

## תעשייה, תעסוקה ומסחר

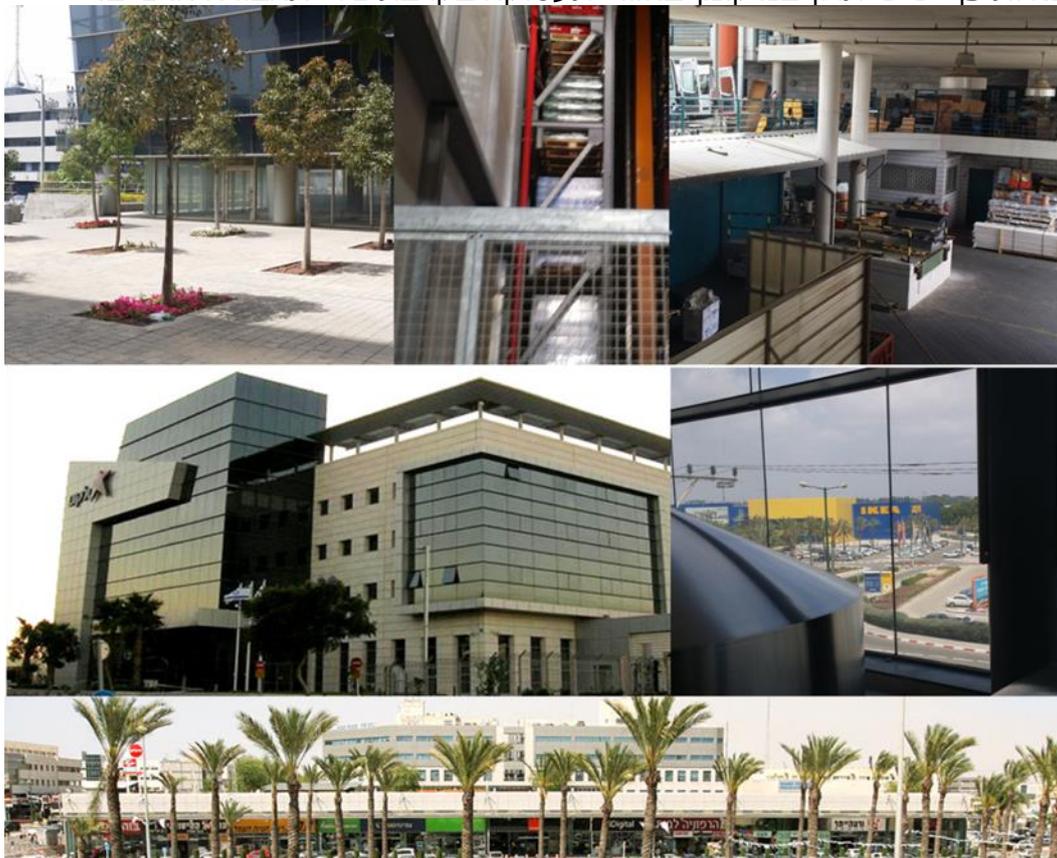
### אתמ"מ . מע"ר ותיק . מע"ר חדש



אזורי התעשייה והתעסוקה בעיר מהווים את המנוע לשגשוגה של העיר. תכנית המתאר המחוזית מגדירה את נתניה כאזור תעסוקה מטרופוליני משני (אתמ"מ) – הגדרה זו עולה בד בבד עם המטרה שהוגדרה בתכנית המתאר לעיר - להוות אבן שואבת לחדשנות טכנולוגית ולפיתוח תעשייה ותעסוקה. בהתאם לכך אנו שואפים לפיתוח מואץ של אזורי התעסוקה תוך שמירה על סביבה עירונית אינטנסיבית, המכילה גם שימושי בילוי ופנאי ובו בזמן, מקיימת. מתחמי התכנון השייכים לאתמ"מ הינם קריית אליעזר, קריית יהלום, רצועת לנטוס, ברכת חנוך וקריית ספיר.

מדיניות התכנון מבחינה בין שני סוגי מסחר עיקריים - מרכז העיר לעומת אזורי התעשייה - במרכז העיר, יתוכננו מוקדי מסחר וחזיתות מסחריות, משולבים ברקמת המגורים<sup>1</sup>, ליצירת רחובות עירוניים ויחד עם שימושים מקבילים כמו תרבות, בילוי ופנאי, יתרמו להפיכת מרכז העיר למקום חיוני ומזמין, המאפשר פעילות של עסקים קטנים ובינוניים המהווים בסיס לפעילות התושבים והן למשיכת תיירות פנים וחוץ.

המסחר באזורי התעסוקה, לעומתו, מאופיין בחנויות עתירות שטח כמו רשתות ריהוט, חשמל ומכוניות, רשתות מזון וחנויות מפעל. האספקה לחנויות אלה מתבצעת באמצעות משאיות כך שיש יתרון במיקומן באזורי תעסוקה בקרבת צירי תחבורה ארציים.



