



הנחיות מרחביות - רמת גן

מהדורה: 1.1
תאריך אישור הועדה המקומית
לתכנון ובניה: 19/06/22

עיריית רמת גן | אגף הנדסה | הוועדה המקומית לתכנון ובניה



בר לוי דיין אדריכלים
ומתכנני ערים

ראשי פרקים - הנחיות מרחביות

1. עקרונות והגדרות

- א. מטרות, דברי הסבר ואופן השימוש
- ב. רוח התכנון ברמת גן
- ג. הגדרות
- ד. הנחיות פרטניות

2. מיקום הבניין במרחב העירוני

- א. העמדת הבניין הפנייתו לפי סוג המגרש
- ב. מיקום ברקמה הקיימת

3. הנחיות לפי סוג הבנין

- א. מגורים: צמודי קרקע
- ב. מגורים: בנייה מרקמית
- ג. מגורים: בניה גבוהה
- ד. בנין משרדים
- ה. חזית מסחרית

4. הנחיות לפי מרכיבי הבנין

- א. ראש הבנין
- ב. גוף הבנין
- ג. מסד הבנין ו'מרחב החזית הפתוח'

5. הנחיות עיצוב כלליות

- א. חומרי גמר
- ב. מרפסות
- ג. מצללות גגונים וסוככים
- ד. מסתורי כביסה ומסתורי תשתיות
- ה. תאורה
- ו. מערכות, תשתיות ושטחי תפעול
- ז. בניה בקיר משותף

6. הנחיות ותנאים לפיתוח ולתכנון המגרש

- א. דרכי גישה ונגישות
- ב. מתקנים טכניים ותשתיות
- ג. תכנון ופיתוח המגרש
- ד. גדרות ושערים
- ה. פיתוח שטח
- ו. נטיעות והגנה על עצים





1. עקרונות והגדרות





הנחיות מרחביות – סעיף 145 ד' לחוק התו"ב:

(א) ועדה מקומית רשאית לקבוע הנחיות מרחביות למרחב התכנון שלה בעניינים המפורטים בסעיף קטן (ב), ובלבד שאין בהן סתירה להוראות תכנית או להוראות לפי חוק זה.

(ב) הנחיות מרחביות יכול שיתייחסו לחזותו ולמראהו החיצוני של בניין, למפלסי הכניסה לבניין, להשתלבות הבניין בסביבתו, לחיבור תשתיות ולעניינים נוספים כפי שקבע שר הפנים.

(ג) הנחיות מרחביות יכול שייקבעו לכל מרחב התכנון או לחלק ממנו, לסוגי מגרשים או למגרש מסוים, לסוגי בניינים או לבניין מסוים.

(ד) ועדה מקומית רשאית לקבוע במסגרת ההנחיות המרחביות כי בשל מאפייניהם המיוחדים של מגרשים מסוימים או של סוגי מגרשים, ובכלל זה מיקומם, צורתם, גודלם או ייעודם, ייקבעו לגבי כל מגרש כאמור הנחיות מרחביות פרטניות בידי רשות הרישוי המקומית בשלב מסירת המידע להיתר כאמור בסעיף 145 (א); הנחיות מרחביות פרטניות יעמדו בתוקפן עד תום תקופת תוקפו של המידע להיתר.

(ה) לא תקבע ועדה מקומית הנחיה מרחבית הכוללת חובת אישור, תיאום או התייעצות.

(ו) הנחיות מרחביות שקבעה ועדה מקומית יפורסמו באתר האינטרנט שלה והודעה על קביעתן תפורסם בעיתון; הנחיות מרחביות כאמור ייכנסו לתוקף בתום שלושים ימים ממועד הפרסום האחרון בעיתון לפי סעיף 1א או במועד מאוחר יותר שקבעה הוועדה המקומית.

(ז) הרואה עצמו נפגע על ידי הנחיות מרחביות שקבעה ועדה מקומית, רשאי לערור לוועדת הערר בתוך שלושים ימים מיום פרסומן.

(ח) על בקשה להיתר יחולו ההנחיות המרחביות שבתוקף במועד מסירת המידע להיתר, ואם לא נמסר מידע להיתר כאמור בסעיף 145 (א) - ההנחיות המרחביות שבתוקף במועד הגשת הבקשה.

