



# 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



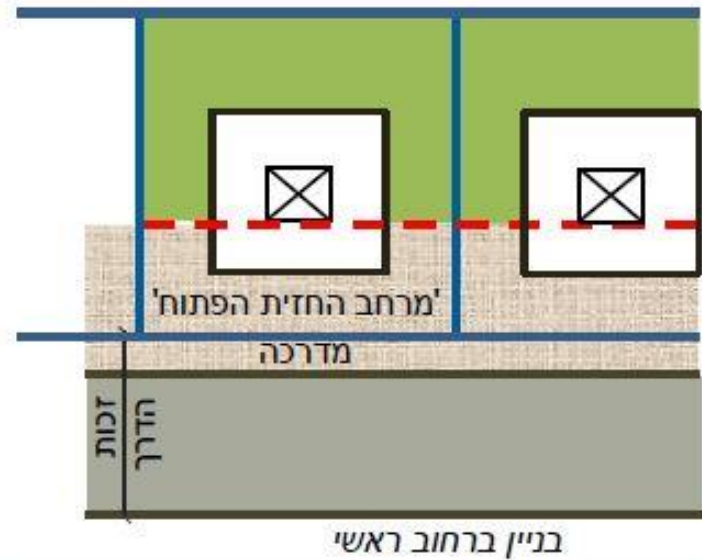


## 2. מיקום הבניין במרחב העירוני

---

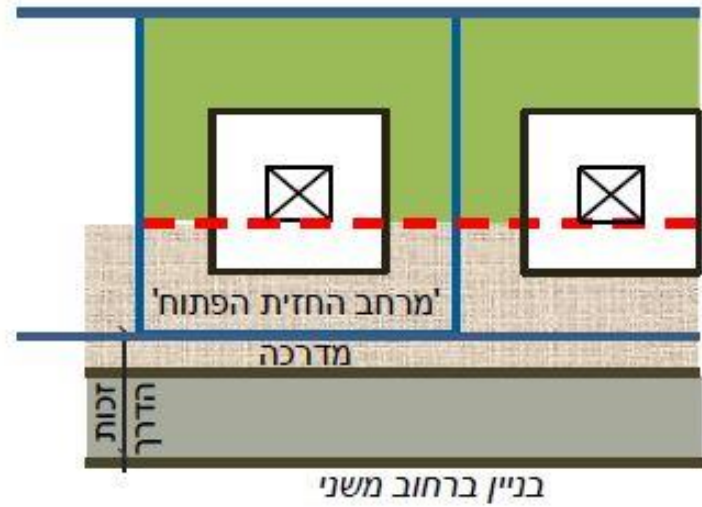


# א. העמדת הבניין והפנייתו לפי סוג המגרש



רחוב ראשי לעניין זה הינו הרחוב המרכזי במתחם התכנון, רחוב ראשי שכונתי, או רחוב עם זכות דרך של 20 מטר או יותר. הבנין מגדיר את אופיו של הרחוב הראשי ומקצבו. תכנון בנין ברחוב ראשי יתמקד במרחב החזית הפתוח ויאופיין בגמישות יחסית במרכיבי חזותו.

