

בת ים

AL/Arch
אבי ליזר / אדריכלות

הנחיות לסגירות עונתיות ועיצוב חזיתות מסחריות

10.02.2025

הנחיות לסגירה עונתית



תוכן עניינים

1. הקדמה

א. מעמד סטוטוטורי של חוברת ההנחיות

ב. מילון מונחים

2. תהליך הגשת בקשה להקמת סגירה עונתית

א. תנאים להגשת בקשה להצבת סגירה עונתית

ב. הנחיות להכנת תכנית לסגירה עונתית ותהליך האישור

3. הנחיות לתכנון

א. מיקום אופייני לסגירה עונתית

ב. בינוי הסגירה העונתית

3.1 סגירות עונתיות ברחובות עם קולונדת עמודים

3.2 סגירות עונתיות במבנים עם מרפסות בולטות

3.3 סגירות עונתיות במבנים עם מרפסות שלא בולטות מקו בניין

3.4 תכנית בי/4/450 שכונת קוממיות - יוחנן הסנדלר - נעמי שמר

4. נספח

א. נספח א': טופס הפקדת ערכות- החזרת המצב לקדמותו

ב. נספח ב': הצהרה- מתן התחייבות לגישה חופשית לתשתיות

ג. נספח ג': אישור על יציבות המבנה



א. מעמד סטוטורי של חוברת ההנחיות

סגירה עונתית ("סגירת חורף") לבתי אוכל הינה פטורה מהיתר עפ"י תקנות חוק תכנון ובניה. התכנית כפופה להוראות תכ"ע ב"1/505. מסמך זה גובר על מסמך ההנחיות המרחביות.

סעיף 26 לחוק קובע כי:

26. "הקמת מתקן עשוי מחומרים קלים, המגן על היושבים בבית אוכל מפני השפעת מזג האוויר בחלק מחודשי השנה- סגירה עונתית, בתחום המגרש או הרחוב פטורה מהיתר, ובלבד שתקופת הצבתו לא תעלה על התקופה שנקבעה להצבת מיתקן כאמור לפי חוק ע"ר של הרשות המקומית או לפי תנאי רישיון עסק".

ב. מילון מונחים

סגירה עונתית, פרוגוד, סוכך עונתי | מבנה פריק הכולל קירוי קל להגנה מהשפעת מזג האוויר בעונת החורף, ליושבים ליד שולחנות שהוצבו בחזית בית העסק.

עסק, בית העסק | בתי אוכל, בתי קפה, מזנונים ומסעדות כהגדרתם בצו רישוי עסקים.

מבנה עיקרי | מבנה אשר תואם את התכנית המאושרת, ובקומת הקרקע שלו קיים עסק, כאשר בחזיתות ממוקם הפרגוד לשרות הסועדים בעסק.

תקופת סגירה עונתית | מהראשון לאוקטובר ועד השלושים החזית הציבורית של המבנה.

סוכך | אלמנט הצללה קשיח/מבד, המשמש להצללת החזית הציבורית של המבנה.

קרינץ | אלמנט אופקי הבולט מהחזית וממוקם בחזית המבנה ולעיתים גם ממשיך לחזיתות הצד.

פשייה, מצחיה | אלמנט בחיפוי פח המשמש כסיומת לגג סגירת החורף ולרוב מסתיר את תעלת הניקוז.

א. תנאים להגשת בקשה להצבת סגירה עונתית

- קיומו של רישיון עסק תקף לעסק לרבות היתר תקף לשללונות וכיסאות בלבד, עפ"י חוק עזר עירוני.
- למבנה העיקרי היתר בניה הכולל שטח בקומת הקרקע בו מותר לפתוח עסק, היתר ללא חריגות בניה.

