:00 יום ג' - אין מענה טלפוני



עיריית רמת-גן

הועדה לתכנון ובניה רמת-גן

חסר	קיים	תכנית ראשית
		<p>סימון מיקום הצובר, סימון תוואי צינור הספקת הגז מהצובר אל הבניין-קו מקווקו בירוק, ציין מרחקים בכלל ומרחקי בטיחות בפרט:</p> <ul style="list-style-type: none"> • מרחק צובר מגבול מגרש • מרחק ממאגרי דלק, מצבור חומרים מסוכנים, הידרנטים קרובים • מרחק הצובר ממגרש חניה • מרחק הצובר מכביש, מדרכות ומעברים להולכי רגל (מדוד מאביזרי המיכל)

חסר	קיים	חתיים וחזיתות בקנה מידה 1:100 לפי פירוט זה:
		<p>1. חתך אנכי דרך כל חדר מדרגות בבניין המראה את כל מהלכי המדרגות ומפלסי הביניים (פודסטים), הקשר בין כל קומות הבניין והיחס בין מפלסי הבניין ובין פני הקרקע הטבעיים, ואולם אם מוצע לבנות חדרי מדרגות זהים או דומים אחד למשנהו, די בחתך אנכי של אחד מהם: בחתך יסומנו פני הקרקע הטבעית לכל אורכו של המגרש עד למרחק של 5 מטרים מגבול המגרש, סימון כל המפלסים לרבות מפלסי ביניים ומפלסים אבסולוטיים בגג ובכניסה לבניין</p>
		<p>2. חזיתות הבניין, שיצינו בהן מפלסי קומותיו, נקודת שיא גובה המבנה, פני הקרקע הטבעיים, פני הקרקע הסופיים לאחר הקמת הבניין, רום מפלסי הדרכים הגובלות, רום מפלסי הכניסות לבניין, והחומרים שבהם ייבנו או חומרי הגמר אשר יצפו את הקירות החיצוניים של הבניין, החזיתות ישורטטו לכל אורך המגרש ועד 5 מטרים מחוץ לגבולותיו, חזיתות המבנה ייקראו לפי הפנייתן (חזית צפונית, דרומית).</p>
		<p>3. חתך דרך כל חלק או אלמנט של הבניין שהחתיים עפ"י סעיף 2 (ג) (1) ו (2) לתוספת לתקנות אינם מייצגים אותו, לרבות: גגות משופעים/ עגולים משתנים, גלריות, מבנים צמודים/ נפרדים מהבניין הראשי וכיו"ב.</p> <p>4. הדמיות: בכל בניה שאינה צמודת קרקע יש לצרף הדמיות נפחיות של הבניין/נים המוצעים/ים על רקע סביבתו</p> <p>5. תרשים רצף חזיתות: בבניה רוויה בלבד יש לצרף תרשים רצף חזיתות, בהתאם לסעיף 8 לתוספת לתקנות</p> <p>6. בבקשה הכוללת בניה בחזית מסחרית: בקשה להיתר בניה הכוללת חזית מסחרית תכלול תכנון ופרוט השילוט המסחרי באופן הבא:</p> <ul style="list-style-type: none"> • תרשים המציג את המיקום המבוקש עבור השלטים בחתך ובחזית • פרט מיקום השלט ע"ג החזית בקנ"מ 1:20 • מידות השלטים (גובה ורוחב)

מחלקת רישוי בניה - רחוב המעגל 26 רמת גן, טלפון: 03-675-3243

קבלת קהל: יום ב' - בשעות: 15:00-17:00 לציבור הרחב

יום ג', ה' - בשעות: 8:30-11:30 לעורכי בקשות בהזמנת תור מראש דרך אפליקציה myvisit

מענה טלפוני: יום א', ד', ה' בשעות: 13:30-15:00, יום ב' בשעות: 10:00-12:00 יום ג' - אין מענה טלפוני



עיריית רמת-גן

הועדה לתכנון ובניה רמת-גן

חסר	קיים	חתימים וחזיתות בקנה מידה 1:100 לפי פירוט זה:
		7. פרטים: פרט פרגולה, פרט מסתור כביסה, פרט מעקות, במקרה של תוספת בצמוד לבית קיים – פרט איטום לתפר בין בניינים המבטיח בידוד ואיטום עם קירות בקיר המשותף, פרטי צובר הגז (כולל חתך התואם את מיקום הצובר).

חסר	קיים	הנחיות לעריכת תכנית עיצוב אדריכלית
		הדמיות: 2 מבטים לפחות. על ההדמיה להראות בברור חומרי גמר. ההדמיות יהיו בנוסף לחזיתות וחתימים. ההדמיות יהיו עדכניות ומותאמות למידע הכלול בחזיתות ובחתימים.
		חזיתות: יש לפרט חומרי גמר וגוונים בחזיתות ובהדמיות. יש לכלול Visual References לכל חומר, גוון ואלמנט אדריכלי. יש לציין מפלסי ריצפה, מפלסי פיתוח, מפלסים עליונים לבניין, מפלסי מעקות ומפלסי גדרות, בחזיתות ובחתימים, תוך התאמה מלאה בין תכניות, חזיתות וחתימים. יש לסמן את מיקום המערכות השונות (מערכות מיזוג אויר, דודי שמש, תאים ומתקנים פוטו וולטאים וכדומה). פרוט תכנית פיתוח מפלס הכניסה: יש לציין בברור את מפלס הרחוב ומפלס הכניסה. יש לפרט חומרי ריצוף וגמר. יש לכלול Visual References לכל חומר, גוון ואלמנט אדריכלי. יש לפרט גדרות (פריסות ופרטים טיפוסיים). יש להראות הנמכות באבני שפה ולפרט מערך חניה. יש לפרט סוגי צמחייה ולהראות אזורי ישיבה וריהוט רחוב. סכמת חלחול: יש להראות סכמת חלחול המציינת היקף שטח מחלחל (במ"ר ובאחוזים) ומיקומו. במידה ונעשה שימוש באמצעי החדרה, יש לצרף פרטים. יש לפרט את אופי השטח המחלחל (חומרי ציפוי). תיאור מבנים שכנים: יש לכלול בחזיתות המבנה, תיאור של כל המבנים הגובלים. מומלץ לכלול תיאור מפורט של המבנים הגובלים, אך יותר להראות את המבנים הגובלים בקונטור בלבד, תוך ציון חומרי הגמר הראשיים. את תכנית זו יש להגיש לאדר' מיכל רביד במחלקת תכנון טרם הגשת הבקשה להיתר.

חסר	קיים	הנחיות היחידה לאיכות הסביבה
		הנדון: תנאים לבניני מגורים - מגדלים עם שילוב של מסחר תנאים לבניינים של מגורים שלהם מעל 20 קומות ומגדרים כמגדלים. למגדלים קומות מסחר בקרקע, מספר קומות של חניה תת קרקעית ולפחות שתי מעליות לקומות המגורים. לעיתים יש גם שילוב של קומות משרדים בקומות התחתונות. 1. פינוי פסולת: 1.1. פסולת עפר ופסולת בנין מעבודות הריסה, חפירה ובניה תפונה לאתרי פינוי פסולת מאושרים מתאימים על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה. הצגת כתב התקשרות עם אתר מורשה לקליטת פסולת בנין הינה תנאי להוצאת היתר בניה. אישורי קליטת פסולת הנ"ל יישמרו בתיק הבניין. 1.2. יש להגיש בקשה להריסה ודיפון למחלקת איכות סביבה טרם הוצאת בקשה להיתר למגדל המגורים עצמו.

