



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





4. הנחיות לפי מרכיבי הבנין



דוגמא: שילוט בראש בניין מגורים

הסבר:

בניה לגובה יוצרת נקודת ציון בולטת ועשויה להפוך לסימן היכר, איקון עירוני ולנקודת התמצאות. הבנין, בדגש על חלקו העליון, משתתף ביצירת קו הרקיע של העיר.

הנחיות כלליות:

1. 'ראש הבנין' יהיה המשכי ל'גוף הבנין' (חזות מונוליתית) או 'ראש הבנין' יתוכנן בנסיגה או בחריגה מקונטור הקומות הטיפוסיות. זאת בתנאים הבאים:
 - 2.1 - הסטייה תהיה בנפח משמעותי (ביחס לבנין).
 - 2.2 - שמירת רצף עם קונטור הקומות הטיפוסיות בהיקף שלא יפחת מ- 50% מקירות המעטפת. כל תוספת לבנין קיים או טיפול במבנה קיים תשתלב בבנין הקיים תוך הצגת תפיסה תכנונית כוללת לבנין.
3. מעקה הגג הבנוי יהיה המשכי למישור קיר החזית.
4. לא תותר הצבת שם יזם, או בנין, או חברה קבלנית, או בעלים על ראש, או גג, או גוף הבנין. על כך ראה גם פרק 3 סעיף ז' (שילוט).
5. במגורים: למעט במגורים צמוד קרקע - לא תותר הבלטת קומות עליונות מעבר לקונטור הקומה הטיפוסית למעט גזוזטראות החוזרות בכל המבנה.
6. במגורים: בניה מירקמית - תישמר זיקה והתאמה לחזות ועיצוב הבניינים הסמוכים (שמירה על המרקם).
7. בבנין ברחוב משני, כהגדרתו בפרק 5 תישמר זיקה והתאמה לחזות ועיצוב הבניינים הסמוכים.
8. הנחיות סעיף זה לא יחולו על: מגורים - צמודת קרקע. במקומם יחולו הוראות פרק 3.
9. הנחיות לא יחולו על מוסדות ציבור.





דירות גג:

10. קומת הגג תיבנה בנסיגה מקונטור המבנה הקיים שלא תפחת מ 3 מ' מהחזית הקדמית ו 2 מ' לחזית אחורית.

חומרי גמר גגות:

1. גגות שטוחים - גמר כל הגגות השטוחים, ראשיים, משניים, גגות חדרי מכונות וגגות ביניים, בכל סוגי המבנים, בין אם יש אליהם יציאה ישירה או אם לאו, יהיה על ידי אחת החלופות הבאות, או שילוב ביניהן:
 - 1.1 - גיבון.
 - 1.2 - ריצוף (בגוון בהיר להקטנת עומס החום).
 - 1.3 - חצץ לבן ו/או חלוקי נחל בעובי שכבה מינימלית של 5 ס"מ.
 - 1.4 - יריעות איטום לבנות או מצופות בשכבת גימור בהירה יאושרו בגגות לא נגישים בלבד.
 - 1.5 - לא יותר גימור הגג בזיפות צבוע בלבד. לא יותר שימוש ביריעות ביטומניות חשופות.
2. גגות משופעים - גג משופע ילווה בחיפוי בחומרים בעלי קיים ארוך, תחזוקה קלה ונוחה ובעלי השפעה סביבתית בדוקה כגון רעפי חרס.

חומרי גמר גגות:

3. יש לפרט את חומרי הגמר בגג בהתאם למופיע בסעיף 1 ו-2

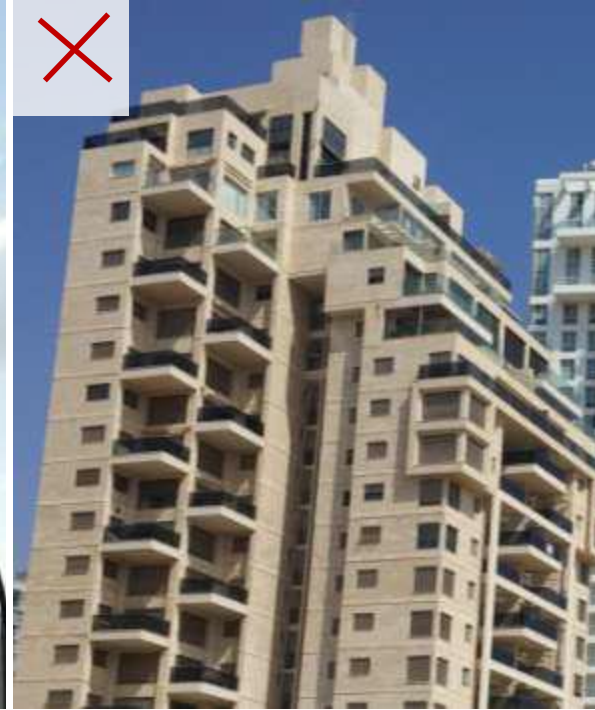




א. ראש הבנין



דוגמא: נסיגה בנפח משמעותי ביחס לבנין, תוך שמירה על 50% מקונטור הקומות



דוגמא: ראש בנין לא המשכי



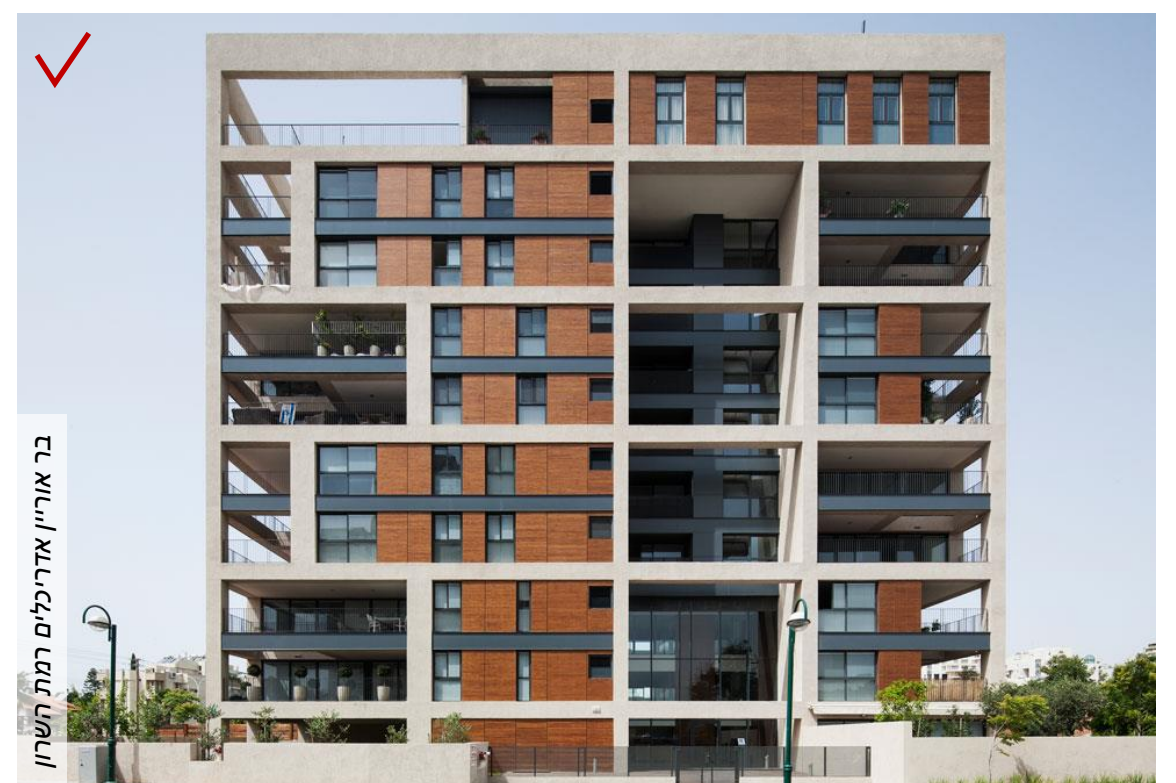
דוגמאות: שמירת רצף עם הקונטור. שינוי בנפחים משמעותיים