**בניין ברחוב ראשי:**

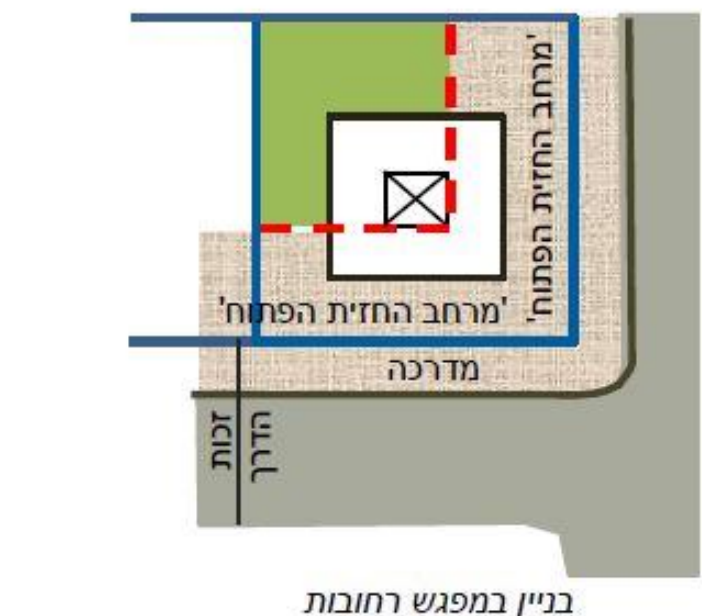


רחוב משני לעניין זה, הינו רחוב שאינו רחוב ראשי ומתאפיין בזכות דרך קטנה מ 20 מטר. בנין ברקמת רחובות פנימית, או ברחוב צר יתאפיין בחזות מאופקת (גובה קומת כניסה, חומרי גמר וכדומה). התכנון יתמקד בהתאמתו החזותית למרקם העירוני.

**בניין ברחוב משני:**

תכנון מבנה במגרש הגובל בין שני רחובות מקבילים, יש להציג את שתי החזיתות כחזיתות ראשיות, ולתכנן כניסה מכל חזית רחוב. יחד עם זאת, במגרש הגובל בין שני רחובות מקבילים המהווה גם מגרש פינתי, ניתן לתכנן כניסה אחת בלבד, מהחזית הניצבת לשני הרחובות המקבילים.

**מגרש הגובל בשני רחובות במקביל:**



בתכנון המבנה במגרש הפינתי יש לשים דגש על עיצוב שתי החזיתות הפונות לרחובות כחזיתות ראשיות. יש להעניק לפינה התייחסות שונה, אם באמצעות מסה, אלמנט אדריכלי, נסיגה, וכיוצא באלה.

**מגרש פינתי:**





# א. העמדת הבניין והפנייתו לפי סוג המגרש



דוגמא לבניין החריג מסביבתו, הכולל חלוקה לצורך קנה מידה והשתלבות ברצף הבניינים הסמוכים, תוך יצירת מפגש עם הרחוב

## מגרש גובל בשצפ:

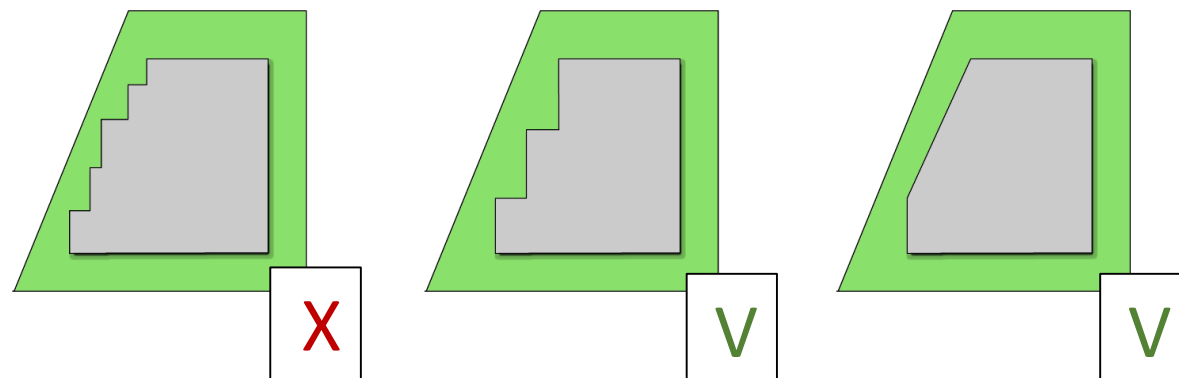
בבניינים הגובלים בשטחים ציבוריים פתוחים משמעותיים כגון: גינות ציבוריות (בגודל העולה על 3 דונם), פארקים, שדרות להולכי רגל וכד', תוצע זיקה וחיבוריות של השטחים הירוקים והפתוחים (הפרטי והציבורי) על ידי יצירת 'מרחב הפיתוח'. 'מרחב הפיתוח' יתוכנן כמערכת טרסות מפותחות ומגוננות. רוחב 'מרחב הפיתוח' לא יפחת מ 2.0 מטר וגובהו לא יעלה על 0.8 מטר מעל גובה השצ"פ. לא תותר חציצה 'קשה' (גדר, קיר וכדומה) בין חצר הבנין לבין השטח הציבורי הפתוח. לא תותר הצמדת גינות לדירות בקומת הקרקע ('דירת גן') הפונות לשטח הציבורי הפתוח.