מחלקת רישוי בניה - רחוב המעגל 26 רמת גן, טלפון: 03-675-3243

קבלת קהל: יום ב' - בשעות: 15:00-17:00 לציבור הרחב

יום ג', ה' - בשעות: 8:30-11:30 לעורכי בקשות בהזמנת תור מראש דרך אפליקציה myvisit

מענה טלפוני: יום א', ד', ה' בשעות: 13:30-15:00, יום ב' בשעות: 10:00-12:00 יום ג' - אין מענה טלפוני



עיריית רמת-גן

הועדה לתכנון ובניה רמת-גן

חסר	קיים	הנחיות היחידה לאיכות הסביבה
		<p>1.3. תנאי לקבלת טופס 4 בסיום העבודות יהיה הצגת אישורי קליטת הפסולת באתר סילוק מורשה על פי כתב התקשרות שהוצג לפי קבלת ההיתר. האישורים יישמרו בתיק הבניין.</p> <p>1.4. כל העבודות הנוגעות לפסולת הבניין לרבות: הובלתה, גריסתה, מחזורת והטמנתה יבוצעו ע"י עסקים בעלי רישיונות עסק תואמים לסוג הפעילות.</p> <p>1.5. אצירה – יש לחשב את נפח האשפה שמייצר המבנה. לפרט את סוג הדחסנית ונפחה. להציג את גישת המשאית אל הדחסנית, את אופן הנפת הדחסנית ותוכנית תנועה מאושרת ע"י יועץ תנועה ובה סימון מסלולי הגישה, התמרון והיציאה של משאית הפינוי לכל אורך המסלול מחדר הדחסנית ועד אל מחוץ למגרש.</p> <p>חדר הדחסנית יכלול מיזוג אוויר. יש לסמן את המזג בתוכנית. רצפת החדר תצופה באפוקסי בדרגת R10 למניעת החלקה. בתחום המבנה לאחסנת כלי אצירת אשפה או בקרבתו יותקנו ברז מים ונקודת ניקוז. במבנה מסוג ביתן אשפה או חדר אשפה בתחום הבניין יש להקים דלת פח רפרפות או דלת אטומה עם מנגנון סגירה עצמאית ומשקוף להגנה על כל רוחב הקיר או זווית הגנה. בפתחי האוויר יש להתקין סבכה, סורגים או תריסי רפרפה. פרטי המסגרות שאינם אטומים יכוסו ברשת בלתי מחלידה, מונעת חדירת חרקים. בתוך המבנה יבוצע גימור בחיפוי רחיץ לכל גובה קירותיו. במבנה למכלי אשפה או עגלות אשפה יבוצע חיפוי רחיץ לגובה 1.8 מ' לפחות. במבנה למכלית אשפה או למכולות אשפה או מכולות דחס יבוצע חיפוי לגובה 3 מ' לפחות. בביתן אשפה ובחדר אשפה יבוצע גימור רצפת בטון יצוקה חלקה בשיפוע קל לעבר פתח המבנה או בשיפוע לעבר נקודת ניקוז בתחום המבנה. מצנחי אשפה: בבניין גבוה ובבניין רב קומות שהמרחק האנכי בין מפלס המגורים הגבוה ובין מפלס מקום אצירת האשפה עולה על 15 מ'. מצנחי האשפה ייבנו ויוצמדו לצינור אשפה יבש בגובה 0.7 מ' לפחות מעל הרצפה, כך שתתאפשר הכנסת אשפה לצינור ובלי שחיבור מצנח האשפה לצינור היבש ייצור בליטות שימנעו את מעבר האשפה. המרחק בין דירה למצנח האשפה הקרוב לא יעלה על קומה אחת. לדלת מצנח האשפה תחובר דלת סגירה זמנית כך שבזמן פתיחתה ייסגר הפתח לצינור האשפה היבש: הדלת תהיה אטומה כלפי מצנח האשפה ומנגנון הדלת לא יאפשר את פתיחתה מאליה: רוחבו של החתך הפנימי של דלת המצנח יהיה 0.25 מ' ואורכו 0.35 מ'. בדירת מגורים יותקן מצנח אך ורק במרפסת המטבח. מצנח האשפה ימוקם בחדר סגור בדלת אש, החדר יאוורר באמצעות פיר מאסף לעבר גג הבניין. קירותיו יחופו באריחי קרמיקה עד לגובה 1.5 מ' לפחות. הרצפה תהא מרוצפת.</p> <p>בחדר האשפה תתוקן נקודת מים לשטיפה, ונקודת ניקוז. ביציאה מהחדר לפני ההתחברות למערכת השפכים העירונית יותקן מפריד שומן.</p> <p>2. אסבסט:</p> <p>2.1. אם קיים אסבסט בחלקי מבנה שמיועדים להריסה יש לסמנו בתכנית הבקשה.</p> <p>2.2. את האסבסט יש לפרק לפני ביצוע עבודות הריסה ובניה.</p>

מחלקת רישוי בניה - רחוב המעגל 26 רמת גן, טלפון: 03-675-3243

קבלת קהל: יום ב' - בשעות: 15:00-17:00 לציבור הרחב

יום ג', ה' - בשעות: 8:30-11:30 לעורכי בקשות בהזמנת תור מראש דרך אפליקציה myvisit

מענה טלפוני: יום א', ד', ה' בשעות: 13:30-15:00, יום ב' בשעות: 10:00-12:00 יום ג' - אין מענה טלפוני



עיריית רמת-גן

הועדה לתכנון ובניה רמת-גן

חסר	קיים	הנחיות היחידה לאיכות הסביבה
		<p>2.3. במקרה ששטחם הכולל של חלקי אסבסט עולה על 50 מ"ר נדרש המבקש לקבל אישור מהועדה הטכנית לאבק מזיק לעבודות פירוק אסבסט (טל' 02-6553710, 02-6553930).</p> <p>2.4. במקרה ששטח האסבסט פחות מ-50 מ"ר ניתן לפרקו עצמאית (ולא על ידי קבלן מוסמך). לא יידרש אישור הועדה הטכנית, ובלבד שהפירוק יבוצע על פי הנחיות הועדה הטכנית לעבודה מצומצמת (נמצא באתר המשרד להגנת הסביבה).</p> <p>2.5. במקרה הנ"ל, וכמו-כן אם אין אסבסט כלל, יוגש תצהיר החתום על ידי המבקש או עורך הבקשה כתנאי לקבלת ההיתר. התצהיר או אישור הועדה הטכנית בהתאם לעניין יישמרו בתיק הבניין.</p> <p>3. <u>מניעת רעש:</u> <u>שלב התכנון</u> (מידע ותכנון לפני וועדה) 3.1. <u>מיקום מערכות ופונקציות שונות:</u> 3.1.1. <u>שטחי מסחר</u> 3.1.1.1. תבוצע הפרדה בין שטחי המסחר והמשרדים לבין שטחי המגורים. 3.1.1.2. תבוצע הפרדה בין המערכות של שטחי המסחר והמשרדים לבין מערכות שטחי המגורים. 3.1.1.3. יש לרכז את המערכות לרבות: מיזוג אויר, קירור, אוורור גנרטורים, דחסני אשפה, משאבות וכו' במתחמים שימוקמו באזורים רחוקים ממבני ומדירות מגורים, ויאפשרו בידוד אקוסטי מרוכז במידת הצורך. יש להקצות במתחמים אלו מקום להוספת מערכות בעתיד. 3.1.1.4. מיקום מתחם פריקה וטעינה יהיה מקורה כלפי המגורים בקומות מעל ובמבנים הסמוכים, רצוי במרתפים. 3.1.2. <u>שטחי המגורים</u> 3.1.2.1. מעבי מיזוג האויר 3.1.2.1.1. המעבים ימוקמו כך שלא יגרמו למפגע רעש למבנים הסמוכים ולדירות במבנה המתוכנן. יש להעדיף מיקום שניתן יהיה לבצע בו מיגון אקוסטי כגון: גג המבנה, מרתפים או קומה מפולשת מקורה. במיקום על הגג יש לבנות מעקה שיסתיירם כלפי הסביבה 3.1.2.1.2. מיקום המעבים במסתורי הכביסה של המבנה יחייבו את היזם באספקה ובהתקנה של יחידות שקטות בהתאם לתכנון היועץ לאקוסטיקה של הפרויקט ובכפוף לאישור המח' לאיכות הסביבה בעירייה. לא תותר התקנת מעבים במסתורי כביסה, כאשר מתוכננים שני טורים כאלו בחזית אחת. 3.1.2.1.3. המעבים יוצבו על גבי מצע אלסטי למניעת רעידות למבנה 3.1.2.1.4. רמת הרעש של מעבה מיזוג האויר תהיה בכפוף לערך המוגדר בתקנות למניעת מפגעים, רעש בלתי סביר 1990, לשעות הלילה לפעולה שמשכה מעל 30 דקות. 3.1.3. <u>מערכות מכניות</u></p>