דוגמא: ראש בנין לא המשכי. ללא נפח נסיגה משמעותי מקונטור הקומה



דוגמא: מחוות וקישוטים ללא הצדקה תכנונית. קומה עליונה בולטת מהקומה הטיפוסית



בר אורין אדריכלים רמת השרון

דוגמא: ראש בנין מונוליתי





הסבר:
גוף הבנין הינו עיקר הנפח הפיזי של הבנין. גוף הבנין מורכב מצבר של קומות וסביבן מעטפת. 'גוף הבנין' עולה מהמסד ומסתיים ב'ראש הבנין', קושר בין הרכיבים ומגדיר את היחס של הבנין עם סביבתו.

- הנחיות כלליות:**
1. 'גוף הבנין' יתוכנן באחת משתי החלופות הבאות:
 2. 'גוף הבנין' יהיה המשכי ויתוכנן כמונולית.
 3. יחולק למספר נפחים משמעותיים. במבנה של עד 10 קומות – עד 2 נפחים (לא כולל קומת קרקע וקומת הנסיגה בגג), יתאפשר ביטוי חזותי שונה לכל נפח (לדוגמא בחומר ו/או גוון).
 4. במפגש של בנין בודד עם מרקם קיים נמוך יותר (כמפורט בפרק 2), נדרשת חלוקת 'גוף הבנין', באופן שיתייחס למרקם הקיים.
 5. בבינוי מגדלי העולה מתוך קומות המסד המרקמיות של אותו המבנה, יינתן ביטוי אדריכלי למעבר בין הבינוי המגדלי לבינוי המרקמי
 6. הנחיות סעיף זה לא יחולו על: מגורים - בניה צמודת קרקע. במקומם יחולו הוראות פרק 5 סעיף א'.



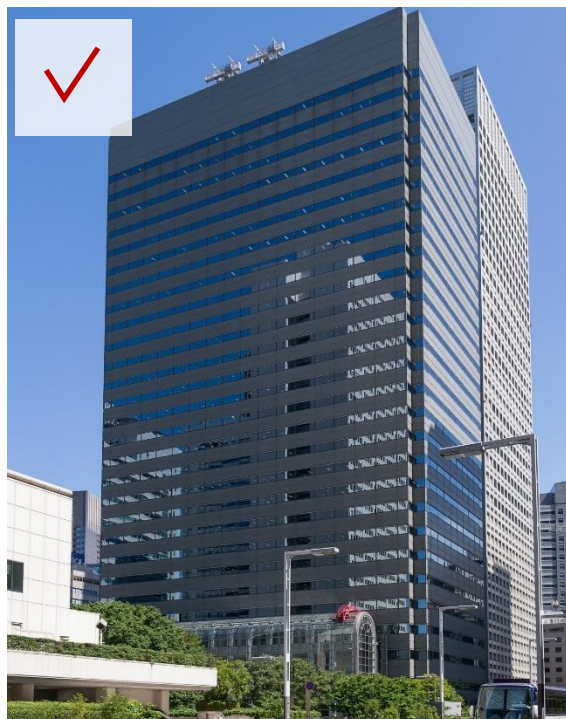
ב. גוף הבנין



דוגמא: גוף בנין המחולק למספר נפחים משמעותיים. מתן ביטוי חזותי שונה לכל נפח להדגשת הנפחיות