(ט) רשות הרישוי המקומית לא תהיה רשאית לתת הנחיות או לקבוע תנאים למתן היתר בעניינים האמורים בסעיף קטן (ב), אלא אם כן נקבעו בהנחיות המרחביות, ובהתאם לקבוע בהן.

	<p>הנחיות מרחביות 145. (א) ועדה מקומית רשאית לקבוע הנחיות מרחביות למרחב התכנון שלה בעניינים המפורטים בסעיף קטן (ב), ובלבד שאין בהן סתירה להוראות תכנית או להוראות לפי חוק זה.</p> <p>(ב) הנחיות מרחביות יכול שיתייחסו לחזותו ולמראהו החיצוני של בניין, למפלסי הכניסה לבניין, להשתלבות הבניין בסביבתו, לחיבור תשתיות ולעניינים נוספים כפי שקבע שר הפנים.</p>
	<p>(ט) רשות הרישוי המקומית לא תהיה רשאית לתת הנחיות או לקבוע תנאים למתן היתר בעניינים האמורים בסעיף קטן (ב), אלא אם כן נקבעו בהנחיות המרחביות, ובהתאם לקבוע בהן.</p>





דברי הסבר:

- בתאריך 1 לאוגוסט, 2014 נכנס לתוקף תיקון 101 לחוק התכנון והבניה.
 - תיקון 101 הציב את היעדים הבאים:
 - חיזוק השלטון המקומי תוך הגדלת האחריות והמחויבות של נבחרי הציבור
 - הגדלת עצמאות הועדה המקומית
 - פיתוח תרבות קבלת החלטות הוגנת ויעילה בדגש על סופיות הדיון
 - שיפור איכות הבניה:
- הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן, בהתאמה להוראות התיקון, מקדמת תוכנית מתאר כוללנית, 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 הנחיות מרחביות לתחום התכנון של רמת גן.

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).





אופן השימוש בהנחיות המרחביות:

ההנחיות המרחביות אורגנו באופן שנועד להקל על הבנה והתמצאות. יש לזהות את ההנחיות הרלוונטיות לכל בקשה באופן הבא:

- פרק 1 עקרונות והגדרות: חל על כל בקשה להיתר.
- פרקים 2,7 הנחיות פרטניות לפי מתחם ומיקום במרחב. רק הנחיות רלוונטיות חלות (ע"פ אופי התכנון, מתחם התכנון ומיקומו של הבנין במרחב העירוני).
- פרקים 4,5,6 הנחיות כלליות החלות על כל בקשה להיתר.
- פרק 3 הנחיות לפי סוג בנין: חלות רק ההנחיות הרלוונטיות על פי סוג בנין המבוקש בהיתר. הנחיות אלו מחליפות במקרים מסוימים, הנחיות כלליות מפרקים אחרים.
- לסוג בנין, שאינו אחד מסוגי המבנים שפורטו בפרק 3 (לדוגמא מוסדות ציבור, מוסדות רפואה, וכדומה) - אין הנחיות פרטניות לפי סוג אבל כל ההנחיות האחרות חלות.
- פרק 8 הנחיות לעבודות פטורות מהיתר: פרק זה מפרט את סוגי העבודות והשימושים (בהתאמה לתקנות הפטור), שכלל שעמדו בקריטריונים ובתנאים הכללים והמפורטים בפרק זה, יהיו עבודות הפטורות מהיתר.
- נספחים: נספח ג' (תכן נדרש בבקשה להיתר בניה) חל על כל בקשה להיתר.

