

הנחיות מרחביות

מבני מסחר, תעסוקה ועירוב שימושים
(מסחר, משרדים, מגורים ובניה ציבורית)

- גרסה 5 - לאישור בוועדת משנה רישוי מס': בפברואר 2023
- גרסה 4 – אושרה בוועדת משנה רישוי 2023001 ביום 30.1.23
- גרסה 3 אושרה בוועדת משנה רישוי מס': 20220010 ביום: 27.12.22
- גרסה 2 אושרה בוועדת משנה רישוי מס': 22022004 ביום: 11.4.22

מבני מסחר, תעסוקה ועירוב שימושים
(מסחר, משרדים, מגורים ובניה ציבור)

הערה כללית	
מסמך ההנחיות מפרט ומשלים את התנאים לתכנון ולעיצוב מבנים כפי שנקבעו בתקנות התכנון והבניה, בתכניות בניין עיר ובתקנים.	
א. מגורים – בהתאם להנחיות מרחביות – בניה רוויה קיימת או חדשה	
ב. מסחר - שינוי חזית מסחרית	
1.ב. יש להתאים את התכנון של התוספת לבניין הקיים או לבניין הסמוך והצמוד בקו בניין 0 במידה וקיים. ההתאמה צריכה להתייחס למישורי קירות בקיר משותף, סידור הפתחים והפרופורציות, חומרי גמר וגוונים בכדי לשמור על אופי הבניין הקיים.	
1.ג. חומרי גמר	
2.ג. לקומת מסחר בבניה חדשה – חומרי גמר קשיחים כגון: אבן, אלומיניום מאולגן (אנודיז) או חזית ורטיקלית מגובנת ע"ג קונסטרוקציה תואמת לטיפול בגיבון. לחזית מסחרית קיימת, בחומר וגוון המשכי לקיים.	
3.ג. חומרי הגמר יעטפו מסות בנייניות שלמות ולא כהדבקה בחזית בודדת.	
4.ג. לא יאושרו אריחי פסיפס קרמי או אריחי קרמיקה כחומרי גמר של חזיתות הבניין.	
5.ג. בניינים לשימור ישומרו בהתאם לתיק תיעוד ולהיתר בניה.	
ד. חזיתות	
1.ד. חזית מסחרית תהיה מחומרים שקופים במינימום של 80% מתכסית החזית.	
2.ד. לא יותרו סורגים או תריסי גלילה על החזית המסחרית.	
3.ד. יש לשמור על כמות מוגבלת של קפיצות במישורי קירות, בכדי לייצר תכנון נקי מבחינה ויזואלית.	
4.ד. לא יתאפשרו קולונדות בנויות לאורך חזית מסחרית.	
5.ד. ניקוז מי גשם לא יופנה לחזית קדמית. לא יאושר ניקוז באמצעות "פישרים".	
6.ד. לא תאושר צנרת חימום גלויה. צנרת גלויה קיימת – יש לעטוף בתעלת פח מגולוונת וצבועה בתנור או באמצעות רשת רביץ וטיח בגוון בהיר ותואם לגוון הקירות.	
7.ד. עם חידוש החזית המסחרית יש להעתיק את מעבי מיזוג האוויר הקיימים לחזית צידית או להצניעם. לא תותר תליית מתקנים טכניים ע"ג חזיתות המבנה.	
8.ד. יש להפנות פתחים של חדרים טכניים בקרקע ובגג - דלתות וחלונות חדרי אשפה וחדרים טכניים אחרים - כלפי חזיתות צדדיות או אחוריות ולהצניע אותם במידת האפשר.	
ה. חזית חמישית /גגות	
1.ה. יש להציג תכנית פריסה של המתקנים הטכניים. אלו יתוכננו בפריסה מינימלית בכדי להבטיח שטחים פנויים ממתקנים לטובת שטחי גג משותפים ו/או גגות מגוננים.	
2.ה. לא יאושרו יריעות ביטומניות גלויות (או זפת גלוי) כגמר החזית החמישית. הגמר יהיה שכבת בטון רזה (מדה) וצבע לבן, ריצוף, גיבון או חצץ (באופן חלקי ע"ג גג מגונן).	