דוגמא: גוף בנין מונוליתי



דוגמא: גוף בנין מונוליתי

4. הנחיות לפי מרכיבי הבנין

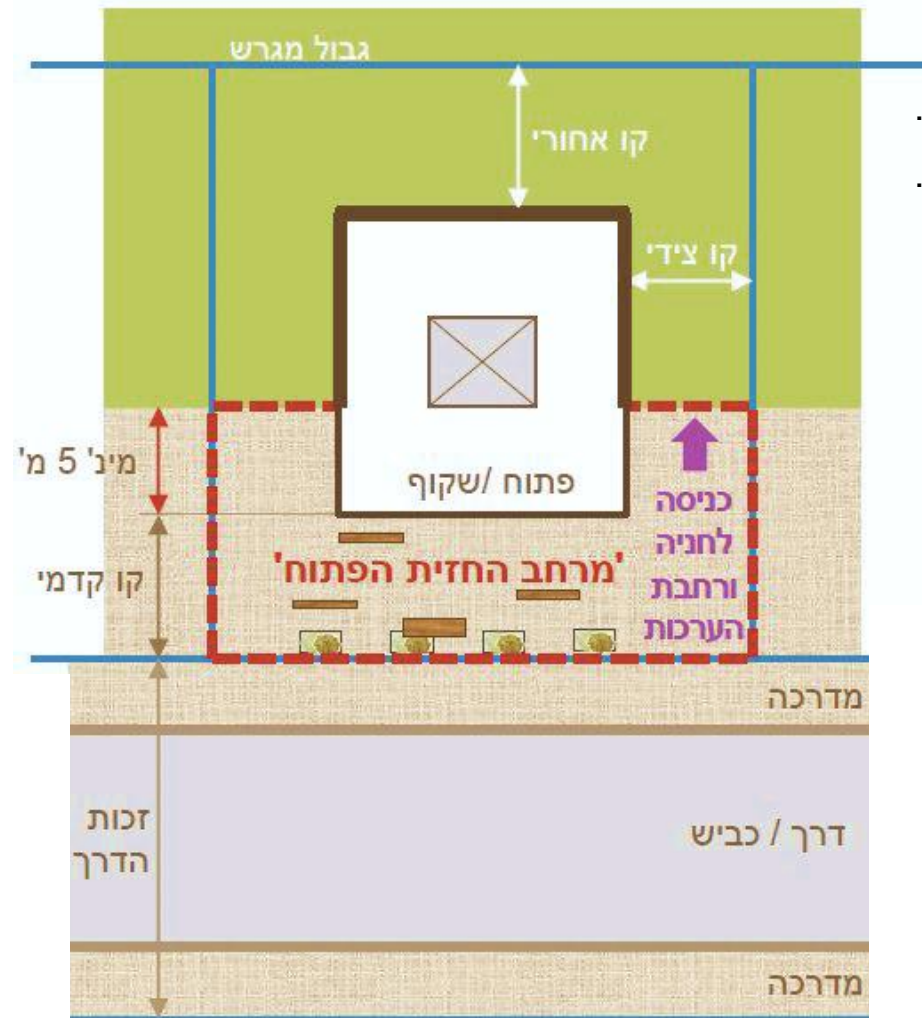


בר לוי דיין אדריכלים ומתכנני ערים

עיריית רמת-גן



ג. מסד הבניין ומרחב החזית הפתוח



תכנית 'מרחב החזית הפתוח': השטח שבין זכות הדרך למרחב הפרטי של הבנין מפגש בין המרחב הפרטי לציבורי – זמין, נגיש ופתוח

הסבר:

לבסיס הבנין ('המסד') חשיבות רבה באפיונו. המסד הוא נקודת החיבור בין הולך הרגל, המרחב הציבורי והבניין. מנקודת המבט של הולך הרגל, קנה המידה של הרחוב חשוב לא פחות מצורתו של הבנין.

'מרחב החזית הפתוח': השטח שבין זכות הדרך למרחב הפרטי של הבנין.
 'מרחב החזית הפתוח' מהווה מפגש בין המרחב הפרטי לציבורי. ככזה, יהיה זמין, נגיש ופתוח, במפלס הרחוב לכל אורכו וללא הפרשי מפלסים ויכול צמחיה, עצים וריהוט רחוב כגון ספסלים ותאורה.