<sup>1</sup> ההנחיות בפרק זה מתייחסות למבנים שאינם למגורים, הנחיות לשילוב חזית מסחרית בבתי מגורים ראו פרק 3.6 מגורים ושימושים נוספים.

## מראה מקום באוגדן

בניה בתת הקרקע	פרק 1	חלק א'
הנחיות לפיתוח המגרש	פרק 2	בניה חדשה
מגורים – צמודי קרקע	פרק 3.1	מותאם למהות הבקשה
מגורים – בנין נמוך	פרק 3.2	
מגורים – בנין גבוה	פרק 3.3	
מגורים – רבי קומות ומגדלים	פרק 3.4	
תמ"א 38 – הריסה ובניה מחדש	פרק 3.5	
מגורים ושימושים נוספים	פרק 3.6	
אכסון מלונאי	פרק 4	
<b>תעשייה תעסוקה ומסחר</b>	<b>פרק 5</b>	
מבנים בעלי אופי ציבורי	פרק 6	
מבני ציבור	פרק 7	
בניה ועבודות בשצ"פים	פרק 8	
בניה ועבודות בזכות הדרך	פרק 9	
בניה נלווית, גורמי פנים וחוגן	פרק 10	חלק ב'
התראות	פרק 11	הנחיות רוחביות
תוספות ושינויים במבנה קיים	פרק 12	חלק ג'
תמ"א 38 – חיזוק	פרק 13	תוספות ושינויים
עבודות הריסה	פרק 14	חלק ד'
שינוי שימוש	פרק 15	חלק ה'
מסלול הרישוי	פרק 16	חלק ו'
עריכת בקשה להיתר ונספחיה	פרק 17	נהלים ושגרות עבודה

## תוכן עניינים

### הנחיות מרחביות

א. בינוי

ב. אדריכלות (נפחי הבניה)

ג. חומרי גמר (מעטפת המבנה)

ד. חזית מסחרית

ה. הנחיות רוחביות (דגשים לפרק תעשייה, תעסוקה ומסחר)

- מסמך זה נועד לפרט ולהשלים את נהלי העבודה וההנחיות המרחביות לבניה חדשה **לתעשייה, תעסוקה ומסחר**, במרחב התכנון של נתניה כפי שנקבעו בתקנות התכנון והבניה, בתקנים, בתכניות סטטוטוריות, בהחלטות וועדות תכנון ובמסמכי הנחיות ומדיניות. יובהר כי הנחיות אלו **מתוספות** להוראות התוכניות המאושרות.
- בכל מקרה של אי-התאמה בין מסמך הנחיות זה לתקנות ותכניות סטטוטוריות, יקבעו התקנות, התקנים המחייבים והתכניות הסטטוטוריות. בהעדר הנחיה מתקנות או מתכנית יחולו הוראות מסמך זה.
- **מסמך הנחיות זה יעודכן מעת לעת בהתאם לשינויים במסמכים שפורטו לעיל. יודגש כי על המשתמשים במסמך, לבחון באופן עצמאי תקפותן ומידת עדכניותן של התקנות, התכניות, התקנים, ההחלטות וההנחיות להן כפוף מסמך הנחיות זה.**
- הנחיות אלו יחולו גם על עבודות ומבנים הכלולים בתקנות הפטור כאמור בתקנות התכנון והבניה - עבודות ומבנים הפטורים מהיתר, התשע"ד 2014.
- במצבים ייחודיים התלויים במגרש (אי רגולריות, טופוגרפיה), בבניינים גובלים וכד' - תיקבענה הנחיות מרחביות פרטניות למגרש.
- מבנים ייחודיים כגון מלונאות, תעשייה תעסוקה מסחר וציבורי - ייבחנו במסגרת תאום מוקדם (פורום תכנון / שולחן עגול) - בהיבטים של ייחודו האדריכלי ותרומתו למרחב הציבורי החלטות התאום המוקדם ייחשבו כהנחיה מרחבית פרטנית.
- חומרי גמר חדשים ו/או שאינם מופיעים בהנחיות אלו, יש לאשרם אישור חד פעמי במחלקת עיצוב עיר ולאחר מכן יכנסו לרשימת החומרים המאושרים.