חשוב לזכור:

- הצבת פרגוד ללא רישיון עסק תגרור פעולת אכיפה מיידית להסרתו.
- על בעל העסק לדאוג לניקיון הפרגוד, לרבות צידו החיצוני.
- אין לעשות שום שינוי במדרכה, לרבות החלפת מרצפות או כל דבר אחר.
- חובה לשמור על גישה חופשית לעסקים הסמוכים לעסק.
- אין למקם בשטח הפרגוד מקרר, קופה או מטבח.
- אין למקם על גג הפרגוד חפצים, תשתיות או כל דבר אחר.
- לא ייתכן אישור לפרגוד לעסק הנמצא במבנה המוגדר כ-"מבנה מסוכן".
- הוועדה המקומית תהא רשאית לסרב למתן אישור בשל שיקולים תכנוניים או כל שיקול אחר.

ב. הנחיות להכנת תכנית לסגירה עונתית ותהליך האישור

התהליך כולו ינוהל מול המחלקה לרישוי עסקים

שלב 1:

בקשה לסגירה עונתית תוגש רק לעסקים בעלי רישיון עסק תקף.

שלב 2:

יש להצטייד במסמכים הבאים:

- רישיון עסק מאושר.
 - נספח א' - ערבות בנקאית חתומה.
 - נספח ב' - מתן התחייבות לגישה חופשית לתשתיות.
 - נספח ג' - אישור על יציבות המבנה.
 - תוכנית סגירת חורף (לפי הפירוט הבא).
- תכולת התוכנית -
- דף ראשון.
 - תוכנית הפרגוד, לרבות תכנית בית העסק, בקנה מידה 1:100.
 - חתכים הכוללים את הרחוב בקנה מידה 1:100.
 - כל חזיתות הפרגוד בקנה מידה 1:100 - יש לציין חומרים.
 - פרט מרוב.
 - הדמיות.
 - תמונה של חזית בית העסק ובה שטח הישיבה והעסקים הסמוכים.

שלב 3:

בתום תקופת השימוש בפרגוד המצוינת מעלה, יש לפרק את הפרגוד ולהחזיר את המצב לקדמותו. יש להודיע על כך למחלקת רישוי עסקים.

טלפונים/מיילים ליצירת קשר:

מח' רישוי עסקים: asakim@bat-yam.muni.il

03-555-6333, 03-555-6331

א. מיקום אופייני לסגירה עונתית

- מיקום הסוכך העונתי ייקבע בהתאם למיקום תשתיות, מתקנים, עמודי חשמל, ברזי כיבוי וכי כן שלא ימנע גישה לטיפול בתשתיות עירוניות ופרטיות.
- הסוככים יוצבו בשטח שלגביו יש לעסק רישיון תקף להעמדת שולחנות וכיסאות לרבות שטח שהוגדר להצבת העציצים. בכל מקרה השטח שיגדיר הסוכך לא יעלה על השטח שאושר להצבת כסאות ושולחנות ברישיון העסק בתוקף.
- תותר העמדת סוככים על המדרכות שבחזיתות בניי העסק, בתוך המגרש ואף מעבר לקווי הבניין המותרים במקום בתנאי שהמעבר החופשי המינימלי לאחר הצבת הסוככים לא יפחת מ-2.5 מ' נטו (רוחב מדרכה נקי ממכשולים כגון עמודי חשמל ותאורה). קווי הבניין הצידיים ישמרו על פי התכניות המאושרות.
- עומק מקסימלי של הסגירה העונתית/ הפרגוד לא יעלה על 5 מ'.
- הצבת הסוככים לא תהווה תוספת לזכויות הבנייה הקבועות בתכניות המאושרות. שטחי הבנייה המותרים מכח תכנית זו הינם רק לצרכי הצבת הסוככים העונתיים לתקופת החורף בלבד.
- לא תותר הצבת סוכך עונתי בשטחי שצ"פ מפותחים, למעט אם מדובר ברצועת שצ"פ המפרידה בין הדרך למגרש המסחרי ומהווה חלק ממרחב הרוחב, זאת בכפוף לאישור אדריכל/ית העיר.
- הצבתו של הסוכך העונתי בשטח הציבורי, לא תמנע גישה לשטחים שהם בשימוש הציבורי, (גם אם אינם ביעוד ציבורי כגון כניסות לבתים), כמו כן הצבת הסוכך העונתי לא תחסום חלקי בניין שאינם מהווים חלק מבית העסק.
- ברחובות בעלי אופי מיוחד ובסמיכות לאתרים לשימור המצויים ברשימת השימור המקומית וכן באתרים נוספים שועדת השימור המקומית תקבע כאתרים מיוחדים לשימור, ייקבע מיקום הסוככים ביחס לחזיתות המבנים באופן אחיד ככל הניתן, ובתיאום עם ועדת השימור המקומית או מי מטעמה.