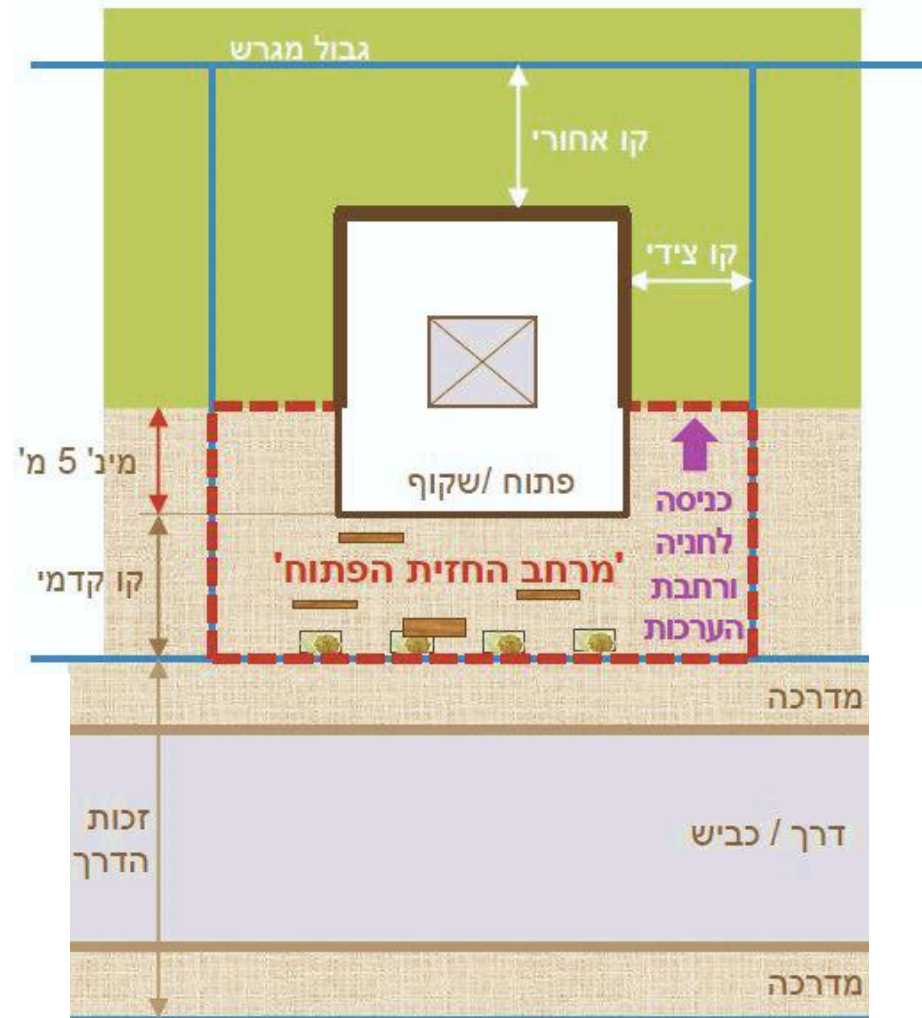
כללי:

1. פיתוח מרחב הגישה לכניסה הראשית יהיה המשכי לפיתוח הרחוב/שצ"פ הסמוך לו, תוך הדגשת הכניסה לחצר. שביל הכניסה לבנין יהיה רציף להולכי רגל מהמרחב הציבורי תוך מתן דגש על נגישות מקסימלית ותוך מתן עדיפות לרחבת כניסה או לשביל ללא מדרגות. יש לתכנן את מרחב הגישה לכניסה הראשית כמרחב פתוח ככל הניתן.
2. שטחי הגיבון בחזיתות הבנין (לא כולל בניין מסחרי) הפונות לרחוב יהיו גיבון משותף בלבד. לכל אורך החזית יתוכננו ערוגות מגוננות ברוב 2 מ' לפחות ובעומק 1.2 מ' נטו. גובה הערוגות בנקודה הגבוהה שלה לא יעלה על 59 ס"מ מפני הקרקע. בערוגות בחזית יישתלו עצים, שיחים וצמחי נוי. מותר ואף מומלץ לשלב ספסלים לאורך הקירות.
3. לא יותרו אדניות בנויות
4. הצמדת גינות לדירות שבקומת הקרקע ('דירת גן') תותר רק בחזית צידית ואחורית.