הנחיות מרחביות	
<b>א - בינוי</b>	
<b>1. התאמה לבינוי</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ במידה וקיימת הוראה תב"עית להכנת תכנית בינוי – אישורה הסופי יהווה <u>תנאי להגשת בקשה להיתר</u>.</li> <li>▪ במידה וקיימת תכנית בינוי יש לפעול על פיה.</li> <li>▪ בהעדר תכנית בינוי מחייבת יש לתכנן עפ"י העקרונות הבאים:</li> </ul>
<b>2. נפחי הבניה</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ המבנים יתוכננו בנפחים רקטנגולריים – מסות פשוטות וקומפקטיות. יש לשמור על כמות מוגבלת של בליטות ושקעים בכדי ליצור שקט וניקיון ויזואלי.</li> <li>▪ יותרו גגות שטוחים בלבד, התואמים את עיצובו האדריכלי של המבנה.</li> </ul>
<b>3. סיטואציה עירונית: טיפוס מגרשים / דופן רחוב</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ יש לתת דגש על פיתוח מרחב ציבורי מטופח וחלל רחוב המאפשר ומעודד הליכה ברגל לרווחת המועסקים בסביבת העבודה שלהם.</li> <li>▪ בתכנון מגדלים יש לקחת בחשבון קומות תחתונות, בתכסית רחבה יותר בקווי בניין המשכיים, לשמירת רצף הרחובות המסחריים.</li> <li>▪ מיקום הבניין יתייחס לסיטואציה העירונית בה הוא נמצא בהיבטים הבאים: <ul style="list-style-type: none"> <li>1. דופן הרחוב, רציפות קו הבנין הקדמי "יישור קו", ברמת הבינוי.</li> <li>1. פינת הרחובות במגרש פינתי, ברמת העיצוב האדריכלי.</li> </ul> </li> <li>▪ מיקום בסמיכות לרחבה ציבורית ו/או כיכר ו/או שצ"פ.</li> <li>▪ יש להתחבר לתכנית האב לשבילי אופניים.</li> </ul>
<b>4. בניה בקיר משותף</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ באם המבנה המוצע צמוד לבניין קיים, בקו בניין 0, יש להתאים את התכנון (ככל שראוי לשמור על הקיים ובהתייחס למצבו הפיזי – במידה ולא נוצלו בו מלוא הזכויות יש להכין תכנית צל סכמטית לכל המגרש/חלקה כחלק מהבקשה להיתר, המציגה אפשרות למימוש מלוא הזכויות בעתיד) <ul style="list-style-type: none"> <li>ההתאמה תיושם בהיבטים הבאים:</li> <li>- מישורי קירות המשכיים (זהים) בקיר המשותף,</li> <li>- גבהי מעקות זהים בסמוך למפגש,</li> <li>- סידור הפתחים והפרופורציות, פרטים מיוחדים באם ישנם</li> <li>- זאת בכדי ליצור מראה רציף ותואם של נפחי הבניה לשיפור התוצאה ברמה האורבאנית.</li> </ul> </li> </ul>
<b>5. תכנון החניה</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ חניה עילית ו/או מרתפי חניה יתוכננו בכפוף לדרישות התב"ע, תקן החניה (ביחס לתמהיל השימושים המוצע), והנחיה בדבר שטחים חדירים למים.</li> <li>▪ מיקום הכניסה לחניה יסומן בשלב המידע להיתר, ע"ג מפת המדידה ע"י מחלקת תנועה וחניה – לא ניתן יהיה לשנותם במסגרת בקשה להיתר.</li> </ul>
<b>6. בניה בת קיימא</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ במקרים בהם מתאפשרת גמישות בהעמדת המבנה/ים, הבקשה להיתר תכלול דברי הסבר לעניין בחירת העמדה המיטבית משיקולים של אור ואקלים.</li> <li>▪ יש לשמור על תוואי פני השטח הטבעי של המגרש.</li> </ul>
<b>ב - אדריכלות (נפחי הבניה)</b>	