הוראות בינוי תכנית בי/505/1: סוככים עונתיים בבתי עסוק בת-ים

- רוחב המעבר החופשי המינימלי לאחר הצבת הסוככים לא יפחת מ-2.5 מ' נטו, למעט הדרכים המסומנות בנספח מספר 1 בתכנית בי/505/1 - נספח אפיון דרכים. בדרכים אלה רוחב המעבר החופשי המינימלי לאחר הצבת הסוככים לא יפחת מ-3.5 מ'.

*דרכים עמוסות בתנועה רגלית: הקוממיות, הרב ניסנבאום, בלפור, הרצל, דרך בן גוריון, יוספטל, רוטשילד.

הוראות בינוי תכנית בי/506/1: התחדשות רחוב בן גוריון

ההוראות חלות על רחוב בן גוריון 39-147, רחוב הים 2-4.

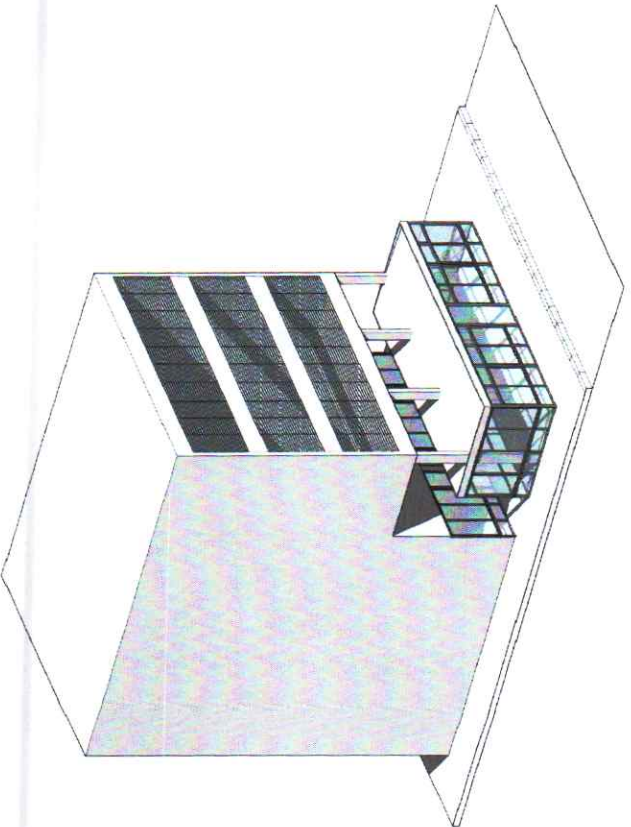
- סוככים שבתחום התכנית יהיו בהתאם לסעיף 4.1 סעיף קטן ב2: עומק המסחר יוגבל ל-3.5 מ', תוך שמירה על 3 מ' למעבר הולכי רגל נקי ממכשולים.

17. תחזוקה ותקינות סגירת החורף הינה באחריות במבקש.
18. הסוכך העונתי יפורק על כל רכיביו עד לתאריך סיום עונת החורף. לא יותר אחסון רכיבי הסוכך העונתי בתחום שטח הציבורי. אחסנת סוכך עונתי בשטח הפרטי לאחר הפירוק תאפשר, ובלבד שהסוכך העונתי לא ייראה בפומבי. בתקופת הקיץ יפורקו הסגירות לחלוטין ללא סימנים בריצוף או בעמודים.