ג. מסד הבניין ומרחב החזית הפתוח



תכנית 'מרחב החזית הפתוח': השטח שבין זכות הדרך למרחב הפרטי של הבנין מפגש בין המרחב הפרטי לציבורי - זמין, נגיש ופתוח

5. לא יותרו הפרשי מפלסים בין המדרכה ברחוב ל'מרחב החזית הפתוח'.
6. בתוספת למבנים קיימים יש להנגיש את המבנה בעזרת רמפה תקנית או מעלון בהתאם לחוק התכנון והבניה.
7. תכנון במגרשים בהם הטופוגרפיה תחייב חריגה מהנחיה זו. גובה הכניסה הקובעת יתואם על ידי הנחיה פרטנית.
8. במקרים בהם יאושר מפלס כניסה גבוה מ 0.59 מ' ממפלס פני המדרכה, יותנה האישור בכך שפתרונות ההנגשה יהיו בתחום קונטור הבניין.
9. גובה קומה מסחרית יהיה 4.0-6.0 מ' מרצפה לתקרה קונסטרוקטיבית, כתלות בגובה הבניין.

מפלס הכניסה:



ג. מסד הבניין ומרחב החזית הפתוח



תכנית 'מרחב החזית הפתוח': השטח שבין זכות הדרך למרחה הפרטי של הבנין מפגש בין המרחב הפרטי לציבורי - זמין, נגיש ופתוח

הנחיות בינוי:

10. יש להבטיח נסיגה של 2 מ' מקו בניין בקומת הכניסה. במקרים של קו בניין 0 הנסיגה לא תפחת מ-3.5 מ'.
11. בקומת הקרקע 50% מהשטחים הבנויים יוקצו לטובת שטחי שרות לשימוש כלל הדיירים. בסך 50% השטחים נכללים גם שטחים מקורים מפולשים משותפים.
12. לא תותר הפניית דלתות של חדרי שירות ו/או טכניים, בקומת הקרקע אל חזית הבניין הפונה לרחוב, למעט כניסה למתקן חניה. חדרים טכניים וחדרי אשפה יוסתרו ולא יופנו ישירות אל 'מרחב החזית הפתוח'. לא יותרו פתחי איורור ושחרור עשן ורפפות בחזית לרחוב, אלא אם ישולבו כחלק אינטגרלי מעל פתח הכניסה למבנה. כמו כן לא תותר הפניית חלונות או דלתות שאינם של פונקציות ציבוריות לחזית הקדמית.
13. תותר הורדת עמודים לקומת הקרקע, כשכולם זהים במידותיהם ובגיאומטריה שלהם ומייצרים שורה אחידה, בהתחשב בקומפוזיציה האדריכלית ובקונסטרוקציה, כשכלל שטח הפנים לרחוב אינו עולה על 15% משטח החזית.
14. חזית המבואה לרחוב תהיה שקופה לכל גובה קומת הכניסה בכדי למקסם את הקשר בניין-רחוב. מיקום הלובי יהיה לחזית ולא יפחת מ-70% מאורך החזית במגרשים בגודל 600 מ"ר ומעלה, במגרשים הקטנים מ-600 מ"ר – לא יפחת מ-50%

מערכות ומתקני עזר:

16. צנרת (אופקית או אנכית) תהיה מוסתרת במלואה. לא תותר צנרת גלויה.
17. פתחי אוורור מהמרתפים ומהמחסנים יופנו לחזית הצידי או האחורית וישולבו בעבודות הפיתוח, פתחי אוורור לחדרי שנאים הממוקמים במרווח הקדמי, ישולבו בפיתוח בצמוד לאחד מגבולות המגרש בניצב לרחוב ובמרחק של לפחות 1 מ' מהרחוב ובגובה של לא יותר מ-1 מ'. בין פתח האוורור לבין הרחוב תתוכנן ערוגה מגוננת.
18. מיקום מתקני עזר כגון: ברזי אש, מד מים, בלוני או צובר גז וכד' –
19. בלוני הגז ימוקמו בחדר ייעודי כחלק ממערך קומת הקרקע ובקווי הבניין
20. ברזי כיבוי – לא יואשר מיקום בחזית הרחוב יש לשלבם באיזורים המגוננים במרחק של לפחות 2 מטר מקו מגרש.





ג. מסד הבנין ומרחב החזית הפתוח



דוגמא: הפניה ישירה של פתחי האוורור למדרכה. בכך נוצר מקום שאינו נעים להולכי הרגל

20. מד מים – ימוקמו בניצב לרחוב עדיפות תינתן בכניסה לחניון בצמוד לגבול מגרש. במידה ומד המים ממוקם

בצמוד לגבול המגרש שאינו החניון, יש לתכנן ערוגה מגוננת ולהוסיף אבני דילוג לצורך גישה.