מחלקת רישוי בניה - רחוב המעגל 26 רמת גן, טלפון: 03-675-3243

קבלת קהל: יום ב'- בשעות: 15:00-17:00 לציבור הרחב

יום ג', ה'- בשעות: 8:30-11:30 לעורכי בקשות בהזמנת תור מראש דרך אפליקציה myvisit

מענה טלפוני: יום א', ד', ה' בשעות: 13:30-15:00, יום ב' בשעות: 10:00-12:00 יום ג'- אין מענה טלפוני



עיריית רמת-גן

הועדה לתכנון ובניה רמת-גן

חסר	קיים	הנחיות היחידה לאיכות הסביבה
		<p>3.1.3.1. המערכות המכניות לרבות: מפוחי אוורור חניון, דחסנים, משאבות, גנרטורים ועוד ימוקמו הרחק ככל הניתן מדירות המגורים במבנה המתוכנן ובמבנים השכנים. אין למקם בצמוד לדירת מגורים.</p> <p>3.1.3.2. מתקני חניה- אין לתכנן מתקני חניה חיצוניים. כל המתקנים יהיו תת- קרקעיים והמנוע יותקן בתוך תא אקוסטי.</p> <p>3.1.3.3. כל הציוד יעמוד ברמת הרעש המוגדרת בתקנות לשעות הלילה.</p> <p>3.1.4. מעטפת המבנה ומיקום פונקציות רגישות יש להימנע מתכנון פונקציות רגישות: כגון חדרי שינה וכו' בקרבת דרכים ראשיות ומקורות רעש חיצוניים אחרים ולתכנן בידוד אקוסטי של מעטפת המבנה מרעש התחבורה ורעשי הסביבה, בהתאם לנתונים שימסרו ע"י המח' לאיכות הסביבה.</p> <p>3.2. הגשת תוכניות ונתונים: על היזם להגיש לבדיקת המח' לאיכות הסביבה תוכנית הגשה שתכלול גם תוכנית סביבה עם מיקום כל השימושים בסביבה הקרובה לפרויקט. תוכנית מיזוג אויר ואורור שתכלול את כל המערכות המכניות לרבות: מפוחי אוורור חניונים ומרתפים, מערכות מיזוג אויר של המגורים, מערכות מיזוג אויר אוורור וקירור של שטחי המסחר והמשרדים ושאר המערכות המתוכננות בפרויקט.</p> <p>כמו כן יספק היזם את הנתונים הבאים: הפעילות המתוכננת בשטחי המסחר והמשרדים ונתונים לגבי המבנים הגובלים במבנה המתוכנן. לא יינתן אישור לעסק העלול לגרום למטרד רעש בשל אופי ושעות פעילותו כגון: פאב, בר, אולפן הקלטות וכו'.</p> <p>4. אחרי הוועדה- בדיקת חו"ד אקוסטית ומתן תנאים להיתר</p> <p>4.1. הגשת חוות דעת אקוסטית:</p> <p>על היזם להגיש לבדיקת היחידה לאיכות הסביבה חוות דעת אקוסטית סביבתית מקיפה שתתייחס להשפעת הפרויקט על הסביבה ושל הסביבה על הפרויקט וכן להשפעה של שטחי המסחר על קומות המגורים. תנתן התייחסות מיוחדת לנושאים הבאים: רמפות ודרכי גישה לחניונים, מערכות מיזוג אויר של המגורים, מערכות אוורור, מיזוג אויר וקירור של שטחי המסחר, מערכות מיזוג אויר של המשרדים, מערכות אוורור חניונים, חצר פריקה וטעינה, חדרי גנרטור, משאבות, דחסני אשפה ועוד. בידוד אקוסטי של מעטפת המבנה.</p> <p>חוה"ד האקוסטית תכלול כמקובל חישובים של כל מקורות הרעש ופירוט של אמצעי המיגון האקוסטי המתוכננים למניעת המטרדים לסביבה ולמגורים המתוכננים בכפוף לקריטריונים המקובלים ולערכים המוגדרים בתקנות הרעש, התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990.</p> <p>4.2. תנאים אקוסטיים מיוחדים להיתר</p> <p>התנאים ייקבעו לאחר אישור חוות הדעת ובהתאם לכך יבוצע עדכון של תוכנית ההגשה.</p> <p>4.3. ביצוע מדידת רעש של כל מקורות הרעש המפורטים בחוה"ד ובתנאים להיתר.</p> <p>4.4. אישור בכתב של היועץ לאקוסטיקה לביצוע כל המלצותיו בחוות הדעת הנ"ל בכפוף לתנאים המיוחדים ולביצוע מדידת רעש להוכחת עמידה בתקנות הרעש.</p> <p>5. <u>בדיקות קרינה</u>: דו"ח חיזוי שדות מגנטיים אם מתוכנן חדר טרפו.</p>

מחלקת רישוי בניה - רחוב המעגל 26 רמת גן, טלפון: 03-675-3243

קבלת קהל: יום ב' - בשעות: 15:00-17:00 לציבור הרחב

יום ג', ה' - בשעות: 8:30-11:30 לעורכי בקשות בהזמנת תור מראש דרך אפליקציה myvisit

מענה טלפוני: יום א', ד', ה' בשעות: 13:30-15:00, יום ב' בשעות: 10:00-12:00 יום ג' - אין מענה טלפוני



עיריית רמת-גן

הועדה לתכנון ובניה רמת-גן

חסר	קיים	הנחיות היחידה לאיכות הסביבה
		<p>6. חדר טרפו: תידרש הכנת דו"ח לבדיקת ההשפעות של חדר הטרפו על הדיירים או עובדי המשרדים או המסחר. לאחר בדיקת הדו"ח ייקבעו תנאים ע"י המחלקה לאיכה"ס לחדר הטרפו.</p> <p>7. בדיקה אקלימית: בדיקה אקלימית נדרשת לבניין בגובה 30 קומות ומעלה או מעל 100 מ'.</p> <p>7.1 בדיקת הצללה - תבוצע בשלב הגשת תוכנית מפורטת ותוגש למח' תכנון באגף ההנדסה. ע"פ ממצאי הבדיקה יקבע אופי הבינוי ומיקום הבינוי על גבי המגרש.</p> <p>7.2 בדיקת רוח: בשלב היתר הבניה יוגש דו"ח רוח לבדיקת מח' התכנון בהנדסה. לאחר אישור הדו"ח יאומצו המלצותיו.</p> <p>8. בדיקות זיהום קרקע: כשליש משטח העיר רמת גן נמצא בשטחים עם קרקע מזוהמת כתוצאה מפעילויות בעתיות בעבר הן של הצבא, הן של מפעלי תע"ש והן של תעשיות, מלאכות ותחנות דלק. באזורים אלה נדרשת בדיקת גזי קרקע. ממצאי הדו"ח יקבעו את התנאים לאיטום מפני גזים, או פינוי קרקע כנדרש. הבדיקות יעשו בתיאום עם המחוז של המשרד להגנת הסביבה ועם המחלקה לאיכות סביבה.</p> <p>מצ"ב מפת זיהום הקרקע של העיר.</p> <p>9. חניונים: נדרשת התקנת מערכת לאוורור מאולץ וגלאי CO בקומות המרתף. מפוחים לא יופנו לעבר מגורים קרובים. פתחי אוורור של החניון או פרי אוורור יופנו לכביש או לשצ"פ. רק אם לא ניתן, להפנות לצד שרחוק יותר מבתי מגורים שכנים. יש להציג את הפתחים בתרשים עם מרחקים מבנייני השכנים. לצרף להגשה.</p> <p>10. פירי אוורור: יש להתקין אמצעי מניעת פליטות עשן וריחות במסעדות ובתי אוכל ע"פ הנחיות של המחלקה לאיכות הסביבה. לחלק מסוגי העסקים תידרש גם התקנת ארובה מתאימה בהיתר בניה. בכל מסעדה או בית אוכל חדש יש להעדיף מערכת הסינון בתוך כותלי העסק עצמו. יש להקצות מקום להצבת מערכת סינון האוויר בהתאם לשטח של המנדפים. רוחב החלל כולל לפחות 65 ס"מ רווח ע"מ לאפשר תחזוקת המתקן מהצד. במידה והתחזוקה תבצע מלמעלה, יש להוסיף 65 ס"מ לגבהים המופיעים בטבלה ולהוריד 65 מהרחבים.</p> <p>האורך כולל מקום להתקנת מפוח בתוך העסק.</p> <p>11. שימור מי גשם:</p> <p>11.1. החדרת מי גשם מהמרזבים ומפני המגרש תהיה בתוך תחום המגרש. שיפועי הקרקע והריצופים יתוכננו לכיוון ערוגות הגיבון בתחום המגרש, ותימנע הפרעה לזרימת המים (כגון קירות או אבני שפה מוגבהות בכיוון הזרימה).</p> <p>11.2. לא תותר הזרמת מי גשם מהמגרש לכיוון הרחוב.</p> <p>11.3. מי גשמים מן המרזבים ומשטח המגרש ינוקזו לכיוון ערוגות הגיבון.</p> <p>12. חדר אופניים: יש להקצות שטח לחדר אופניים בקומת הקרקע סמוך לכניסה של הדיירים. או בקומת המרתף.</p> <p>13. תנאים להוצאת טופס 4 ותעודת גמר:</p> <p>13.1 תצהיר בעניין אסבסט כנדרש. או קליטת אסבסט באתר מורשה.</p> <p>13.2 אישור עורך הבקשה על התאמה לקליטת מי גשם בתחום המגרש.</p> <p>13.3 הצגת אישורי קליטת פסולת עפר ובנין באתר מורשה.</p> <p>13.5 בדיקת כל המתקנים ע"פ דרישות אקוסטיות של הדו"ח האקוסטי באמצעות מדידות.</p>