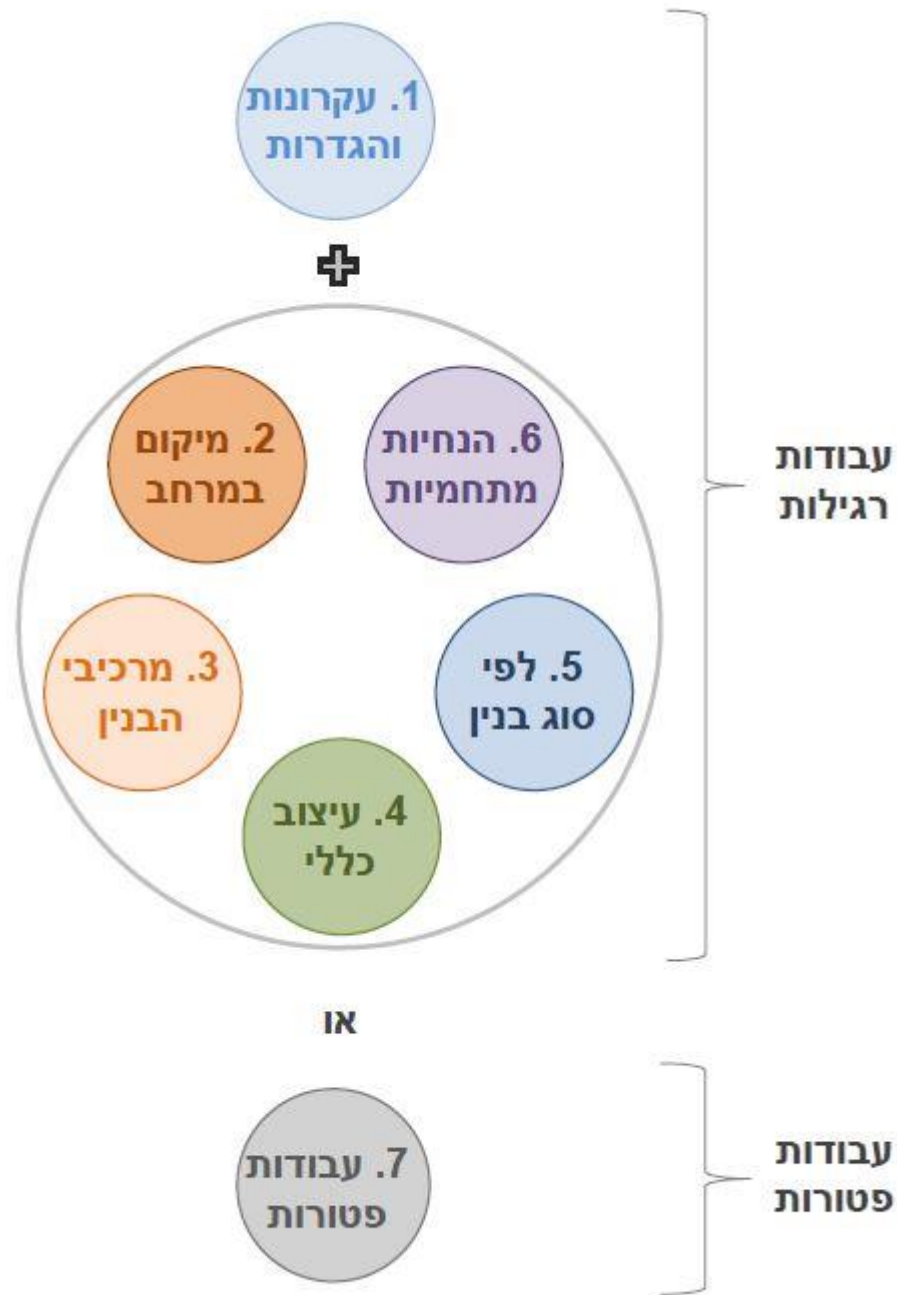
דגשים:

במקרה של סתירה בין הנחיות מרחביות שונות, הנחיות פרטניות גוברות על הנחיות כלליות, למעט מקרים בהם נרשם אחרת.

יחס בין הנחיות מרחביות לחיקוק:

יחס בין הנחיות מרחביות להוראות החוק, התקנות והתכניות החלות במגרש נשוא הבקשה:

- בכל מקרה של סתירה, גוברות הוראות החוק והתקנות על ההנחיות המרחביות.
- בכל מקרה של סתירה גוברות הוראות תכנית מפורטת החלה על ההנחיות המרחביות (למעט במקרים בהם הוראות התוכנית קובעות כי ההנחיות המרחביות הן אלו שגוברות). לעניין זה נספח בינוי הינו חלק ממסמכי תוכנית והוראותיו גוברות על ההנחיות המרחביות.