## מגרש מדרוני ומגרש משופע:

מגרש מדרוני הינו מגרש בעל הפרשי גבהים טופוגרפיים של 8% ויותר. מגרש משופע - מגרש משופע הינו מגרש בעל הפרשי גבהים טופוגרפיים העולים על 15% שיפוע. מגרש שהפרשי הגובה בין פני הקרקע במגרש הקיימים או המתוכננים לפני הקרקע של מגרשים הגובלים או סמוכים עולים על 1.5 מ' תכנון מגרש משופע יהיה מוטה טופוגרפיה טבעית. לא יינתן אישור ליישור מפלס הקרקע למישור אחיד. יש לתכנן פתרונות כגון טרסות, דירוג פני הקרקע וכיו"ב.

## מגרש אי רגולרי

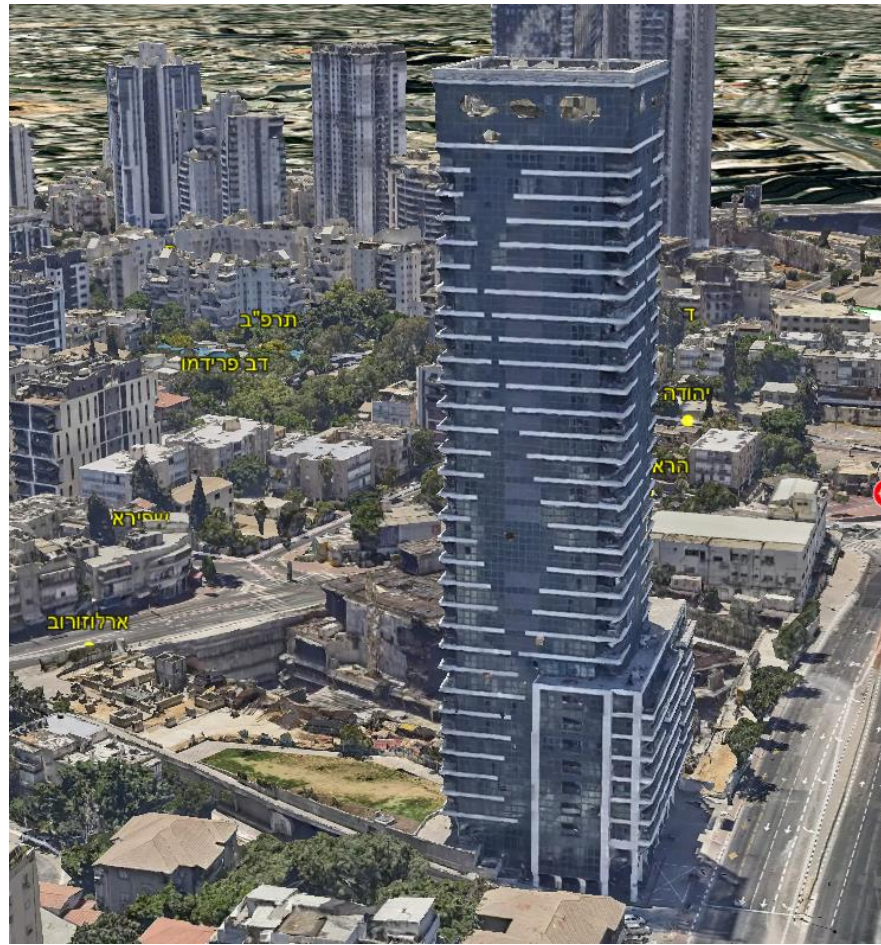
במצב של מגרש אי רגולרי או מגרש עם קו אלכסוני, יותר תכנון של מבנה עם דופן מדורגת עד 2 דרוגים בלבד (3 סגמנטים)