מחלקת רישוי בניה - רחוב המעגל 26 רמת גן, טלפון: 03-675-3243

קבלת קהל: יום ב' - בשעות: 15:00-17:00 לציבור הרחב

יום ג', ה' - בשעות: 8:30-11:30 לעורכי בקשות בהזמנת תור מראש דרך אפליקציה myvisit

מענה טלפוני: יום א', ד', ה' בשעות: 13:30-15:00, יום ב' בשעות: 10:00-12:00 יום ג' - אין מענה טלפוני



עיריית רמת-גן

הועדה לתכנון ובניה רמת-גן

חסר	קיים	הנחיות היחידה לאיכות הסביבה
		<p>13.6 לאחר אכלוס : מדידת קרינה בפועל מחדר טרפו.</p> <p>13.7 הצגת ביצוע המלצות דו"ח הרוח.</p> <p>13.8 הצגת התקנת גלאי CO</p> <p>13.9 הצגת מפרטים לאיטום הקרקע ותמונות אם נדרש ע"י המחוז.</p> <p>נספח מניעת מטרדים סביבתיים בעת ביצוע העבודות</p> <p>1. שטח העבודה יתוחם ויגודר בגדר אטומה ובאופן שישאיר מעבר בטוח להולכי רגל ברוחב סביר. כל העבודות, לרבות אחסון ציוד וחומרים ואחסון ביניים של פסולת, יבוצעו אך ורק בתוך התחום שגודר.</p> <p>2. השימוש בציוד בניה וחפירה יעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בניה) תשל"ט-1979 והתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תש"ן-1990 בתוספת 20 db(A). עבודות הגורמות לרעש יש לבצע במיקום רחוק ככל האפשר מבתים סמוכים.</p> <p>3. במידה וייעשה שימוש בגנרטור במהלך העבודה יהיה הגנרטור מושתק אקוסטית עד לרמות המותרות כנ"ל. הגנרטור יוצב במיקום רחוק ככל האפשר מבתים מגורים הסמוכים לאתר העבודה, ופליטת עשן וגזים מן הגנרטור תופנה בכיוון הרחוב, ולא בכיוון הבניינים. מיכל הדלק יוצב בתוך מאצירה אטומה שנפחה 110% מנפח המכל.</p> <p>4. השימוש בציוד המהווה מקור לרעש ייאסר בין השעות 19:00 בלילה עד 07:00 למחרת בבוקר. אין לבצע עבודות באתר בשבתות וחגים החל מכניסת השבת או החג.</p> <p>5. יש להודיע לדיירים גובלים לפחות 24 שעות לפני ביצוע עבודות הריסה. עבודות ההריסה תבוצענה תוך הרטבה וצמצום מטרדי אבק ככל האפשר.</p> <p>6. תכוסה כל משאית היוצאת מהאתר כשהיא טעונה עפר, פסולת או חומרי בניין אחרים הגורמים לפיזור חלקיקים או אבק.</p> <p>7. יותקנו שרוולים לשינוע פסולת בניה החל מהקומה השנייה. שינוע הפסולת בשרוולים יבוצע אך ורק לאחר הרטבתה.</p> <p>8. יש לשמור על נקינות ושלמותו של השטח הסמוך לאתר העבודה (בין אם הוא ציבורי או פרטי) לכל אורך תקופת העבודה, ולנקות בסוף כל יום עבודה.</p> <p>9. יש להציב שירותים כימיים לשימוש העובדים במתחם, ולהקפיד על תחזוקה שוטפת וניקיונם בכל תקופת העבודה.</p> <p>10. לפני התחלת העבודות יוצב בכניסה לאתר הבניה שלט ובו פרטי מנהל העבודה (שם ומספר טלפון נייד).</p> <p>11. קרטונים של ציוד ולאחר פריקה יפוננו למתקן איסוף קרטונים המוצב בעיר.</p> <p>12. תבוצע הדברת יתושים בשטחים בהם נקווים מים עומדים.</p>

חסר	קיים	תאגיד מי רמת גן (ביוב ומים)
		<p>1. הגשת שתי תכניות סניטריות לתאגיד, ערוכות ע"י מהנדס אינסטלציה, הכוללות סימון תאי ביקורת, כולל התא הציבורי טיפול מפה טופוגרפית עם נספח זכויות – בתוקף של שנתיים, לצורך סימון תשתיות. בדיקת אפיון רשת בנוכחות נציג מחלקת המים החלטת הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת-גן הכוללת תוכן הבקשה המאושר (מס' יח' דיור מאושרות) + גיליון דרישות.</p> <p><u>הנחיות להגשת תכנית מים:</u></p>

מחלקת רישוי בניה - רחוב המעגל 26 רמת גן, טלפון: 03-675-3243

קבלת קהל: יום ב' - בשעות: 15:00-17:00 לציבור הרחב

יום ג', ה' - בשעות: 8:30-11:30 לעורכי בקשות בהזמנת תור מראש דרך אפליקציה myvisit

מענה טלפוני: יום א', ד', ה' בשעות: 13:30-15:00, יום ב' בשעות: 10:00-12:00 יום ג' - אין מענה טלפוני



