

שם: הנחיות מרחביות רג/המ/22

נושא: להחלטת הועדה

רמת-גן

סמכות: ועדה מקומית

גושים/ חלקות לתכנית:

מטרת הדיון

לאשר עדכון בפרק 3 – "הנחיות לפי סוג בניין" בהנחיות המרחביות ולהוסיף: סעיף ו' – "הוספת מרחב מוגן דירתי לבניין מגורים קיים", ולפרסמו לציבור.

מטרת התכנית

הנחיות מרחביות בהתאם לסעיף 145 ד' לחוק התכנון והבניה.

פרטים:

1.רקע:

א. הנחיות מרחביות כללי:

בתאריך 1 לאוגוסט, 2014 נכנס לתוקף תיקון 101 לחוק התכנון והבניה. כחלק מתיקון זה לחוק נקבע סעיף 145ד לחוק התכנון והבניה, המאפשר לוועדה המקומית לקבוע הנחיות מרחביות.

ב. מטרת ההנחיות המרחביות:

• לאפיין את "רוח התכנון העירוני" של רמת גן על ידי הנחיות תכנוניות פיזיות.

• ליצור מרחב ציבורי איכותי לכלל תושבי העיר: חיזוק הממשק שבין הרחוב לבניין, יצירת מקומות מפגש ושיפור תחושת רחוב נגיש, קהילתי, רציף, בטוח ומגוון.

• לחזק את תחושת ההזדהות עם מקום המגורים, לקבוע אוריינטציה והיררכיה (ציבורי, כללי, פרטי וייחודי).

• ליצור סטנדרט תכנוני ועיצובי לבניה ברמת גן (גיאומטריה, חומר, צבע וטקסטורה).

ג. הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן, בהתאמה להוראות התיקון,

מקדמת תכנית מתאר כוללנית אשר אושרה להפקדה ע"י הועדה המחוזית בישיבתה מספר: 924

מתאריך: 23.11.2022, המתווה דרך וכיוון תכנוני לפיתוח העירוני

של רמת גן. במקביל, הרשות מתווה מדיניות ארכיטקטונית, חזותית

ברורה לעיר, כנדרש על פי סעיף 145 ד' לחוק התכנון והבניה, זאת על ידי

קביעת ועדכון הנחיות מרחביות לתחום התכנון של רמת גן.

2.רקע לדיון הנוכחי:

א. וועדת המשנה אישרה את ההנחיות המרחביות "עבודות ומבנים הפטורים מהיתר" בישיבתה מספר: 2015021 מתאריך: 28.07.2015.

ב. וועדת המשנה אישרה את ההנחיות המרחביות "פרק מס' 1 – מבוא" בישיבתה מספר: 2016006 מתאריך: 13.06.2016.

ג. וועדת המשנה אישרה את ההנחיות המרחביות "פרק מס' 2 – הנחיות לתכנון ועיצוב המבנה" בישיבתה מספר: 2016006 מתאריך: 13.06.2016.

ד. וועדת המשנה אישרה את ההנחיות המרחביות "פרק מס' 3 – הנחיות לפיתוח המגרש" בישיבתה מספר: 2016007 מתאריך: 27.03.2016, ואישור שינוי לפרק זה בישיבתה מספר: 2018004 מתאריך: 18.02.2018.

ה. וועדת המשנה אישרה את ההנחיות המרחביות "פרק מס' 4 – הנחיות לתכנון תנועה וחניה" בישיבתה מספר: 2016007 מתאריך: 27.03.2016.

ו. וועדת המשנה אישרה את ההנחיות המרחביות "פרק מס' 5 – הנחיות לאצירת אשפה ופינויה" בישיבתה מספר: 2016007 מתאריך: 27.03.2016.

ז. וועדת המשנה אישרה את ההנחיות המרחביות "עבודות ומבנים הפטורים מהיתר" בישיבתה מספר: 2016006 מתאריך: 13.03.2016.

ח. ההנחיות המרחביות אושרו ועודכנו בוועדת משנה מספר: 2022012 מתאריך: 19.06.2022.

ט. ההנחיות המרחביות המאושרות והמעודכנות כוללות את הפרקים הבאים:

1. "1. עקרונות והגדרות" (וועדת משנה מספר: 2022012 מתאריך: 19.06.2022)

2. "2. מיקום הבניין במרחב העירוני" (וועדת משנה מספר: 2022012 מתאריך: 19.06.2022)

3. "3. הנחיות לפי סוג הבניין" (וועדת משנה מספר: 2022012 מתאריך: 19.06.2022)

4. "4. הנחיות לפי מרכיבי הבניין" (וועדת משנה מספר: 2022012 מתאריך: 19.06.2022)
5. "5. הנחיות עיצוב כלליות" (וועדת משנה מספר: 2022012 מתאריך: 19.06.2022)
6. "6. הנחיות ותנאים לפיתוח ולתכנון המגרש" (וועדת משנה מספר: 2022012 מתאריך: 19.06.2022)
7. "7. הנחיות לתכנון תנועה וחניה" (פרק 4 בהנחיות הקודמות), לא חל שינוי והגרסה לפיה יש לפעול היא זו אשר אושרה בוועדת משנה בישיבתה מספר: 2016007 מתאריך: 27.03.2016.
8. "8. הנחיות לאצירת אשפה ופינויה" (פרק 5 בהנחיות הקודמות), לא חל שינוי והגרסה לפיה יש לפעול היא זו אשר אושרה בוועדת משנה בישיבתה מספר: 2016007 מתאריך: 27.03.2016.
9. "9. הנחיות מרחביות עבודות ומבנים הפטורים מהיתר", לא חל שינוי והגרסה לפיה יש לפעול היא זו אשר אושרה בוועדת משנה בישיבתה מספר: 2016006 מתאריך: 13.06.2016.

