

הנחיות מרחביות

מבני מסחר, תעסוקה ועירוב שימושים

(מסחר, משרדים, מגורים ובניה ציבורית)

• גרסה 6 אושרה בוועדת משנה רישוי מס': 2024007 שהתקיימה בתאריך 25.9.24

• גרסה 5 - אושרה 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

• גרסה 1 אושרה בוועדת משנה רישוי מס': 22022004 ביום: 9.3.22

עיריית רחובות – מינהל הנדסה אגף תכנון ורישוי

א.	הערה כללית
1.א	מסמך ההנחיות מפרט ומשלים את התנאים לתכנון ולעיבוד מבנים כפי שנקבעו בתקנות התכנון והבניה, בתכניות בניין עיר ובתקנים.
ב.	הנחיות פרטניות
1.ב	סעיף 145 ד' לחוק התכנון והבניה (תיקון 101) מתיר לוועדה המקומית לקבוע הנחיות מרחביות בתחומה. ההנחיות המרחביות הן בנוסף ובכפוף לתקנות התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ולהוראות הקבועות בתכניות בניין עיר (תב"ע).
2.ב	ההנחיות הפרטניות יתייחסו לתכנית הפיתוח, לנפחי הבניין, לחזות הבניין, לחומרי הגמר, ולתיאום תשתיות. בנוסף ייבחנו השתלבותו וממשקיו עם המרחב הציבורי.
3.ב	ההנחיות הפרטניות יעמדו בתוקפן עד תום תקופת תוקפו של תיק המידע להיתר.
4.ב	לאחר תיק המידע, יש לפתוח בקשה להנחיות מרחביות פרטניות מול מח' הארכיב, לפני פתיחת בקשה מקדמית. הבקשה תידון מול גורמי הפנים ויועברו הערות תכנוניות לשיפור התכנון טרום בקרה מרחבית ע"מ לייעל ולקצר את תהליך הרישוי ככל שניתן.
ג.	מגורים – בהתאם להנחיות מרחביות – בניה רוויה קיימת או חדשה
ד.	מבני ציבור - בהתאם להנחיות מרחביות – בניה חדשה
ה.	מסחר - שינוי חזית מסחרית
1.ה	יש להתאים את התכנון של התוספת לבניין הקיים או לבניין הסמוך והצמוד בקיר משותף (במידה וקיים). ההתאמה צריכה להתייחס למישורי קירות בקיר משותף, סידור הפתחים והפרופורציות, חומרי גמר וגוונים בכדי לשמור על אופי הבניין הקיים.
ו.	חומרי גמר
1.ו	חומרי הגמר יעטפו מסות בנייניות שלמות ולא כהדבקה בחזית בודדת.
2.ו	לא יאושרו אריחי פסיפס קרמי. יאושרו אריחי גרניט פורצלן וחיפויים קשיחים כגון: אבן, אלומיניום וכיוצב'.
3.ו	בתכניות בניין עיר בהן צוין אחוז גיבון מינימלי ניתן יהיה להמיר 10% מסך שטחי הגיבון לטובת קיר ירוק ורטיקלי. לחזית מסחרית קיימת, בחומר וגוון המשכי לקיים.
4.ו	בבנינים לשימור ישומרו בהתאם לתיק תיעוד ולהיתר בניה.
ז.	חזיתות
1.ז	חזית מסחרית תהיה ברובה מזוגגת.
2.ז	לא יותרו סורגים או תריסי גלילה על החזית המסחרית.
4.ז	לא יתאפשרו קולונדות בנויות לאורך חזית מסחרית.
5.ז	ניקוז מי גשם לא יופנה לחזית קדמית. לא יאושר ניקוז באמצעות "פישרים".
6.ז	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.ז	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.ז	יש להפנות פתחים של חדרים טכניים בקרקע ובגג - דלתות וחלונות חדרי אשפה וחדרים טכניים אחרים- כלפי חזיתות צדדיות או אחוריות ולהצניע אותם במידת האפשר.
ח.	חזית חמישית /גגות
1.ח	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.ח	לא יאושרו יריעות ביטומניות גלויות (או זפת גלוי) כגמר החזית החמישית. יריעות יאושרו רק עם אגרגט כחלק מהיריעה. גמר יכול שיהיה ריצוף, גיבון או חצץ (באופן חלקי ע"ג גג מגונן).

עיריית רחובות – מינהל הנדסה אגף תכנון ורישוי

ט.	מתקנים טכניים
1.ט	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.
2.ט	צנרת גז, חשמל וניקוז תהיה סמויה. תשתיות גלויות, יחופו.
3.ט	בבניה חדשה – כל מערכות הבניין יהיו פנימיות.
4.ט	אנטנות, צלחות לויין ותורן – יישמר מרחק של לפחות 2 מ' ממעקה הבניין לקצה המתקנים הנ"ל.
5.ט	ארונות חשמל יתוכננו במסגרת גרעין הבניין. יש להכין בלוח החשמל של הבניין הכנה לחיבור לגנרטור.
י.	תכנית פיתוח – למבני מסחר חדשים
1.י	פיתוח בתחום המעבר לציבור יהיה המשכי למדרכה הגובלת בבחינת חומרי גמר ומפלסים.
2.י	ברחוב משופע, חזית מסחרית תלווה את השיפוע. הכניסה לשטח המסחר תהיה במישור מפולס עם הרחוב. שינוי מפלס יותר בעומק המגרש, לא בתחום מעבר הציבור.
3.י	לא תותר חציצה בין חזית מסחרית לגבול קדמי של החלקה.
4.י	במבנים הגובלים בשב"צים ושצ"פים יוצג תכנון המתייחס ומתחבר לקיים/מתוכנן.
יא.	שילוט בחזית חנויות
1.יא	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.
	 
2.יא	<p>שילוט בדגלון צד -</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. 
3.יא	לא יותר שילוט על גבי סוכך. במקרים בהם מותקן סוכך, שילוט האותיות יותקן מעליו בגובה של עד 30 ס"מ.
4.יא	לא יותר כל שילוט אלקטרוני או שילוט בארגזי תאורה.
5.יא	לא יותרו שלטים ברום הבניין.

עיריית רחובות – מינהל הנדסה אגף תכנון ורישוי

<p>מזבקות לתקופת 'סיילים' יהיו זמניות בלבד. לא תותר הדבקת מדבקות קבועות על הויטרינות.</p>	<p>יא.6</p>
<p>שילוט בקולונדה קיימת יוצג השילוט באופן הבא: בין העמודים, באמצעות פלטת מתכת מגולוונת שחורה ועליה אותיות בודדות</p> 	<p>יב.1</p>
<p>סוככים לחנויות <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>יג.1</p>

עיריית רחובות – מינהל הנדסה אגף תכנון ורישוי

	עיון הגדר/עיון אחר – בהתאם לאישור הקונסטרוקטור.
	שילוט אתר בניה
1.ז.	1.ז.
<p>בחזית הקדמית של המגרש, ליד הכניסה למגרש, יוצג שלט שיכלול את פרטי הפרויקט; שם הפרויקט (ככל ויש), מספר היתר, מהות העבודה, כתובת הבניה, רשימת בעלי מקצוע (אדריכל, מהנדס, מפקח עבודה, קבלן) – ומספרי הטלפון שלהם מצ"ב דוגמא:</p>	