**עיריית רחובות – מינהל הנדסה
אגף תכנון ורישוי**

**מבני מסחר, תעסוקה ועירוב שימושים
(מסחר, משרדים, מגורים ובניה ציבור)**

מתקנים טכניים	ו.י.
לא ניתן להתקין מעבי מיזוג אוויר בחזית הראשית. מעבים קיימים בחזית ראשית יועתקו לתחום מסתור כביסה קיים. התקנת המזגנים תהייה ע"פ התקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) 2011.	1.ו.
צנרת גז, חשמל וניקוז תהיה סמויה. תשתיות גליויות, יחופו.	2.ו.
בבניה חדשה – כל מערכות הבניין יהיו פנימיות.	3.ו.
אנטנות, צלחות לויין ותורן – יישמר מרחק של לפחות 2 מ' ממעקה הבניין לקצה המתקנים הנ"ל.	4.ו.
ארונות חשמל יתוכננו במסגרת גרעין הבניין. יש להכין בלוח החשמל של הבניין הכנה לחיבור לגנרטור.	5.ו.
תכנית פיתוח – למבני מסחר חדשים	ז.י.
פיתוח בתחום המעבר לציבור יהיה המשכי למדרכה הגובלת בבחינת חומרי גמר ומפלסים.	1.ז.
ברחוב משופע, חזית מסחרית תלווה את השיפוע. הכניסה לשטח המסחר תהיה במישור מפולס עם הרחוב. שינוי מפלס יותר בעומק המגרש, לא בתחום מעבר הציבור.	2.ז.
לא תותר חציצה בין חזית מסחרית לגבול קדמי של החלקה.	3.ז.
במבנים הגובלים בשב"צים ושצ"פים יוצג תכנון המתייחס ומתחבר לקיים/מתוכנן.	4.ז.
בתכניות בניין עיר בהן לא צוין אחוז גיבון נדרש, יתוכננו 20% גיבון באופן הבא: גיבון אופקי ע"ג הקרקע או ע"ג גגות מבנים ו/או באמצעות קיר ירוק ורטיקלי. לשם הקמת הקיר תתוכנן קונסטרוקציה להצבת האדניות ולטובת גישה לטיפול בצמחיה.	5.ז.
שילוט בחזית חנויות	ח.י.
שילוט יותר באותיות בודדות מעל ויטרינה קיימת בחלקה העליון בלבד ועד גובה של 60 ס"מ. ניתן להאיר את האותיות בתאורה צמודת קיר בגוונים לבנים/צהובים בלבד.	1.ח.
 	
<p><u>שילוט בדגלון צד -</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • בחזית מסחרית רציפה ניתן יהיה להציב בנוסף לשילוט על הוויטרינה, שלט מתכת ניצב לבניין בגודל של 45X45 ס"מ. • הצבתו תהיה מקיר הבניין, ללא עמוד לרצפה. • הגובה התחתון של השלט יהיה 2.20 מ'. • צבע השלט ומחובריו – שחור. 	2.ח.
לא יותר שילוט על גבי סוכך. במקרים בהם מותקן סוכך, שילוט האותיות יותקן מעליו בגובה של עד 30 ס"מ.	3.ח.
לא יותר כל שילוט אלקטרוני או שילוט בארגזי תאורה.	4.ח.
לא יותרו שלטים ברום הבניין.	5.ח.

טלפון 08-9392260, פקס 08-9392261

מבני מסחר, תעסוקה ועירוב שימושים
(מסחר, משרדים, מגורים ובניה ציבור)

<p>מ.6. מדבקות לתקופת 'סיילים' יהיו זמניות בלבד. לא תותר הדבקת מדבקות קבועות על הויטרינות.</p>	<p>6.ח</p>
<p>שילוט בקולונדה קיימת</p>	<p>ט.1</p>
<p>יוצג השילוט באופן הבא: בין העמודים, באמצעות פלטת מתכת מגולוונת שחורה ועליה אותיות בודדות</p> 	<p>1.ט</p>
<p>סוככים לחנויות</p>	<p>י.1</p>
<p><u>סוככים יתאפשרו באופן הבא:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • יותקנו לאורך החזית כולה - ניתן במקטע אחד או במספר מקטעים. • סוכך קבוע ללא גלילה, בגובה של 2.4 מ', או בהתאם לגובה החזית. יש להציג פרט בהגשה. • חתך הסוכך – משולש ולא מעוגל. • יבלוט עד 1.5 מ' מפני החזית עליה מותקן. • ללא כיתוב או סמל. • בגוונים שונים.  	<p>1.י</p>