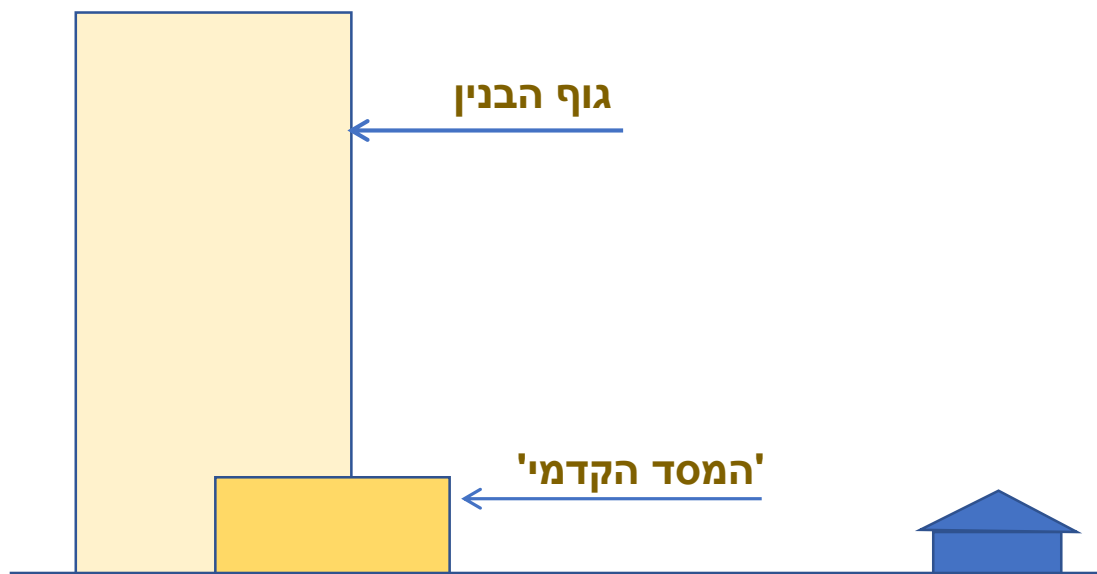
## ב. מיקום הבניין ברקמה קיימת

### הבניין החדש ברקמה הקיימת:



בבינוי במרקם עירוני קיים, נדרש שילוב של הבינוי החדש במרקם הקיים תוך שמירה על הרצף, השפה החזותית והמשכיות של הרחוב. דגש וחשיבות יינתנו גם להשפעת הבנין החדש על קו הרקיע של הרחוב (הקיים והעתידי). קנה המידה של הולך הרגל יגדיר את חיבור הבנין והשתלבותו ברחוב. נוכחות הבנין מנקודת מבטו של הולך הרגל תרוכך על ידי חלוקת הבנין לשני חלקים:

- חלקו התחתון של הבנין תואם את אופי הרחוב ומשתלב בו. זאת על ידי חיקוי מירקם הרחוב: ברצף (מרווח בין בניינים, התאמה לחומרי גמר ו/או אלמנטים חזותיים), בגובה (של הקומות התחתונות ו/או בהתאמת גובה החלק התחתון לגובה הבניינים הסמוכים) ובמקצב (מרווח בין עמודים, מאפייני חזית מסחרית, חלונות וכדומה).
- חלקו העליון של הבנין יכול (אך לא חייב) שיהיה בנסיגה. לחילופין חלקו העליון של הבנין יכול (אך לא חייב) שיהיה מנותק מהחלק התחתון על ידי קומה טכנית או קומת בינים.
- יותר הבדל חזותי בין חלקי הבנין (בחומרי גמר, גוונים, עיצוב אדריכלי וכדומה).