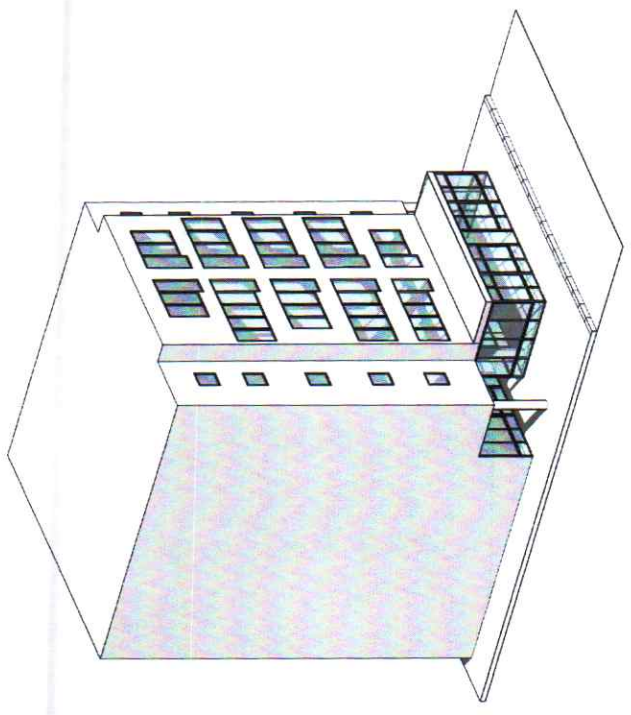
ב. בינוי הסגירה העונתית

1. הסגירה העונתית תיבנה מעמודים, קורות ומילואות. העמודים והקורות יהיו עשויים ממתכת קלה (אלומיניום או פרופיל בלגי) בגוון מונוכרומטי (במיניפ גוני אפור, שחור, לבן).
2. מבנה סגירת החורף מאופיין בקווים נקיים, החזית הכללית תשמור על מראה אחיד-קירות הסגירה יהיו אנכיים וישרים. בהתאם לשרטוטים המצורפים בתכנית זו.
3. ההתקנה תעשה מחלקים מודולאריים בלבד ללא ריתוך באתר.
4. לסגירה העונתית לא יתווספו תמיכות ועגינות מחוץ למישורי קירות הסגירה.
5. עמודי התמיכה לסגירה יעוגנו לקרקע תוך פגיעה מינימלית בריצוף/ חיפוי הקרקע הקיים.
6. המילואות יהיו מזכוכית מחוסמת שקופה. לפחות 90% משטח החזית יהיה זכוכית.
7. גובה הסגירה לא יפחת מ-250 ס"מ מפני המדרגה ולא יעלה על 300 ס"מ מפני המדרגה.
8. קירוי הסגירה העונתית יהיה מפאנלים מבודדים תקינים בעובי 75 מ"מ לפחות, בגוון לבן שבו, בשופוע של 5% בלבד.
9. קירוי הסגירה יכלול הובלה מבוקרת של מי גשם אל תעלת איסוף בקצה הגג והורדתם בצנור אנכי אל הקרקע. אסורה שפיכת מי גשם מהגג בצורה חופשית וכן אסורה הובלתם על הקרקע אל תחום המדרגה הציבורית.
10. קניניז לסגירת שיפועי הגג, הנכלל בגובה הסגירה, לא יעלה על 40 ס"מ. הניקוז יהיה מפרופיל מלבני נסתר בגוון זהה לפרופילי האלומיניום.
11. כל מערכת הדלתות והחלונות תהיה בהזזה בלבד. לא תתאפשר פתיחה כלפי חוץ של פתחים בקירות הסגירה העונתית, למעט דלתות מילוט לפי הנחיות כיבוי אש ובאישור יועץ בטיחות.
12. אין להתקין מערכות בדפנות (מיזוג אויר, אורור וכיו"ב).
13. סגירת החורף תמוכן כך שתבטיח השתלבות בחזית הבניין והעסקים השכנים. רוחב סגירת החורף לא יעלה על רוחב החנות בחזית.
14. ברוחבות ובאזורים בהם יהיו מספר סוככים עונתיים צמודים זה לזה, עיצובם יהיה אחיד לעניין גובה, מיקום (קו בנין קדמי זהה) וגודל, תוך שימת דגש על מאפיינים תואמים ביניהם. עיצוב הסוככים יהיה כפוף לעיצוב הסוכך הראשון שמואשר.
15. ניתן יהיה להתקין שילוט בחזית הסוכך בהתאם לחוק עור לשילוט ובכפוף לאישור ועדת השילוט.
16. ניתן למקם ערוגות וצמחים בתחזוקה שוטפת, ובתנאי שיתקיימו כל התנאים הנ"ל.