<b>1. עיצוב אדריכלי</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ השפה העיצובית של הבניין תהיה מאופקת ונקייה. בליטות, גגונים וכרכובים יעוצבו כקווים אופקיים המשכיים.</li> <li>▪ תידרש מצינונות אדריכלית אשר תיבחן במסגרת <b>פורום תכנון</b> (תאום מוקדם)</li> <li>▪ הצגת סיכום פורום התכנון/תאום מוקדם, יהווה <u>תנאי לקליטת הבקשה להיתר</u>.</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>ראו פרק 1 - הנחיות לבניה בתת הקרקע.</li> </ul>	<p>2. תת הקרקע</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>ראו פרק 2 - הנחיות לפיתוח המגרש.</li> </ul>	<p>3. פיתוח המגרש</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>גובה קומת הכניסה (לובי) לא יפחת מ 5 מטר.</li> <li>בקומת הכניסה ניתן לתכנן - עפ"י השימושים המותרים בתכנית החלה - לובי משותף וחדרי שרות (חדר אשפה, מחסן אופניים, וכו')</li> <li>חדרי השירות, על פתחיהם, ימוקמו בחזית אחורית / צידית / אחורית בלבד, באופן מוצנע מחזית הכניסה לבניין.</li> </ul>	<p>4. קומת הקרקע / כניסה</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>במטרה לטפח את החזית החמישית של העיר בהיבטים של עירוניות בת קיימא, שימוש במפלסי גגות כמשאב וניראות אדריכלית, יש לתכנן עפ"י הדגשים הבאים:</li> <li>חדרים ומתקנים טכניים על הגג ישולבו, בפריסה קומפקטית, בקרבת גרעין הבניין תוך שמירה על גישה חופשית ובטוחה לשימוש תפעול ותחזוקה. כמו כן יוסתרו ממבט הרחוב.</li> <li>גובה גרעין/חדרים טכניים, יותאם לגובה החדרים (סיומת אחידה)</li> <li>הצבת <b>מתקנים ומערכות טכניות</b> על הגג עפ"י הנחיות לבניה נלווית - ראו פרק 10.</li> <li>גגות מרחביים בעלי תכנון אדריכלי ייחודי יאושרו במסגרת תאום מוקדם בכפוף לאישור הנחיות פרטניות למגרש. לא יותרו גגות רעפים.</li> <li><b>מרפסות גג</b> לא יבלטו ממתאר הקומה שמתחתן - מעקה הגג יהיה המשכי לקירות החיצוניים של המבנה.</li> <li>גובה מעקה גג שטוח אשר אין אליו גישה מחדר המדרגות לא יפחת מ 60 ס"מ לשם הבטחת ביצוע איכותי של האיטום.</li> <li>מומלץ לאפשר <b>שימושים משותפים במפלס הגג</b> - כמו למשל, חדרי אוכל, פינות מנוחה, חדרי כושר וכד' לרווחת המועסקים בבניין.</li> </ul>	<p>5. קומת הגג "החזית החמישית"</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>בתכנון מיקום הפתחים וגודלם יש להתחשב בכוון החזית, וכן בפרופורציות ביחס למסה הבנויה. חלונות מרחבם מוגנים יפנו ככל שניתן לחזיתות הצידיים.</li> <li>לא תותקן כל צנרת גלויה על גבי חזיתות המבנה.</li> <li><b>מתקני מיזוג אויר</b> - ראו פרק 10, בניה נלווית סעיף ה' - שימושים נלווים למבנה.</li> <li><b>במקרים של התקנת מיזוג מרכזי עם מדחסי אויר (ציילרים) גדולים</b> - יש לציין בדו"ח האקוסטי שיוגש לאגף לאיכה"ס אמצעים למיגון מהרעש.</li> </ul>	<p>6. חזיתות המבנה</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>מבנים שלהם קירות מסך יכללו מתקנים לניקוי חזיתות אשר יוסתרו כשאינם בשימוש. אישור מהנדס בטיחות / משרד העבודה למתקן יהווה <u>תנאי לתעודת גמר</u>.</li> <li>יש להציג ע"ג הבקשה פתרון לניקוי חלונות כאמור בסעיפים 7.9 ו- 2.28 לתקנות התכנון והבניה.</li> <li>- (א) חלונותיו של בנין ייבנו באופן המאפשר את ניקויים מתוך הבנין בלא סיכון למנקה.</li> <li>- (ב) על אף האמור בפרט משנה (א), במקרה שבו החליט עורך הבקשה, מטעמים מיוחדים שיירשמו, ובאישור המהנדס, כי לא ניתן לנקות את החלונות מתוך הבנין באופן בטיחותי למנקה, יש להבטיח מראש פתרון לניקוי מסודר ובטיחותי של החלון.</li> <li>- (ג) בבניין עם קירות מסך, יש להבטיח מראש פתרון לניקוי מסודר ובטיחותי של קירות המסך; התקנת פיגום תלוי תיעשה כמפורט בתקן</li> </ul>	<p>7. ניקוי חלונות וקירות מסך</p>