עיריית רמת-גן

הועדה לתכנון ובניה רמת-גן

חסר	קיים	תאגיד מי רמת גן (ביוב ומים)
		<ul style="list-style-type: none"> • מילוי כל הפרטים בשער התכנית • תכנית פיתוח בקנ"מ 1:100 • פרט מערכת מדידה עם מילוי פרטי הבניין • חישוב צריכת המים • תכנית עם סימון מרתף, ומיקום מאגר, וחדר משאבות, במידה וקיים <p>חתימה מקורית של המתכנן כולל חותמת בפרט, בטבלת חישוב.</p> <p><u>חתימה מקורית של אדריכל הבניין כולל חותמת:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • אישור מיקום מערכת מדידה בתוכנית הפיתוח • אישור הנמכת תקרת המרתף לכניסת חיבור המים החדש מהרשת המים העירונית, במידה וקיים מרתף <p>2. ביוב:</p> <p>חובות החלות על הקבלן/הבונה ועל חשבונו:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מגרש/חלקה בה עובר וקיים קו ביוב עירוני, נדרש הבונה/זם/בעל הנכס להעלותו ולסמנו על גבי המפה הטופוגרפית. 2. כמו כן יש להציגו בתוכנית הסניטרית, להגיש למחלקה ולקבל את אישור המחלקה. 3. במידה ונדרשת העתקתם של קווי הביוב העירוניים הנמצאים במגרש/חלקה, העבודה תבוצע ע"י הבונה/זם/בעל הנכס ועל חשבונו בתיאום ופיקוח מחלקת הביוב. 4. אחריות ותכנון רשת הביוב בתחום המגרש הפרטי חלה על הבונה/הזם/בעל הנכס. המחלקה אינה אחראית לתקלות הנובעות מתכנון לקוי של הקווים הפרטיים. 5. למען הסר ספק, מחלקת הביוב אחראית אך ורק על קווי הביוב העירוניים ועל חיבור המגרש לתשתית זו המחבר בין הקו העירוני למגרש/חלקה. 6. טרם הנחת ביוב בבניין, יש לוודא הימצאותו בשטח של תא הביקורת מחוץ לגבולות המגרש אליו הזם/הבונה/בעל 7. לכל חלקה/מגרש יש חיבור ביוב קיים לרשת הביוב העירונית. כל שינוי /בקשה לחיבור חדש יהיה זה על חשבון מבקש הבקשה. 8. אחריות ותכנון רשת הביוב והתיעול בתחום המגרש הפרטי חלה על הבונה/זם/בעל הנכס. המחלקה אינה אחראית לתקלות הנובעות מתכנון לקוי של הקווים הפרטיים. 9. כל הנתונים הרשומים על גבי המפה הטופוגרפית הינם כלליים. על הבונה/זם/בעל הנכס לבדוק התאמתם של נתונים אלה בשטח לפני תחילת תכנון וביצוע מערכת אינסטלציה וביוב. 10. טרם הנחת ביוב בבניין יש לוודא את הימצאותו בשטח של תא הביקורת מחוץ לגבולות המגרש אליו בעל הנכס צריך להתחבר ואת התאמתן לנתונים שבתכנית המאושרת (קרי, סימון על גבי המפה המאושרת) 11. בעל בניין שהוקם עד מרחק של 100 מטר אורך מדרך שלאורכה הותקנה רשת ביוב עירונית, חייב להתחבר אל

מחלקת רישוי בניה - רחוב המעגל 26 רמת גן, טלפון: 03-675-3243

קבלת קהל: יום ב' - בשעות: 15:00-17:00 לציבור הרחב

יום ג', ה' - בשעות: 8:30-11:30 לעורכי בקשות בהזמנת תור מראש דרך אפליקציה myvisit

מענה טלפוני: יום א', ד', ה' בשעות: 13:30-15:00, יום ב' בשעות: 10:00-12:00 יום ג' - אין מענה טלפוני





עיריית רמת-גן

הועדה לתכנון ובניה רמת-גן

חסר	קיים	תאגיד מי רמת גן (ביוב ומים)
		<p>רשת הביוב העירונית על חשבוננו. יש לבצע תיאום הנדסי מול מחלקות העיריה טרם ביצוע העבודה.</p> <p>10. במידה וקיים בור ספיגה במגרש, על היזם/קבלן לאטמו על פי דרישות מחלקת ביוב ותיעול.</p> <p>11. על הקבלן/יזם/בעל הנכס לדאוג להגנת מערכת הביוב הפרטית נגד חדירת שורשים.</p> <p>12. יש ליידע את המחלקה בכל שינוי בתוכניות ו/ או שינוי שהתגלה במסגרת ביצוע העבודה.</p> <p>13. לקבלת אישור טופס 4 ולתעודת גמר, על הקבלן/יזם/בעל הנכס להציג תכנית סניטרית מאושרת ואישור מכון התקנים לאינסטלציה החיצונית ולמערכת הביוב של המגרש וחיבורו לתשתית הביוב העירונית.</p> <p>3. מים:</p> <p>חובות החלות על הקבלן/הבונה ועל חשבוננו, תוספת בנייה ובנייה חדשה:</p> <p>1. בתוספת בניה בקומת הקרקע על הבונה לבצע העברת כל צינורות המים ומדי המים מתחום הבניה ולדאוג לגישה חופשית.</p> <p>2. בתוספת בניה לדירות להן לא קיים מד-מים דירתי - יש להתקין מדי מים.</p> <p>3. יש לתכנן מערכת אספקת מים בהתאם לתוצאות בדיקה איפיון הרשת, למעט אזור צפונית לדרך ז'בוטינסקי.</p> <p>אספקת המים לאזור הנ"ל יהיה בלחץ מתוכנן של חב' מקורות ולא ירד מתחת ל-70+</p> <p>נוכחות נציג מחלקת המים בבדיקה איפיון – חובה (למעט בתים צמודי קרקע במיקום טופוגרפי עד +60 מ' ולא דרישות מיוחדות של מחלקת כיבוי אש)</p> <p>4. על המתכנן לפנות למחלקת מים לקבלת מיקום החיבור שיסומן על התוכנית פיתוח, ופרט מערכת מדידה. בהתאם לחישוב ספיקות המים הנדרשות.</p> <p>5. על המתכנן למלא על התוכנית ההגשה הסניטרית, שתוגש למח' רישוי, את כל הנתונים הנדרשים לחישוב אגרות היטלים.</p> <p>6. העברת כל מערכות המים מתחום המגרש או עקב הפקעת השטח תעשה לפני התחלת הבניה על חשבון הבונה.</p> <p>7. על הקבלן/הבונה לבצע בהתאם להנחיות משרד הבריאות, ניקוי וחיטוי מערכת אספקת מי שתייה, צנרות ומאגרי המים לפני אכלוס.</p> <p>8. בהתאם לעדכון לנוהל מה"ע לאשור תכניות סניטציה מים וביוב מתאריך 1.02.2012 בוטל צורך בהגשת תכניות סניטריות לבדיקה במחלקת המים.</p>

מחלקת רישוי בניה - רחוב המעגל 26 רמת גן, טלפון: 03-675-3243

קבלת קהל: יום ב' - בשעות: 15:00-17:00 לציבור הרחב

יום ג', ה' - בשעות: 8:30-11:30 לעורכי בקשות בהזמנת תור מראש דרך אפליקציה myvisit

מענה טלפוני: יום א', ד', ה' בשעות: 13:30-15:00, יום ב' בשעות: 10:00-12:00 יום ג' - אין מענה טלפוני





עיריית רמת-גן

הועדה לתכנון ובניה רמת-גן

חסר	קיים	תאגיד מי רמת גן (ביוב ומים)
		9. על המתכנן חלה אחריות מלאה לבדיקה ואישור ביצוע מערכות מים בהתאם לתכנון. 10. אחריות העירייה לאספקת המים הינה עד מד המים הראשי של הבניין. 11. בגמר הבנייה באחריות מחלקת המים לבדוק ולאשר מיקום ופרט מערכות מדידה לבניין ולדירות.