סגירות עונתיות (סגירות חורף) יהיו בהתאם למסמך הנחיות מרחיבות של הועדה באישור מהנדס העיר ואדריכל/ית העיר או מי מטעמם.



קולונדה גבוהה- מוגבה 3 מ'



קולונדה טיפוסית- עד גובה 3 מ'



בינוי קשיח בבסיס, מצויה בעובי לא אחיד לכל האורך.



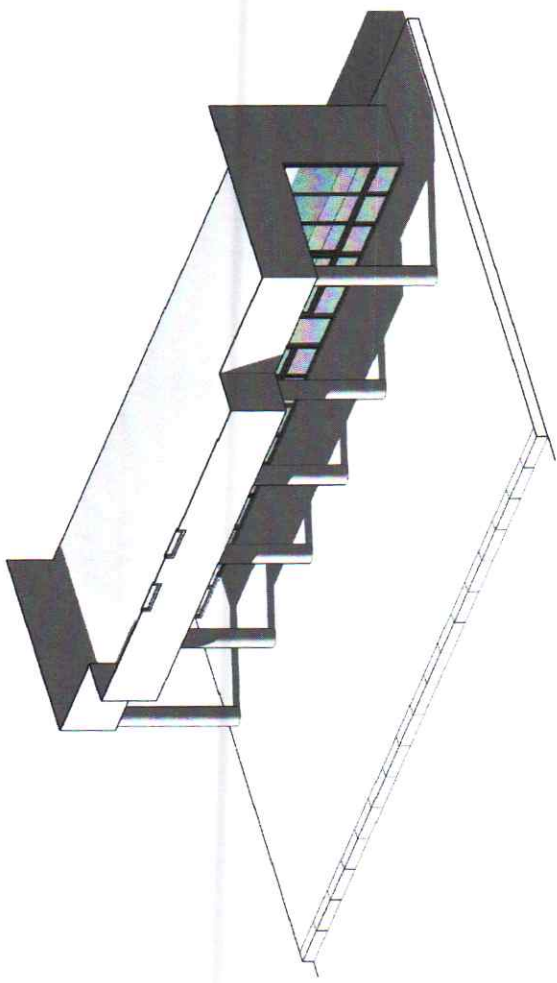
אין מצחייה (פשיייה) המסתירה את שיפוע הגג.



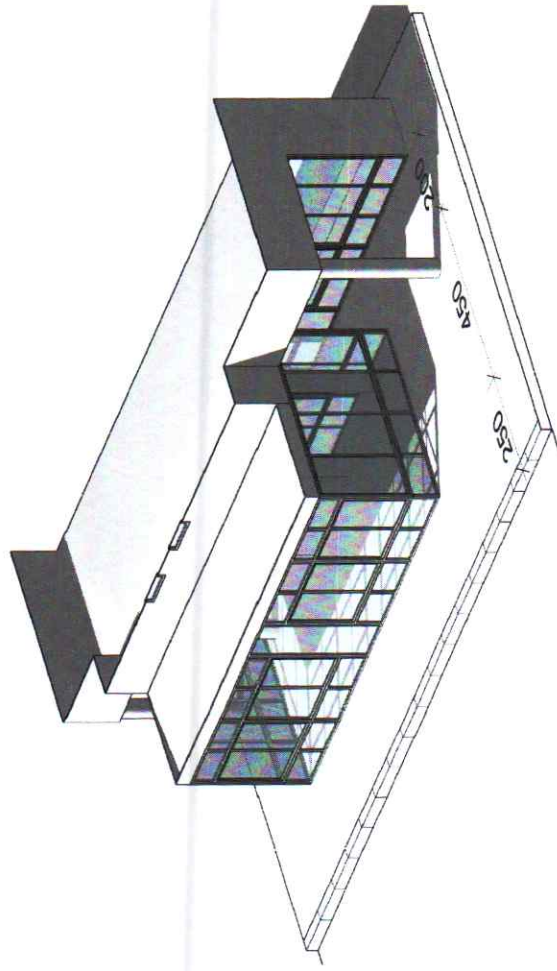
היגוג בחלק התחתון יכול להיות מזכוכית חלבית.