<p>הישראלי, ת"י 1139 חלק 2, פיגומים: פיגומים תלויים – דרישות בטיחות, חישובי תכן, קריטריונים ליציבות, מבנה, בדיקות.</p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ מעליות יתוכננו עפ"י האמור בחלק ג' – בטיחות אש בבניינים, סימן ז' – מעליות. וההנחיות הבאות:</li> <li>- יש לתכנן מעלית גדולה (אלונקה) ומהירה – בטכנולוגיה החדשה ביותר הקיימת.</li> <li>▪ חשמול המעלית ומערכות החשמל הנלוות אליה, יוקמו באופן שימנע חריגה מהמלצות המשרד להגנת הסביבה לחשיפה לקרינה אלקטרומגנטית, בחזירים בהם עשויה להיות שהייה מתמשכת של אנשים.</li> </ul>	<p>8. מעלית</p>
<p><b>ג - חומרי גמר (מעטפת המבנה)</b></p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ בבחירת חומרי הגמר יש לכוון לבחירת חומרי גמר בהירים ובעלי קיים.</li> <li>▪ יועדפו חומרי גמר שאינם מייצרים בוהק וסנוור, בעלי אלבדו גבוה ועפ"י האמור בחלק 4 של ת"י 5281.</li> <li>▪ ח. גמר למבנים, יאושרו ע"י מח' עיצוב עיר טרם מתן אישור תחילת עבודות.</li> <li>▪ ח. גמר לפיתוח, יאושרו ע"י מח' עיצוב עיר טרם מתן אישור תחילת עבודות.</li> <li>▪ <b>חומרי הגמר יעטפו מסות שלמות וילוו את התכנון התלת ממדי של הבניין.</b></li> <li>▪ לא תותר השארת חומרי בניה "שחורים" חשופים וחלקי מתכת לא מטופלים – במבנה הראשי ובכל בניה הנלווית אליו לרבות גדרות. כאשר יחידה/מבנה מתוך מס' יח"ד/מבנים צמודים נבנה טרם מימוש היח"ד/מבנים צמודים, יש להשלים טיוח וצביעת הקירות והגדרות המשותפים.</li> </ul>	<p>1. כללי</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>למבני תעשייה ותעסוקה:</b></li> <li>▪ חזית המבואה לרחוב תהיה שקופה ללא גוון, בעלת דלתות כניסה גדולות, פרטי אלומיניום איכותיים, וזכוכית שקופה שאינה מגוונת ו/או רפלקטיבית. <b>לחזית מסחרית</b> – ראו חלק ד' בהמשך הפרק.</li> </ul>	<p>2. חזית הכניסה</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ יחופו באחת מהחלופות הבאות או שילוב ביניהן: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. חיפוי זכוכית, אלומיניום, פח פלדה</li> <li>2. שיש גרניט בגוונים בהירים ואחידים.</li> <li>3. בטון אדריכלי.</li> <li>4. לבני סיליקט בגוון בהיר.</li> <li>5. טיח מסוג שליכט פיגמנטי אקרילי / מינרלי.</li> <li>6. שילוב של עץ – במקומות בו יהיה נגיש לתחזוקה שוטפת.</li> </ol> </li> <li>▪ חומר אחר, שווה איכות – בכפוף לאישור מוקדם של מה"ע או מי מטעמו.</li> <li>▪ לא יאושרו אריחי פסיפס ו/או קרמיקה ע"ג קיר חיצוני.</li> </ul>	<p>3. קירות חיצוניים של מבנים</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ יעשה שימוש בזכוכיות בעלות גוון ניטרלי ורפלקטיביות חיצונית נמוכה – עד 14%. וחסימת קרינה בשיעור של 60%.</li> <li>▪ איפיון הזיגוג יוצג כחלק ממסמכי הבקשה להיתר.</li> </ul>	<p>4. חלונות (זיגוג)</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>מרפסות, גגונים, קורות, כרכובים ובלטות.</b></li> <li>▪ יש לבצעם מחומרים המנוגדים לחיפוי האבן כדוגמת טיח איכותי / פלדה מגולוונת וצבועה / אלומיניום – וכל חומר אחר שיקבל את אישור מח' עיצוב עיר.</li> <li>▪ מעקות בנויים של גגות ומרפסות גג, יהיו המשכיים לקירות הבניין.</li> <li>▪ מעקות קלים יבוצעו מזכוכית שקופה לא מגוונת בשילוב אלומיניום.</li> </ul>	<p>5. חלקי בניין הבולטים ממישור החזית כגון</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ גמר גגות ומרפסות גג אשר יש אליהם גישה, יהיה באחת מהחלופות הבאות, או שילוב ביניהן: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ריצוף בהיר (להקטנת עומס החום).</li> <li>2. חצץ לבן ו/או חלוקי נחל בשכבה מינימלית של 5 ס"מ.</li> </ol> </li> </ul>	<p>6. גגות</p>