מחלקת רישוי בניה - רחוב המעגל 26 רמת גן, טלפון: 03-675-3243

קבלת קהל: יום ב' - בשעות: 15:00-17:00 לציבור הרחב

יום ג', ה' - בשעות: 8:30-11:30 לעורכי בקשות בהזמנת תור מראש דרך אפליקציה myvisit

מענה טלפוני: יום א', ד', ה' בשעות: 13:30-15:00, יום ב' בשעות: 10:00-12:00 יום ג' - אין מענה טלפוני



עיריית רמת-גן

הועדה לתכנון ובניה רמת-גן

מחלקת תנועה	קיים	חסר
<p>1. כללי:</p> <p>1.1 מטרת הנחיות אלו להסדיר החניה במגרשים פרטיים תוך שמירה על המרחב העירוני בהבטחת חזות רחובות העיר ובשמירה על הבטיחות, עידוד שימוש בתחבורה ציבורית וצמצום תקני חניה במקומות המתאימים לכך.</p> <p>1.2 המסמך מפרט ומשלים את ההנחיות והתנאים להסדרת פתרונות חניה כפי שנקבעו בתקנות התכנון והבניה, בתכניות סטטוטוריות, בהנחיות, בתקנים, בהחלטות וועדות תכנון ובמסמכי הנחיות ומדיניות.</p> <p>1.3 כל בקשה להיתר תלווה בנספח תנועה ערוך וחתום על ידי מהנדס אזרחי. התוכנית תוגש על רקע מפת מדידה עדכנית של החלקה כולל סימון גבולות הפקעה, תחום הדרך, הסדרי התנועה, עצים קיימים, תשתיות כגון: עמודי תאורה, עמודי חשמל וכיו"ב. התוכנית תהיה תואמת למהות הבקשה והתכנון האדריכלי כפי שמוצג בבקשה להיתר.</p> <p>2. חקיקה, תקינה והנחיות תכנון:</p> <p>להלן לקט תקנות והנחיות המתייחסות לתכנון חניות. על המתכנן לוודא קיומן של תקנות והנחיות נוספות לעניין חניות ולהתייחס אליהן.</p> <p>2.1 תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג 1983 (נוסח מלא ומעודכן), מעודכן לשנת 2016.</p> <p>תקנות הקובעות תקני חניה, לרבות תקן לשימושי קרקע מעורבים, יחס לתכניות מתאר ומפורטות ותקנות בדבר חניונים ציבוריים.</p> <p>2.2 תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), תשל"ו-1976, חלק ח' – התקנת סידורים מיוחדים לנכים בבנין ציבורי</p> <p>תקנות הקובעות, בין היתר, הוראות לחניות נגישות במבני ציבור.</p> <p>2.3 תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), תשל"ל-1970 תוספת שנייה, חלק ח'1 פרק ב': נגישות בנייני מגורים</p> <p>2.4 תקנות הקובעות, בין היתר, הוראות לחניות נגישות במבני מגורים.</p> <p>2.5 ת"י 1918</p> <p>תקן ישראלי לנגישות הקובע, בין היתר, תקנות לחניות נגישות.</p> <p>2.6 חוק עזר לרמת גן (העמדת רכב וחנייתו), התש"ם-1980</p> <p>2.7 תמ"א 38</p> <p>תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה הקובעת, בין היתר, הוראות לחניה.</p> <p>2.8 הנחיות לתכנון חניה, פרק ד': תכנון חניונים, משרד התחבורה והבטיחות בדרכים הנחיות משרד התחבורה למרכיבים הגיאומטריים של חניונים. ההנחיות פורסמו בשנת 2000.</p> <p>2.9 הנחיות לתכנון חניה, פרק ה': מתקנים מכניים בחניונים, משרד התחבורה והבטיחות בדרכים</p> <p>הנחיות משרד התחבורה הסוקרות ומסווגות מתקנים מכניים בחניונים, מגדירות מידות לחניות במתקנים המכניים והנחיות למתקנים בייעודי קרקע שונים.</p> <p>3. הנחיות לתכנון חניה מתחת לשטחים ציבוריים עירוניים</p> <p>מסמך שקובע מדיניות והנחיות תכנון חניה מתחת לשטחים ציבוריים עירוניים. דרישת מקומות חניה:</p> <p>3.1 כללי</p> <p>דרישת החניה תיקבע על פי התקן שיהיה בתוקף במועד אישור ההיתר.</p> <p>3.2 פרויקטים למימוש תמ"א 38</p> <ul style="list-style-type: none"> בחיזוק ותוספות בניה - כל בקשה תבחן באופן פרטני, בהתאם למצב קיים. יש לציין את כמות החניות בהיתר הבניה הקיים עפ"י התקן. 		

מחלקת רישוי בניה - רחוב המעגל 26 רמת גן, טלפון: 03-675-3243

קבלת קהל: יום ב' - בשעות: 15:00-17:00 לציבור הרחב

יום ג', ה' - בשעות: 8:30-11:30 לעורכי בקשות בהזמנת תור מראש דרך אפליקציה myvisit

מענה טלפוני: יום א', ד', ה' בשעות: 13:30-15:00, יום ב' בשעות: 10:00-12:00 יום ג' - אין מענה טלפוני



עיריית רמת-גן

הועדה לתכנון ובניה רמת-גן

מחלקת תנועה	קיים	חסר
<p>3.3 מבנים לשימור מבנים לשימור בכל העיר תקן החניה עבור תוספת יחידות דיור יהיה מינימום מקום חניה אחד לכל 2 יחידות דיור. על אף האמור לעיל רשאית הועדה המקומית לפטור מחובת התקנת חניה אם מתקיים לפחות אחד מהתנאים הבאים: א. אם אין חצר או אם החניה בחצר פוגעת בערכי השימור ב. אם ניתן להסדיר חניה רק במרתף, אבל לא ניתן לחפור מרתף ללא פגיעה בערכי השימור ג. אם גודלן של כל הדירות הנוספות הינו מתחת ל- 45 מ"ר ד. אם המבנה לשימור נמצא באזור בו הגישה לחניה מהרחוב הציבורי אסורה או מוגבלת</p> <p>3.4 דרישת מקומות חניית אופנועים דרישת חניית אופנועים תהיה כמפורט בתקן שיהיה בתוקף במועד אישור ההיתר. חניות אלה תתוכננה במרתף הבניין.</p> <p>3.5 דרישת מקומות חניית אופניים דרישת מקומות חניית אופניים יהיה כמפורט בתקן שיהיה בתוקף במועד אישור ההיתר. על-פי תקן, ייעשה באישור מחלקת התכנון טרם.</p> <p>3.6 דרישת מקומות חניית תפעולית דרישת מקומות החניה התפעולית תהיה בהתאם לתקן שיהיה בתוקף במועד אישור ההיתר.</p> <p>4. רמות שרות: 4.1 כללי "הנחיות לתכנון חניה, פרק ד': תכנון חניונים, משרד התחבורה" מפרט הדרישות וההנחיות לתכנון חניונים ברמות שירות שונות, מרמה שירות גבוהה (רמת שירות 1) המצריכה בד"כ תמרון אחד בלבד לצורך כניסה לחניה, ועד לרמה שירות הנמוכה (רמת שירות 3) המצריכה מספר תמרונים למטרה זו.</p> <p>4.2 קביעת רמות שירות בתכנון החניות תינתן עדיפות לחניונים קונבנציונליים ברמת שירות 1. במידה ויתוכננו מתקני חניה הם יהיו לפי הנחיות לתכנון חניה של משרד התחבורה, פרק ה'. מידות משטחי חניה ורמפות יהיו בהעדפה לפי רמת שירות 1.</p> <p>5. תכנון חניה לרכב: 5.1 כללי תכנון מקומות החניה, על הקרקע ובתת הקרקע, יהיה לפי הוראות משרד התחבורה והבטיחות בדרכים "הנחיות לתכנון חניה" הנחיות לתכנון חניה, פרק ד': תכנון חניונים, משרד התחבורה" ו-"הנחיות לתכנון חניה, פרק ה': מתקנים מכניים בחניונים, משרד התחבורה", על עדכניהם.</p> <p>5.2 מיקום החניה כל שטחי החניה והתמרון אליהם יהיו בשטח המגרש (מצב רצוי). לכל מגרש תותר כניסה אחת לחניה (מצב רצוי). עבור מתקני חניה מחוץ לקווי הבניין, המתוכננים בקומת הקרקע, תפורסם הקלה.</p> <p>5.3 תכנון מקומות חניה נגישה חניה נגישה לבעלי מוגבלויות (חניית נכים) תהיה על-פי ת"י 1918.</p> <p>5.4 תכנון מקומות חניה תפעולית מקומות החניה התפעולית, הכוללים תאי חניה ושטחי תמרון, יותקנו בתחום המגרש. במקרים בהם יוכח שאין אפשרות למקם חניה תפעולית אלא בתחום</p>		