חזון – מרחב של עירוניות מתחדשת וזמינה

מבנה | שילוב בין עירוניות אינטנסיבית לבין שכונתיות אינטימית: העיר רמת-גן תקדם איכויות המשלבות (סינרגיה) בין חיוניות עירונית אינטנסיבית בדגש על צירים מטרופוליניים ומרחבי מעבר (טרמינל), לבין פיתוח שכונתיות אינטימית וקהילתית המעודדות מעורבות חיי חברה ושייכות, תוך יצירת קשרים וזיקות בין מגוון השכונות, אזורי העיר והמרחב הסובב.

אזוריות | עיר פתוחה, מזמינה ומקשרת: העיר רמת-גן תפתח ותמתג את תפקודה המטרופוליני והארצי כמרחב פתוח ומקשר המציע איכות עירונית, מעבר אטרקטיבי, רצף ירוק, אירועים והתרחשויות, יזמות והזדמנויות עסקיות עדכניות המעצימים את הערך המוסף העירוני, מעוררים סקרנות ומושכי מגוון קהלים.

צמיחה | צמיחה רגישת חינוך וחברה המשלבת התחדשות המרקם הוותיק, מנופי צמיחה בעתודות ושימור מכלולי הזיכרון המקומי: העיר רמת-גן תצמח באופן מושכל, תוך שילוב בין התחדשות הרקמה הקיימת, בראיה כוללת רגישת חינוך וחברה, לבין פיתוח מתחמי צמיחה חדשניים, מעורבי שימושים, קהלים, שעות פעילות, מבוססי מרחב ציבורי מעודד הליכה לבין שימור מכלולים המשקפים את תולדות התפתחות העיר, איכויותיה הייחודיות ומורשתה. שילוב מנצח!

מרחב תנועה ציבורי: מרחב ציבורי ידידותי של תרבות ויצירה מקומית המעודד הליכה, מעבר ושהייה - המפתח לאיכות עירונית כוללת: העיר רמת-גן תקדם פיתוח והתחדשות של המרחב הציבורי, תוך מתן נראות, זמינות ובולטות לגינות העיר המיוחדות ושטחיה הפתוחים, למבני הציבור הייחודיים, לתרבות והיצירה המקומית ומורשת העיר; המרחב הציבורי ורחובות העיר יעודדו הליכה, תנועה ציבורית, חניה ושהייה במרחבי העיר.



" רמת גן תקיים עירוניות שוקקת, בת קיימא ומתחדשת בהתאם למיקומה בלב המטרופולין, תוך שמירה על זהותה ומורשתה הייחודית כעיר גנים"

(מתוך תכנית המתאר הכוללנית)





- **סוג בנין אחר, שאינו אחד מסוגי המבנים שפורטו (לדוגמא מוסדות ציבור, מוסדות רפואה, מתקנים הנדסיים, וכ"ו) -** אין הנחיות פרטניות, אך כל ההנחיות בפרקים אחרים חלות.
- **קומה טיפוסית -** הקומה שחוזרת על עצמה מירב הפעמים בבנין.
- **מסד -** בסיס הבנין. מספר הקומות במסד יקבעו על פי התאמתו לסביבתו.
- **'מרחב החזית הפתוח' -** השטח שבין זכות הדרך למרחב הפרטי של הבנין.
- **'מרחב הפיתוח' -** השטח שבין המרחב הפרטי של הבנין לבין שטח ציבורי פתוח משמעותי כגון: גינות שכונתיות, פארקים, שדרות להולכי רגל וכד'. שטח זה יתוכנן כמערכת טרסות מפותחות ומגוננות.
- **מרפסת (גזוזטרה) -** אלמנט אדריכלי המהווה חלק חשוב בעיצוב הבנין, בולט לרוב מקירותיו החיצוניים, תוך שהוא מייצר ממשק בין חוץ לפנים.
- **מצללה (פרגולה) -** מבנה קל, ללא קירות, שתקרתו משמשת כמשטח הצללה התלוי מהקיר כזיז, או נסמך על עמודים.
- **סוכך וגגון -** סוכך צל, יכול שיהיה אריג מתוח, או קבוע, או מתקפל (מרקיזה).