<ul style="list-style-type: none"> <li>3. גינון.</li> <li>▪ בגמר גגות אשר אין אליהם גישה יותרו גם:</li> <li>1. יריעות איטום לבנות או מצופות בשכבת גימור בהירה</li> <li>▪ לא יותר גימור הגג בזיפות צבוע בלבד. לא יותר שימוש ביריעות ביטומניות חשופות.</li> <li>▪ מקדם הבליעה של חומרי גמר בגגות ומשטחים אופקיים לא יעלה על האמור בתי"י 5281.</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ניתן לתכנן את גג המבנה כגג מגונן, בדגש על צמצחה חסכונית במים ומותאמת אקלים.</li> <li>▪ ניתן לשלב אדניות בניויות במרפסות גזוזטרא וגג, וכן בפתחי המבנה כחלק אינטגרלי מעיצובו האדריכלי של הבניין.</li> <li>▪ מפלס הצמחייה יהיה שונה ממפלס הריצוף.</li> <li>▪ ניקחן יתוכנן כחלק ממערכת הניקוז של הבניין לא תותר שפיכה חופשית. יש לוודא תכנון נק' מים להשקיה.</li> <li>▪ יש להציג פרט המציג כל האמור לעיל ע"ג הבקשה להיתר <u>כתנאי לקליטתה</u>.</li> <li>▪ לרשימת צמחים מומלצים ע"י היחידה לגנים ונוף, ראו פרק 2 – פיתוח המגרש.</li> </ul>	<p>7. שילוב צמחיה בתכנון המבנה</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ יישומו של כל חומר יהיה עפ"י התקן החל עליו, במועד הביצוע, למשל: <ul style="list-style-type: none"> <li>- שימוש בזכוכית יהיה בהתאם לתי"י 1099.</li> <li>- שימוש באבן טבעית לחיפוי יהיה בהתאם לתי"י 2378, על חלקיו לפי אופן היישום.</li> <li>- שימוש בעץ כחיפוי לקירות הבנין יותר רק בכפוף לאישור fsc.</li> <li>- אלומיניום יהיה מאולגן או צבוע בתנור בעמידות התואמת לתקן.</li> <li>▪ בהעדר מפרט פרטני יש להתייחס למפרט הבינמשרדי לעבודות בניה (האוגדן הכחול).</li> </ul> </li> <li>▪ <b>בטיחות</b></li> <li>▪ לא יותר שימוש בחיפוי בו לא ניתן לבצע קשירה יחידנית לכל אלמנט.</li> <li>▪ <b>סביבה ימית</b></li> <li>▪ יש להשתמש בחומרים העומדים במפרטי בניה מותאמים לסביבה ימית.</li> </ul>	<p>8. יישום ותקינה (אופן הביצוע)</p>
<p><b>ד - חזית מסחרית</b></p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ פיתוח חזות נעימה ומזמינה לרחובות העיר לעידוד ההליכות walkability ושגשוג אזורי התעסוקה והמסחר של העיר.</li> <li>▪ פיתוח קריטריונים שיבטיחו מרחב עירוני מיטבי המשכיל לשלב סוגים שונים של תנועה ושהיה בו.</li> <li>▪ (הנחיות לחזית מסחרית משולבת בבנייני מגורים – ראו פרק 3.6 מגורים ושימושים נוספים).</li> </ul>	<p>1. מטרות</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ מפגש בין חזית מסחרית לרחוב יהיה במפלס המדרכה הציבורית, ויתוכנן כמקשה אחת עם המרחב הציבורי – ויהיה פתוח ונגיש לציבור בכל שעות היממה.</li> <li>▪ שטח זה ישמש להליכה ולאיתנחתא, וישולבו בו נטיעות כאמור בפרק 2 – הנחיות לפיתוח ועפ"י עקרונות מסמך "שפת רחוב".</li> <li>▪ חזית מסחרית תהיה אחידה והמשכית, למעט נסיגות מוגדרות שמטרתן רחבות עירוניות.</li> <li>▪ חתך אחיד, ככל שמתאפשר לאורך הרחוב (גובה קומה, קולונדה, שמירה על רוח הרחוב) עיצוב אחיד בתחום הפרוייקט (חזיתות בתי העסק, גגונים, שילוט).</li> <li>▪ שילוט עפ"י הנחיות אגף רישוי עסקים – אחידות, ניראות, קריאות.</li> </ul>	<p>2. המשכיות רחובות מסחריים</p>