מחלקת רישוי בניה - רחוב המעגל 26 רמת גן, טלפון: 03-675-3243

קבלת קהל: יום ב' - בשעות: 15:00-17:00 לציבור הרחב

יום ג', ה' - בשעות: 8:30-11:30 לעורכי בקשות בהזמנת תור מראש דרך אפליקציה myvisit

מענה טלפוני: יום א', ד', ה' בשעות: 13:30-15:00, יום ב' בשעות: 10:00-12:00 יום ג' - אין מענה טלפוני



עיריית רמת-גן

הועדה לתכנון ובניה רמת-גן

מחלקת תנועה	קיים	חסר
5.5	המרווח הקדמי, תישמר רצועת גינון ברוחב 2 מ' לפחות בין קו המגרש הקדמי לבין החניה התפעולית. חניה עוקבת	
5.6	הועדה המקומית רשאית להתיר בחניונים "חניות עוקבות" בשיעור של עד 20% מסך מקומות החניה, שיימנו כחלק מדרישת החניה. הוראה זו אינה חלה על הוראות לחניה תפעולית, חניה נגישה ולרכב דו-גלגלי. בשימוש למגורים ניתן לאשר את כלל החניות כחניות עוקבות ובלבד שלכל יח"ד תוקצה חניה אחת לפחות שהינה עצמאית. החניה הכלואה (החסומה ע"י החניה העצמאית) תהיה תוספת חניה לאותה יחידת דיור בלבד. חניות אלה יהוו עד 50% מסך החניות הנדרשות. כניסה ויציאה מחניונים	
5.7	ככלל, לא תותר גישה לחניונים מצירי תנועה ראשיים, מנתיבים בלעדיים לתחבורה ציבורית ומרחובות בהם מתוכננים קווי רכבת קלה. במידה ומבוקשת כניסה לחניה מרחוב מסוג זה יש לתאם את הנושא טרם הגשת הבקשה למידע מול מחלקת התנועה ולקבל את אישורה. מעברים להולכי רגל	
5.8	כל בקשה להיתר הכולל חניון תכלול פתרונות להולכי רגל לרבות בחניונים. המעברים להולכי רגל יהיו נגישים לבעלי מוגבלות ויתאמו לדרישות ת"י 1918. חנייה בתת הקרקע	
5.9	בכל בניין חדש לכל שימוש שהוא או בניין מגורים בו 5 יח"ד ומעלה במגרש, תהיה החניה תת קרקעית. הכל בכפוף להוראות תכניות החלות במקום ובהתאם לסוג הבנייה ולאופייה. חניה על פני הקרקע	
5.9.1	ניתן להוסיף מקומות חניה בחצרות בנינים קיימים בכפוף לתכניות תקפות, בהתאם לתנאים המפורטים בסעיף זה ולאחר קבלת היתר בנייה כחוק לביצוע החניה.	
5.9.2	תוכשר רצועה בחזית לצרכי גינון של כ- 2 מ' לפחות. כמו כן, אם המרווח בין המבנה לקו המגרש עולה על 3 מ', תבוצע נטיעת עצים ושיחים גבוהים בצד החניה בדופן המגרש.	
5.9.3	במגרש יתוכננו לפחות שני מקומות חניה. בפרויקטים של חיזוק מבנים קיימים תותר יצירת כניסות נוספות, ובתנאי שנועדו לשרת לא פחות מ-3 כלי רכב כל אחת.	
5.9.4	בחזית הרחוב יוכשר פתח אחד בלבד לצורך מעבר רכב. מלבד מגרשים דו משפחתיים בהם יותרו שתי כניסות (אחת לכל יח' דיור), ברוחב של 3 מ' בצמוד לאחד מהגבולות הצדדיים של המגרש לצורך התקנת חניה עוקבת.	
5.9.5	באזורים בהם חלה תכנית המאפשרת שני מקומות חניה זה לצד זה – הפתח בגדר יהיה בהתאמה.	
5.9.6	החניה המוצעת לא תפגע בעצים הקיימים בתחום המגרש ו/או המדרכה, אלא בהמלצת האגרונום העירוני ובאישור פקיד היערות.	
5.9.7	ברחובות עם חזית מסחרית לא תאושר חניה בחצר אלא אם תוסדר כניסה ויציאה בהילוך קדמי בלבד.	
5.9.8	לא יאושרו מחסומי הרמה ומחסומי כנף הנפתחים לשטח ציבורי. גובה המחסום לא יעלה על גובה הגדר.	
5.9.9	בבניינים לשימור, יש לקבל חו"ד צוות השימור, טרם הגשת הבקשה להיתר.	

מחלקת רישוי בניה - רחוב המעגל 26 רמת גן, טלפון: 03-675-3243

קבלת קהל: יום ב' - בשעות: 15:00-17:00 לציבור הרחב

יום ג', ה' - בשעות: 8:30-11:30 לעורכי בקשות בהזמנת תור מראש דרך אפליקציה myvisit

מענה טלפוני: יום א', ד', ה' בשעות: 13:30-15:00, יום ב' בשעות: 10:00-12:00 יום ג' - אין מענה טלפוני





עיריית רמת-גן

הועדה לתכנון ובניה רמת-גן

מחלקת תנועה	קיים	חסר
5.9.10	תכנית פיתוח	
	כל בקשה להיתר הכוללת חניה תכלול תכנית פיתוח שטח כללית בהתאם לפרק "הנחיות מרחביות לפיתוח המגרש" שבקובץ ההנחיות המרחביות העירוני. בתכנית פיתוח השטח יסומנו הגישה לחניון ומקומות החנייה על פני הקרקע, רכב נגיש, "רחבת המתנה", רכב תפעולי לרבות רחבות כיבוי אש, חניית אופנועים וחניית אופניים. במידה וקיימת חניה במגרשים צמודים, תציג תכנית הפיתוח חניה זו ודרכי הגישה אליה. עפ"י הנחיית מח' התנועה יבוצעו שינויים גיאומטריים בהתווית המדרכה בחזית/ות המגרש, המתחייבים כתוצאה מביצוע כניסות לחנייה במגרש וכתוצאה מהצורך להסדיר רחבת כיבוי אש.	
5.9.11	הוראות כלליות	
	א. חניה מתחת לשטחים ציבוריים עירוניים תהיה בהתאם ל-"מדריך הנחיות לתכנון חניה מתחת לשטחים ציבוריים עירוניים" משרד הפנים מנהל התכנון נובמבר 2012.	
	ב. מידות המינימום לעומק בית הגידול לצמחים הנדרש מעל חניה תת-קרקעית יהיה בהתאם להנחיות המרחביות לנטיעת עצים.	
	ג. פתחי האוורור יתוכננו לפי המפורט בפרקי ההנחיות המרחביות - פיתוח המגרש, איכות הסביבה.	
	ד. ככל שיידרשו עמדות המתנה לרכב ורחבות תמרון, אלה יינתנו בתחום המגרש, במרווח הצדדי ולא בחלק הקדמי של המגרשים, או בתחום רחבת כיבוי האש.	
	ה. גובה גדר המלווה רמפה יהיה המזערי הדרוש על-פי חוק.	
	ו. רמפת הירידה לחניה תת קרקעית תהיה בשיפוע של 3% ב-3 מטרים הראשונים ובהמשך עפ"י ההנחיות.	
6.	חניה באמצעות מתקנים מכניים:	
6.1	כללי	
	תינתן עדיפות לתכנון חניון קונבנציונלי. במקרים בהם לא ניתן וכלל שיוקם חניון ממוכן מכל סוג, תהיה חובה לתכנן עמדת המתנה. עמדת ההמתנה תהיה בתחום המגרש, או בתחום רחבת כיבוי האש או בתאום פרטני במידת הצורך. בין עמדת המתנה לבין מתקן חניה / מעלית תהיה רחבת תמרון בתחום המגרש, ככול שניתן, או בתאום פרטני ובאישור מנהל מחלקת התנועה ו/או מה"ע.	
6.2	מתקני חניה מכניים בחניונים יעמדו בדרישות "הנחיות לתכנון חניה, פרק ה': מתקנים מכניים בחניונים, משרד התחבורה".	
6.3	חניה באמצעות מתקנים מכניים בבניינים חדשים:	
	א. כל מקומות החניה ומתקני החניה יהיו במרתפי החניה.	
	ב. מעלית רכב תמוקם בתחום קווי הבניין, או במרווח הצדדי או האחורי. לא יאושרו מתקנים במרווח / קו הקדמי.	
6.4	חניה באמצעות מתקנים מכניים בבניינים קיימים:	
	א. מתקנים מכניים לחנייה, בין אם מדובר במתקני חניה אוטומטית ו/או מכפילי חניה, יהיו בתת הקרקע.	
	ב. במידה ולא ניתן לתת פתרון חניה בתת הקרקע, יותר לבנות מתקני חניה בתחום קווי הבניין, במרווח הצדדי ובמרווח האחורי בלבד, בתנאים הבאים -	