21. שימור מי גשם: בכל מגרש יש להשאיר 15% קרקע פנויה, מגוננת ומחלחלת (ללא מרתף), אך יותר להשאיר מינימום 15% להשהיה וחלחול של מי גשם ונגר עילי. בנסיבות מיוחדות: קרקע אטומה / קרקע מזוהמת/ לא מחלחלת או מגרש מיוחד / לא רגולרי, יותר תכנון חלופי הכולל חלחול בהיקף שלא יפחת מ 10% והכולל פתרונות החדרה. הכל בהתאמה לתמ"א 34 ב' 4 (תכנית מתאר ארצית משולבת למשק המים).

22. מומלץ להעדיף השהיה וחלחול, במרחב החזית הפתוח וזאת לצורך איגום של בתי גידול הפרטי והציבורי.

23. שטחים מחלחלים יכולים שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (חצץ, חלוקים וכדומה). במידה ונעשה שימוש בחומר חדיר למחצה (לדוגמא אבן או דשא), יש להגדיל את היקף השטח המחלחל בהתאמה הניתן בחזית הצידיית או האחורית ובכל מקרה ישולבו בעבודות הפיתוח ובאדריכלות הבנין.

24. באזור מגוון שאינו גובל במרחב הציבורי, מומלץ למקם עצים רחבי הנוף כמטר מגבול המגרש. באזור זה ניתן לשתול את כל סוגי הצמחייה, לרבות שיחים מעל 1.0 מטר גובה (גדר חיה).

25. מומלץ שילוב גיבון מעל תקרת חניון תת קרקעי. שטח זה לא יחשב במניין השטח המחלחל בבקשה.

26. במרחב החזית הפתוח ימוקמו ספסלים / מתקני ישיבה בנויים התואמים את פרטי ריהוט הרחוב המאושרים על ידי אגף ההנדסה לאיזור זה.

27. לא תותר גדר / חציצה בין הרחוב למרחב החזית הפתוח.

28. גדרות הנחיות פרק 6.

פיתוח,
גיבון, גדרות
וריהוט רחוב:





ג. מסד הבנין ומרחב החזית הפתוח

גנון ונטיעת עצים:

32. מיקום וסוג הצמחייה יקבע ככל הניתן, בהתאמה לצמחיה בשטחים הגובלים – הפרטי (מגרשים סמוכים) והציבורי (זכות הדרך והמדרכה).
33. יבוצע תאום עם תשתיות וישולבו מגבילי שורשים ככל שידרשו. יש לשקול שימוש במצעים מורכבים כדוגמת "פרלייט-כבול".
34. שמירת עצים: מדיניות הוועדה המקומית היא להימנע מכריתה או עקירה של עצים בוגרים.
35. סוג העצים: לפי רשימת עצים מומלצת המהווה חלק מהנחיות אלה.
36. ליתר הפרטים ראה פרק 6. ו. נטיעות והגנה על עצים.

חניה ורחבת הערכות:

37. חניה בכל סוגי הבניה למעט מגורים: צמוד קרקע, תהיה בתת הקרקע.
38. יש להימנע ככל הניתן ממיקום רחבת הערכות בתחום זכות הדרך. מומלץ לשלב את רחבת הערכות עם הכניסה לחניה.
39. הנחיות מרחביות בנושא הסדר חניה – ראה נספחים.



ג. מסד הבנין ומרחב החזית הפתוח



דוגמא: הבנין מנותק מהרחוב על ידי חומה ותעלות אוורור החניונים: תחושת ניכור ומרחב שאינו מזמין



דוגמא: רחבת כניסה המשמשת מרחב ציבורי, שימוש בריווט רחוב לרווחת עוברי האורח



דוגמא: דירות הגן והפרשי מפלסים מייצרים חומה במפגש עם הרחוב



דוגמא: מסד הפונה למרחב הציבורי, רחבת כניסה פנויה ומטופלת, ריהוט רחוב ונטיעות לרווחת הציבור