<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ החזית המסחרית תשולב בבנייני התעסוקה לסוגיהם, ותתוכנן כחלק בלתי נפרד מהם.</li> <li>1. במישור אחד עם החזית/ות הפונות לרחוב/ות.</li> <li>2. במידה והקומות הטיפוסיות נסוגות יש להשלים את הטיפול בגג המסחר כבכל משטח אופקי.</li> <li>▪ עקרונות העיצוב האדריכלי של קומת המסחר יהיו תואמים לזה של הבניין.</li> </ul>	<p>3. שילוב בנפח ועיצוב הבניין</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ שקיפות ופתיחות: רובה המכריע של החזית יהיה שקוף – עמודים וחלקי קירות יחופו בחומר זהה לבניין בו המסחר משולב.</li> </ul>	<p>4. חומרי גמר עיצוב חזית בית העסק</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ חלון התצוגה הינו חלק בלתי נפרד מחזית הרחוב – גם לאחר שעות הפעילות, לפיכך: יעשה שימוש בזכוכיות בעלות גוון ניטרלי ורפלקטיביות חיצונית נמוכה – עד 14%. איפיון הזיגוג יוצג כחלק ממסמכי הבקשה להיתר.</li> <li>▪ יותרו הגנות (סגירות) לא אטומות כגון – סורגי רשת, זכוכית All glass, תינתן עדיפות לשימוש ב"אל סורג" וכל פתרון מגן אחר שאינו מסתיר את חלון הראווה. סוככים: תפקידו של הסוכך לייצר צל, במקומות שאין קולונדה ברחוב, לכן יותר רק במידה ואין קולונדה יותרו בהעדר קולונדה או גגון בנוי בלבד.</li> </ul>	<p>5. ויטרינות תצוגה, סורגים וסוככים</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ שילוט בתי עסק באזורי התעסוקה יעשה עפ"י הנחיות אגף רישוי עסקים.</li> </ul>	<p>6. שילוט</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ חדרים מערכות ומתקנים טכניים כגון אשפה, אוורור חניונים, מז"א וכד' יופנו לחזית התפעולית (צידיית / אחורית) של בית העסק.</li> <li>▪ לא תותר הפנייתם לחזית הפונה לרשות הרבים.</li> <li>▪ מחיצה דקורטיבית במקרים שהוכח כי לא נמצא פתרון אחר.</li> </ul>	<p>7. מערכות</p>
<p align="center"><b>ה - הנחיות רוחביות (דגשים לפרק תעשיה תעסוקה ומסחר)</b></p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ עבור בניה ושימושים נלווים (בנייני עזר), המתווספים למבנה הראשי קיימות הנחיות לא תלות בסוג המבנה הראשי המבוקש - לשם נוחות ההתמצאות באוגדן, וההקשר התכנוני, ראו הפניות לפרקים הבאים:</li> </ul>	<p>1. בניה נלווית</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>על פני השטח - שימוש נלווה הטבוע למגרש</b> – ראו פרק 2 הנחיות לפיתוח המגרש.</li> <li>▪ גדרות וקירות תומכים, מתקני אופניים, מכלי גז, מחסנים, חדרי אשפה וכד'</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>על גבי המבנה - שימוש נלווה הטבוע לבניין</b> – ראו פרק 10 הנחיות רוחביות. גגונים וסככות, מצלמות, צופרים, גופי תאורה, שילוט, מע' מיזוג אויר, מע' טיהור אויר, מתקני הסקה, מבנים טכניים, מרפסות, מעליות וכד' <b>להלן דגשים<sup>2</sup> ייחודיים לפרק זה:</b></li> <li>▪ <b>תאורה אדריכלית</b></li> <li>- תתבסס על אלמנטים ייחודיים למבנה ותדגיש את הרעיון האדריכלי המרכזי.</li> <li>- בחזיתות בהן % הפתחים גבוה יש לקחת בחשבון את תאורת הפנים כהדגש מרכזי.</li> <li>▪ לא תותר הצפה מסיבית כלפי מעלה של חזיתות המבנה.</li> </ul>	