מחלקת רישוי בניה - רחוב המעגל 26 רמת גן, טלפון: 03-675-3243

קבלת קהל: יום ב' - בשעות: 15:00-17:00 לציבור הרחב

יום ג', ה' - בשעות: 8:30-11:30 לעורכי בקשות בהזמנת תור מראש דרך אפליקציה myvisit

מענה טלפוני: יום א', ד', ה' בשעות: 13:30-15:00, יום ב' בשעות: 10:00-12:00 יום ג' - אין מענה טלפוני



עיריית רמת-גן

הועדה לתכנון ובניה רמת-גן

מחלקת תנועה	קיים	חסר
		<p>1. אישור מה"ע והגשת בקשה להיתר כהקלה, לרבות פרסום ודיון בהתנגדויות ככל שתוגשנה (במקרה של מרווח צדדי או אחורי).</p> <p>2. מתקני החניה יהיו מוטמנים, כל מכפיל יכלול עד 3 מכוניות וגובהו של המתקן בעת פתיחתו לא יעלה על 3.6 מטרים. כאשר המתקן אינו פעיל, הוא יהווה חלק רציף והמשכי של מפלס הקרקע במגרש.</p> <p>3. מתקן חניה במרווח הצדדי יותנה בנסיגה של 2 מ' לפחות מגבול המגרש.</p> <p>4. מתקן החנייה לא יהיה בצמוד לקיר בו יש חלונות או בצמוד למרפסת פתוחה.</p> <p>5. במגרשים שיעודם תעשייה או מלאכה יותר לבנות מכפילי חניה שאינם מוטמנים במלואם, במרווח הצדדי ובמרווח האחורי, ובלבד שהמכפיל יכלול עד 2 מכוניות וגובהו של המתקן בעת פתיחתו לא יעלה על 3.6 מטרים.</p> <p>6. לא יאושרו מתקני חניה לאורך כל חזיתות המגרש הגובלות ברחובות (מגרש פינתי, מגרש בין שני רחובות וכיו"ב).</p> <p>ג. מעלית רכב למרתף בבניינים קיימים:</p> <p>1. תמוקם במסגרת קווי הבניין או במרווח הצדדי. תותר הקמת המעלית במרווח הצדדי.</p> <p>2. במצב הקבוע, כאשר המעלית אינה בפעולה, יהיה מפלס הקרקע פנוי מחניה ויפותח כחלק מהמגרש.</p> <p>3. לא תותר התקנת כניסה נוספת במגרש לטובת גישה למעלית רכב.</p> <p>4. הדופן הקצרה של מעלית החניה תהיה מקבילה לקו המגרש הקדמי. המעלית תהיה בניצב לקו חזית המגרש. במגרש בו לא ניתן למקם מעלית חניה בניצב, ניתן לאשר באופן חריג מעלית מקבילה ובלבד שתבוצע רצועת גיבון ברוחב של כ-2 מ' בין מעלית החניה לקו המגרש (המדרכה).</p> <p>ד. סידור חניה הכוללת מתקנים מכניים בבניינים קיימים יתאפשר בתנאים הבאים:</p> <p>1. בחזית הרחוב יוכשר פתח אחד בלבד לצורך מעבר רכב.</p> <p>2. הקמת מרתף חניה במרווח הקדמי מותנית בהקמת בתי גידול לעצים בוגרים במרווח הקדמי כמפורט בהנחיות.</p> <p>3. חדר המכונות ומתקנים נלווים שהם חלק ממערכת החניה המכנית ימוקמו בקומת המרתף או לחילופין ימוקמו בקומת הקרקע, במסגרת קווי הבניין, פתחיהם יפנו לחזית אחורית או חזית צד. תובטח הפחתת רעש ופליטות מחדרי המכונות לפי הנחיות היחידה לאיכות הסביבה.</p> <p>7. הנחיות תכנון לחניית אופנועים:</p> <p>7.1 בהיתר בניה יקבעו מספר מקומות החניה הנדרשים לאופנועים על פי שימושי הקרקע ובהתאם לתקן כאמור בסעיף 3.5 לעיל.</p> <p>7.2 מקומות החניה לאופנועים ימוקמו בתחום המגרש, וישולבו בחניה במפלסים בתת הקרקע.</p>

מחלקת רישוי בניה - רחוב המעגל 26 רמת גן, טלפון: 03-675-3243

קבלת קהל: יום ב' - בשעות: 15:00-17:00 לציבור הרחב

יום ג', ה' - בשעות: 8:30-11:30 לעורכי בקשות בהזמנת תור מראש דרך אפליקציה myvisit

מענה טלפוני: יום א', ד', ה' בשעות: 13:30-15:00, יום ב' בשעות: 10:00-12:00 יום ג' - אין מענה טלפוני



עיריית רמת-גן

הועדה לתכנון ובניה רמת-גן

מחלקת תנועה	קיים	חסר
7.3		בכל מקום חניה לאופנוע יהיה עוגן קשירה, המחובר לרצפת משטח החניה או לקיר, ומאפשר נעילה של האופנוע. יש להבטיח כי המתקנים לא יהוו מכשול להולכי רגל ו/או לאנשים עם מוגבלויות.
7.4		כל בקשה להיתר תכלול טבלת מאזן חניה לאופנועים ותיאור מיקום חניות האופנועים, כולל מידות, בכל מפלסי הבניין והפיתוח.
8		הנחיות תכנון חניה לאופניים:
8.1		מקומות החניה לאופניים יהיו בתחום המגרש וימוקמו בקרבת הכניסה הראשית לבניין.
8.2		שטח מינימלי של חדר לאחסון / חניית אופניים יחושב לפי 1 מ"ר למקום חנייה.
8.3		מקומות החניה לאופניים יהיו בקומת הכניסה, בחדר סגור המהווה חלק אינטגרלי מהמבנה, או בקומת המרתף העליונה. לחלופין, יש למקם מתקנים לחניית אופניים במקומות גדולים, במקומות בעלי נגישות ונראות טובה, במקומות מוארים ובמידת האפשר - תחת מחסה.
8.4		מקומות החניה לאופניים לא יהיו על חשבון שטח המיועד לאחסון עגלות ילדים.
8.5		תובטח גישת אופניים למקומות חנייה שאינם במפלס הקרקע באמצעות רמפה או באמצעים אחרים כגון מדרגות עם מסילה מובילה או מעלית.
8.6		מקומות החניה לאופניים יהיו מצוידים במתקני חנייה לאופניים ושטחי גישה נוחים. יש להבטיח שהמתקנים לא יהיו מכשול להולכי רגל ו/או לאנשים עם מוגבלויות.
8.7		כל בקשה להיתר תכלול טבלת מאזן חניה לאופניים ותיאור מיקום חניות האופניים, כולל מידות, בכל מפלסי הבניין והפיתוח.
8.8		היטל הקרקע של מקום חנייה לשני זוגות אופניים יהיה 80 ס"מ על 200 ס"מ.

מחלקת רישוי בניה - רחוב המעגל 26 רמת גן, טלפון: 03-675-3243

קבלת קהל: יום ב' - בשעות: 15:00-17:00 לציבור הרחב

יום ג', ה' - בשעות: 8:30-11:30 לעורכי בקשות בהזמנת תור מראש דרך אפליקציה myvisit

מענה טלפוני: יום א', ד', ה' בשעות: 13:30-15:00, יום ב' בשעות: 10:00-12:00 יום ג' - אין מענה טלפוני