דיאגרמה: חלוקת הבנין למסד קדמי וגוף





# ב. מיקום הבניין ברקמה קיימת

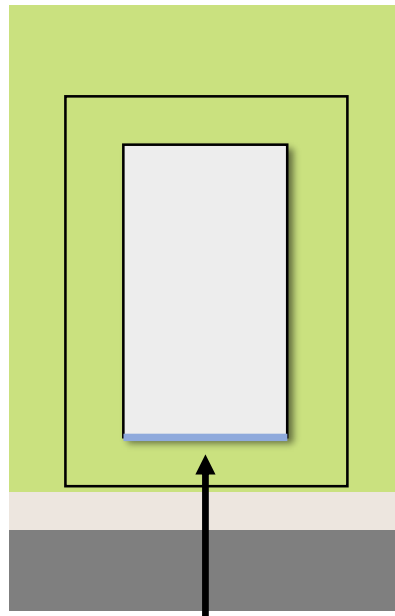
**בניה  
במגרשים  
צמודים  
לשצ"פ:**

## מיקום הבניין ברחוב ראשי / משני, צומת רחובות

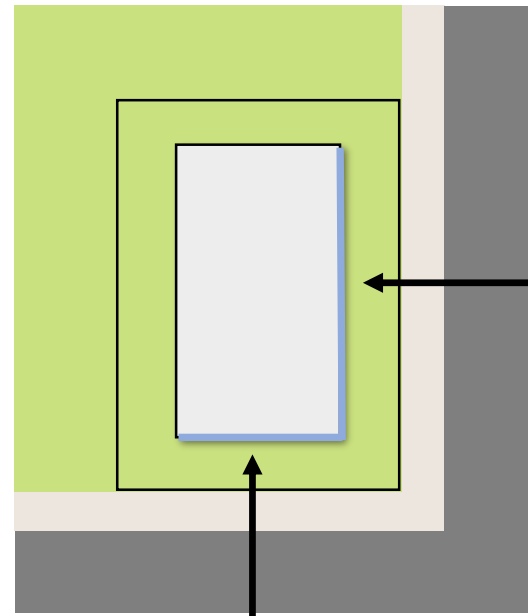
1. תכנון בנין ברחוב ראשי יתמקד במרחב החזית הפתוח ובמפגש הבניין עם הקרקע (מסד).
2. בתכנון של הבניין בצומת רחובות יש להתייחס לשתי החזיתות הפונות לרחובות כחזיתות ראשיות

## מיקום הבניין בצמוד לשטח ציבורי פתוח

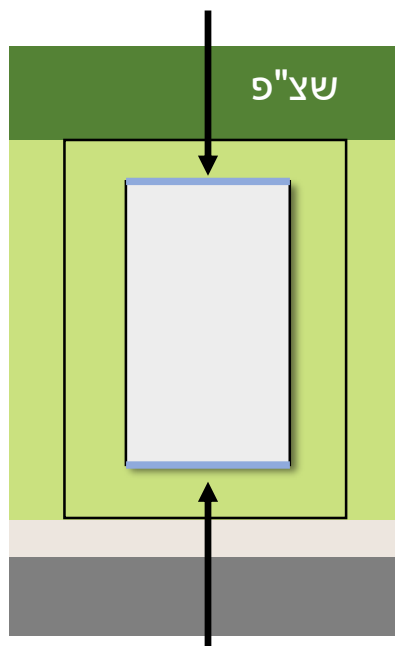
1. יש להתייחס לשתי החזיתות הפונה לרחוב והפונה לשצ"פ כחזיתות ראשיות.
2. בבניינים הגובלים בשטחים ציבוריים פתוחים משמעותיים כגון: גינות ציבוריות (בגודל העולה על 2 דונם), פארקים, שדרות להולכי רגל וכד', תוצע זיקה וחיבוריות של השטחים הירוקים והפתוחים (הפרטי והציבורי) על ידי יצירת 'מרחב ויזואלי הפיתוח'.
3. גדר בנוייה בין חצר הבניין משרדים או מגורים בן 29 מטרים ומעלה לבין השטח הציבורי הפתוח תבוצע לפי טבלה 3.2.
4. במידה ויש הפרשי גובה ונדרש מעקה בטיחות הוא יהיה "שקוף" ולא בנוי (זכוכית\ פסי מתכת\ פסי אלומיניום).
5. הנחיות סעיף זה לא יחולו על מגורים: צמוד קרקע
6. במידה ויהיו הפרשי קרקע בין המגרש לשצ"פ בשטח המגרש יתוכננו טרסות לפי מסמך זה לגישור על הפרשי הגבהים



חזית רחוב



חזית לצומת רחובות



חזית לרחוב  
ולשצ"פ