<sup>2</sup> בנוסף לאמור בפרק 10 לעניין תאורה

<ul style="list-style-type: none"> <li>הנחיות גורמי פנים וחוזן במלואן נמצאות בפרק 10 – הנחיות רוחביות – להלן דגשים רלוונטיים לפרק תעשייה, תעסוקה ומסחר:</li> </ul>	<b>גורמי פנים וחוזן:</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li><b>למבני תעשייה, תעסוקה ומסחר:</b></li> <li>חניות תפעוליות, לרבות רחבות פריקה וטעינה יתוכננו בתחום המגרש הפרטי, לא תותר הפרעה למרחב הציבורי.</li> <li><b>בחזית מסחרית</b> – פריקה וטעינה תתאפשר ברחוב, בהפרעה מינימלית לרצף של חזית מסחרית ותנועת הולכי הרגל ורוכבי האופניים בו.</li> </ul>	<b>1. היבטים תפעוליים</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>חדר אצירת אשפה יתוכנן כחלק אינטגרלי של הבנין בקומת הקרקע, ראו הנחיות מפורטות בפרק 10.</li> <li>במתחמי תעשייה גדולים, תיבחו אפשרות לאצירת אשפה במבנה נפרד, ע"י אגף איכה"ס בשלב מתן המידע להיתר.</li> <li>הנחיות לגישה ותפעול – ראו פרק 2 פיתוח המגרש.</li> <li>בבניין המשולב עם מסחר (חנויות ובתי עסק), יש לתכנן חדרי אצירה נפרדים, ולכל שימוש יתוכנן עפ"י ההנחיות המתאימות.</li> <li>בבנייני משרדים יתוכנן חדר נפרד לאצירת פסולת נייר, יש להציב דחסן קרטונים.</li> <li>בבניינים בהם מתוכננים עסקי מזון, יש להציב דחסניות לפסולת אורגנית/רטובה.</li> <li>יש להתקין מערכת מיזוג אויר בחדר האשפה.</li> </ul>	<b>2. אצירת אשפה יסוכם פרטנית במסגרת מידע להיתר</b>
<p><b>מתקן נדרש:</b> חדר אצירה ומיכלים/דחסנית.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>מיכל</b> (עגלה) – כלי אצירה בנפח החל מ 1,100 ליטר (אורך: 107 ס"מ, רוחב: 137 ס"מ, גובה 135 ס"מ).</li> <li><b>דחסנית</b> – מתקן לצמצום נפח פסולת, לרבות בדרך של דחיסה או כבישה, יתכן משולב עם מתקן אצירה.</li> <li><b>סוג ומספר כלי האצירה:</b></li> <li>– <b>מ 25 עד 200 מ"ר</b> – 4 מיכלים בנפח 1,100 ליטר.</li> <li>– <b>מ 1201 עד 750 מ"ר</b> – עד 10 מיכלים בנפח 1,100 ליטר.</li> <li>– <b>מ 751 עד 2500 מ"ר</b> – 2 דחסניות + מכבש קרטונים. יתוכננו 2.5 חדרי אצירה.</li> <li>– <b>כל 2,000 מ"ר נוספים</b> – בתיאום מוקדם ועפ"י שיקול דעת אגף שפ"ע.</li> </ul>	<b>3. היבטים סביבתיים יסוכם פרטנית במסגרת מידע להיתר</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>התייחסות פרטנית לכל בקשה להיתר, המותאמת לאופי הפעילות המבוקש, תינתן במסגרת <b>תיק המידע להיתר</b> ובמידת הצורך באמצעות <b>מידע מתקדם</b> ו/או הליך <b>תאום מוקדם</b>.</li> <li>יש להתקין <b>מערכות קדם לטיפול בשפכים</b>, כגון מפרידי שומן בהתאם לאופי הפעילות, על המערכת להיות תקנית, ולהיות מותקנת בהתאם להוראות היצרן, לרבות נקודות דיגום ותקינה.</li> <li>יתוכנן <b>פיר מרכזי</b> לכל אורך הבניין לרבות <b>ארובה בגובה 2</b> מטר ממפלס הגג, גודל הפיר ייגזר משטח המסחר המבוקש ולא יפחת מ 0.5 מ"ר לכל חנות מתוכננת. הפיר יתוכנן כך שיאפשר התקנת תעלות לסילוק אדים ועשן מפעילות פוטנציאלית של עסקים שונים לרבות הסעדה, מכבסות וכו'. יש לוודא גישה לכל חנות/עסק לפיר.</li> <li>גנרטורים, ציילרים, דחסניות, מפוחים לאוורור מכני וכל מתקן טכני יעמוד בכל התקנות למניעת מפגעים הרלוונטיות לתפעולו (רעש, קרינה רעידות וכד').</li> <li>במבני מסחר המתוכננים להסעדה, יתוכננו מערכות לסינון אויר וריחות עפ"י האמור בהנחיות המשרד להגנת הסביבה.</li> <li><b>פרשה טכנית</b> המתייחסת למבנה ולשימושים בו, תוגש לאישור האגף לאיכות הסביבה <b>כתנאי לקליטת הבקשה להיתר</b> – במגוון תחומים רלוונטיים: שפכים, איכות אויר, ריח, פסולת, קרינה רעש וכד'.</li> </ul>	<b>3. היבטים סביבתיים יסוכם פרטנית במסגרת מידע להיתר</b>

<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ מחוייבים בבניה על פי ת"י לבניה ירוקה 5281 חלקים 3 ו-7 (בהתאמה): <ul style="list-style-type: none"> <li>- מבני תעשייה יעמדו בסט הנחיות רישוי ירוק.</li> <li>- מבנה משרדים פרטי בשטח של עד 5,000 מ"ר – סט הנחיות רישוי ירוק.</li> <li>- מבנה משרדים פרטי בשטח כולל של מעל 5,000 מ"ר – <b>כוכב אחד</b>.</li> <li>- מבנה משרדים פרטי בשטח כולל של מעל 20,000 מ"ר – <b>שני כוכבים</b>.</li> <li>- בנייני מסחר יעמדו בדרישות <b>סט הנחיות רישוי ירוק</b>.</li> <li>- מבני משרדים ומסחר core &amp; shell יעמדו <b>בסט הנחיות רישוי ירוק</b>, וילוו ב"הנחיות לשוכר" מטעם מה"ע, ההנחיות יהוו חלק מהיתר הבניה ויובאו לידיעת אגף רישוי עסקים.</li> </ul> </li> <li>▪ יש לעמוד במדיניות הוועדה המקומית לתכנון ובניה כפי שאושרה בישיבת ועדת המשנה מס' 18 מיום 20.5.2015.</li> <li>▪ מצ"ב לנוחיותכם קישור לת"י 5281 <b>חלק 3 דרישות לבנייני משרדים ו חלק 7 דרישות לבנייני מסחר</b>, וכן קישור למדריך הכללי לבנייני <b>משרדים / מסחר</b></li> </ul>	<p>4. בניה ירוקה</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ מצ"ב לנוחיותכם קישור למידע הרלוונטי עבור <b>תעסוקה ומשרדים</b> באתר רשות הכבאות וההצלה.</li> </ul>	<p>5. כיבוי אש</p>