י. ביום 7 באוקטובר 2023 נפתחה המערכה "חרבות ברזל" והוכרז מצב מיוחד בעורף בכל הארץ. לאור הצורך לפעול לצמצום המירבי של פערי המיגון לעת הזאת, עודכנו ע"י שר הפנים תקנות התכנון והבנייה (עבודות ומבנים הפטורים מהיתר), התשע"ד-2014 ונקבע במסגרת הוראת שעה פטור מהגשת בקשה להיתר בנייה, עבור הקמת מרחב מוגן דירתי ליחידת דיור הבנויה כדין, המצויה במבנים שאינם עולים על 2 קומות, או ליחידת דיור צמודת קרקע, ובלבד שאין ליחידת הדיור מרחב מוגן דירתי. בהתאם לכך הוצע על ידי משרד הפנים לערוך תיקון בתקנות התכנון והבנייה (עבודות ומבנים הפטורים מהיתר), התשע"ד-2014 ולהוסיף את סימן ו' שכותרתו "מורחב מוגן דירתי ליחידות דיור בבנייה נמוכה או ליחידת דיור צמודת קרקע". תוקפה של הוראת שעה זו היא למשך שנה מיום פרסום התקנות כאמור.

יא. לאור פניות רבות המתקבלות במחלקת הרישוי לעניין הוספת מרחב מוגן דירתי לבניינים קיימים במסגרת בקשה להיתר בנייה גם בימי שגרה (טרם הכרזת מצב חירום), וביתר שאת בימים אלו לאחר שהוכרז מצב חירום ברחבי הארץ, ולאור העובדה שבהנחיות המרחביות שאושרו בוועדת משנה מספר: 2022010 בתאריך: 25/05/22, לא נכללה התייחסות לעניין בניית מרחב מוגן דירתי במסגרת בקשה להיתר בנייה או במסגרת פטור מהגשת בקשה להיתר בנייה (בהתאם להוראת השעה כאמור), **נדרשת תוספת סעיף ו' לפרק 3 – "הנחיות לפי סוג בניין" בהנחיות המרחביות המאושרות שכותרתו "הוספת מרחב מוגן דירתי לבניין מגורים קיים"**.

3. עיקרי העדכונים:

מצב מוצע:

בפרק 3 – "הנחיות לפי סוג בניין", יבוא סעיף ו' – "הוספת מרחב מוגן דירתי לבניין מגורים קיים" ויכלול את הסעיפים הבאים:

- א. לא תותר הוספת מגדל ממ"דים במרווח הקדמי אלא אם הוכח לשביעות דעת הוועדה שאין כל חלופה אחרת.
- ב. תותר הוספת מגדל ממ"דים עבור אגף שלם ובהינף אחד בלבד.
- ג. לא תותר הוספת מגדל ממ"דים אלא לכל הדירות באגף ובכל הקומות.
- ד. למרות האמור בסעיפים 2+3 לעיל תותר הוספת מגדל ממ"דים לאגף אחד גם כאשר קיימים אגפים נוספים או חזיתות שיותירו דירות ללא ממ"ד.
- ה. חלונות הממ"דים לכל גובה המגדל כמו גם צינורות אויר בחזית יופנו כולם באופן זהה ואחיד.
- ו. חלונות ממ"דים לא יפנו לכיוון קו בנין צדדי או אחורי במרחק של פחות מ-2.7 מ' מגבול מגרש.
- ז. במקרה ומגדל ממ"דים מאושר במרווח הקדמי בכפוף לסעיף 1 לעיל - חלונות ממ"דים לא יפנו לכיוון חזית המגרש בשום אופן.
- ח. מגדל הממ"דים יגמר באופן זהה לחומרי גמר הבניין הקיים לרבות השלמת מעקה הגג סביב מגדל הממ"דים.
- ט. לא יותר שימוש בגג הממ"ד העליון כמרפסת גג מעבר לקוי הבניין.
- י. בבניינים עם קומת עמודים מפולשת הורדת קירות הממ"ד בקומת הקרקע לא תיצור חלל סגור לשימוש.

4. חוות דעת אגף התכנון:

לאשר עדכון בפרק 3 – "הנחיות לפי סוג בניין" בהנחיות המרחביות ולהוסיף: סעיף ו' – "הוספת מרחב מוגן דירתי לבניין מגורים קיים", ולפרסמו לציבור.

מבנה פרק 3 – "הנחיות לפי סוג בניין" לאחר הוספת סעיף ו' יהיה כדלקמן:

- א. מגורים: צמודי קרקע
- ב. מגורים: בנייה מרקמית
- ג. מגורים: בנייה גבוהה
- ד. בנין משרדים
- ה. חזית מסחרית
- ו. הוספת מרחב מוגן דירתי לבניין מגורים קיים

קובץ ההנחיות המרחביות יעודכן מעת לעת בהחלטת הועדה המקומית.

המלצת מהנדס העיר

לאשר עדכון הנחיות מרחביות ולפרסמן לציבור.

החלטות

לאשר עדכון הנחיות מרחביות ולפרסמן לציבור.

פרטי ההצבעה:

בעד ההחלטה: עו"ד רועי ברזילי, מר אדם קניגסברגר, מר דני גולדשטיין (סה"כ 3)
נמנעת: אדר' רננה ירדני (סה"כ 1)