- **מגורים: צמוד קרקע -** בנין מגורים, עד 2 קומות (לא כולל חדרי גג / מרתף). לכל יחידת דיור כניסה משלה ממפלס הקרקע.
- **מגורים: בניה מירקמית -** בנין מגורים, עד וכולל 10 קומות.
- **מגורים: בניה גבוהה -** בנין מגורים, מעל 11 קומות ברוטו ומעלה. חישוב מניין הקומות: ככל שיצוינו מספר קומות, קומת הקרקע תיכלל במניין (לרבות קומה מפולשת). גג טכני לא ייכלל במניין. גג הכולל שימוש עיקרי ייכלל במניין הקומות.
- **מגורים: מגדל -** בנין מגורים, מעל 20 קומות (ברוטו).
- **בנין המשרדים -** בנין המשמש לתעסוקה ומשרדים.
- **החזית המסחרית -** בנין הכולל חזית מסחרית בקומת הקרקע, בו השימוש הראשי הינו מגורים, תעסוקה, משרדים וכדומה. החזית המסחרית מהווה שימוש נלווה לשימוש הראשי.
- **בנין מסחרי -** בנין המשמש למסחר, בילוי ו/או פנאי.
- **מבנה תעשייה -** בנין המשמש לתעשייה קלה וזעירה, מלאכה, מרכז לוגיסטי, מתקן טיפול, אחסנה וכדומה.
- **מבנה מלונאות -** בנין המשמש לאחסון מלונאי (לרבות מעונות סטודנטים, דיור מוגן, דיור מיוחד). הנחיות למבנה מסוג זה יהיו לפי הנחיות מגורים: בניה גבוהה.
- **בניה בשימושים מעורבים -** מבנה המורכב משימוש ראשי ואחד או יותר שימושי משנה (למעט חזית מסחרית המפורטת בנפרד). שימוש ראשי לעניין זה, הינו השימוש הכולל את מירב זכויות הבניה בבקשה.
- **מבנה רפואה -** בנין המשמש לשימושים רפואיים, אישפוז, ניתוחים, מעבדות, מרפאות, מכונים וכדומה.





ד. הנחיות פרטניות

הנחיות מרחביות יחולו על כל סוגי המגרשים.

על מגרשים מיוחדים (כמפורט מטה) יתאפשר מסמך הנחיות פרטניות שיוכן ע"י הרשות המקומית. במידה ויש סתירה ביניהן יגברו ההנחיות הפרטניות.

הנחיות פרטניות במידע תכנוני:

לצורך קבלת הנחיות מרחביות פרטניות למגרש מיוחד יש להפנות בקשה בעת הפנייה לקבלת מידע תכנוני. ולצרף את המסמכים הבאים:

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).

רשימת המגרשים המיוחדים לגביהם יהיו הנחיות פרטניות:

מגרשים הכלולים בתכניות ו/או באזורים ו/או המפורטים להלן:

- **מבנים ואתרים הכלולים ברשימת השימור בתכנית השימור ותוספות חדשות למבנים בתחום מגרש שהוכרזו ברשימת השימור**
- מבנים שאינם לשימור אך נמצאים במתחם לשימור או גובלים באתרים נופיים שהוכרזו ברשימת השימור.
- מגרשים הכלולים בסקר טבע עירוני.
- מגרש שניתן לבנות בו מבני ציבור לרבות בתי ספר, גני ילדים, בתי אבות, דיור מוגן, בתי כנסת מתנסים וכיוצ"ב בין אם הם מהווים מבנה עצמאי ובין אם הם משולבים בבניין אחר.
- מתחמי תכנון גדולים מעל 20 דונם, הנחיות פרטניות לשכונה או לציר.
- אזור הבורסה.
- רח' ז'בוטינסקי.
- מבני תעשייה, מסחר ותעסוקה.
- מרכז העיר(ביאליק – הרצל - קרניצי- הרא"ה 1-31)
- רחוב נגבה
- רחוב ארלוזורוב
- שדרות ירושלים
- רחוב רש"י
- בנין רב קומות – בנין שבו הפרש הגובה בין מפלס הכניסה הקובעת לבניין לבין מפלס הכניסה לקומה הגבוהה ביותר המיועדת לאכלוס, שהכניסה אליה דרך חדר מדרגות משותף, עולה על 29 מטרים. – מגרש "כלוא".
- מגרש שער - מגרש הממוקם בכניסה ראשית לשכונה או למתחם.
- מגרש T - מגרש בעל חזית ראשית לרחוב ניצב .
- מגרש הגובל בשני רחובות ויותר- מגרש המפנה שתי חזיתות מקבילות לרחובות או שטחים ציבוריים פתוחים.