מבני מסחר, תעסוקה ועירוב שימושים

טו.	אחסנה בחזית מסחרית
1.טו.	אחסנה תמוקם בעומק בית העסק, לא תופנה לחזית קדמית. לא יוצב ציוד או פסולת מחוץ לבית העסק.
טז.	'סגירה עונתית' לבתי אוכל
	
1.טז.	תותר הקמת 'סגירה עונתית' בחזית מסחרית בה מופעל 'בית אוכל'. תחום הסגירה העונתית יהיה בתחום המותר להצבת שולחנות וכסאות ברישיון בר תוקף, בתיאום עם מח' נכסים.
2.טז.	קונסטרוקציית ה'סגירה העונתית' תהיה מחומרים קלים עמידים כדוגמת אלומיניום, פרופיל בלגי ודומיהם בצבע אפור כהה או שחור. 'קירות' הפרגולה יהיו מזגוגיות מחוסמות שקועות בלבד, עם מדבקה למניעת פיזור רסיסים במקרה של שבירה.
3.טז.	מומלץ להציב סגירת חורף מתקפלת, כזו שמסגרתה תוכל להשאר כל השנה, בתנאי קיפול הזגוגיות שמותקנות על מסילה. פרגולה חשמלית תאפשר קיפול גג (עם שליטה בשלבים העליונים המקרים את הסגירה העונתית).
4.טז.	סגירות חורף לא חשמליות: הסוכך יהיה בחומרים זהים לחומרי המסגרת, מעוגנים היטב. יש להסירו בעונת הקיץ מילואת הזגוגיות תפורק.
5.טז.	לא יותרו סגירות חורף עם מילואות מבד, ניילונים, ברזנט, פלסטיק, מוצרי במבוק, וכיוצב'.
6.טז.	יש לשמור על מעבר חופשי לציבור, פנוי מכל מכשול, שרחבו לא יפחת מ-2 מ'.
7.טז.	השטח עליו תוצב ה'סגירה העונתית' לא יעלה על מחצית מהמדרכה
8.טז.	לא תוקם סגירה עונתית בעבור עסק שפועל בבניין המוכרז כבניין מסוכן.
9.טז.	לא יותרו מתקנים או שילוט על חזיתות ה'סגירה העונתית'.
יז.	ניקוז מי הגשמים יהיה פנימי/מוסתר ולא יופנה לחזית קדמית.
	<p>גידור אתר בניה</p> <p>גידור אתר יבוצע לפי הפרט המצ"ב; מסגרת מפרופילי פלדה מעוגנת ליציקת בטון בהיקף המגרש, עליה מעוגן פח מגולוון או פאנל – בגמר חלק. כלפי חזית הרחוב תוצג 'גדר מדברת', עם אחת משתי האפשרויות: חומר פרסומי מטעם היזם – לשיווק המתחם מצ"ב הפרט:</p>

עיריית רחובות – מינהל הנדסה אגף תכנון ורישוי

	 <p>במסגרת לייצור חזית עירונית ואיגוד, להלן פרט נידור אתרי בניה. על גבי נידור ניתן יהיה לספק את איגוד הבניה בכבוד, כולל תחומות, רשימת מתכננים ושם הפרוייקט.</p> <p>פרט גידור אתר בניה עיריית רחובות מינהל הנדסה רחוב ביל"ו 2 רחובות 76, 08-9392260</p> <p>תאריך: יולי 2011 א"מ 120</p>	
עיון הגדר/עיון אחר – בהתאם לאישור הקונסטרוקטור.		
	<p>שילוט אתר בניה</p> <p>בחזית הקדמית של המגרש, ליד הכניסה למגרש, יוצג שלט שיוכלול את פרטי הפרוייקט; שם הפרוייקט (בכל ויש), מספר היתר, מהות העבודה, כתובת הבניה, רשימת בעלי מקצוע (אדריכל, מהנדס, מפקח עבודה, קבלן) – ומספרי הטלפון שלהם מצ"ב דוגמא:</p> 	<p>י.ט.</p> <p>1.יט</p>

טלפון 08-9392260, פקס 08-9392261