זיגוג שקוף, מצחייה (פשיייה) מינימלית.

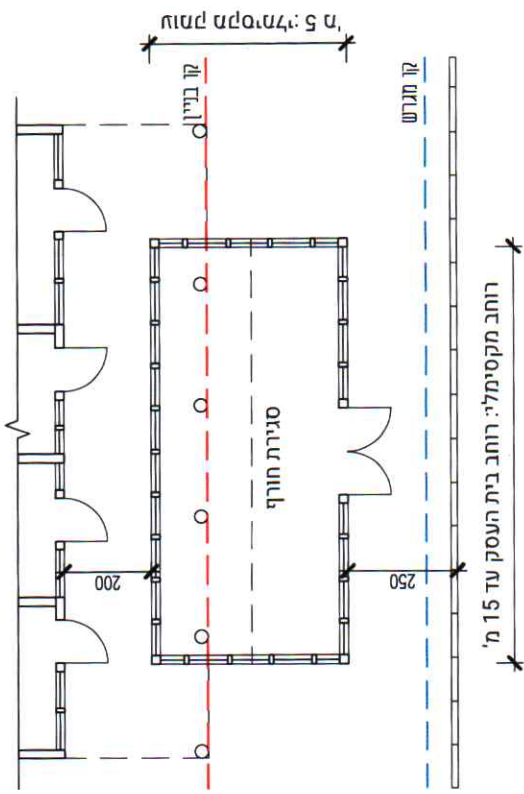


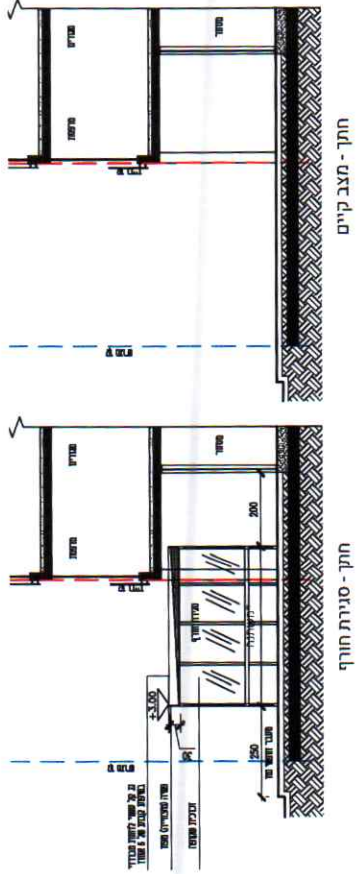
חתך אקסונומטרי - חזית מסחרית עם קולונדת עמודים - מצב קיים



חתך אקסונומטרי - חזית מסחרית עם קולונדת עמודים וסגירה עונתית

מבני המגורים הטיפוסיים בעיר בת-ים מתאפיינים במרפסות בולטות, הממוקמות בחזיתות הבניינים אך אינן מתפרסות לאורך כל החזית. מרפסות אלו מהוות את האלמנט המרכזי במבנים, ומספקות לדיירים אפשרות להנות ממרחב פתוח. סגירת החורף בבניינים אלו תמוקם רק בתחום המרפסות הבולטות עצמן. הסגירה תוגבל לאזורים אלו, כך שניתן יהיה לשמור על האופי הבינוי מבלי לפגוע במראה הכללי של הבניין.

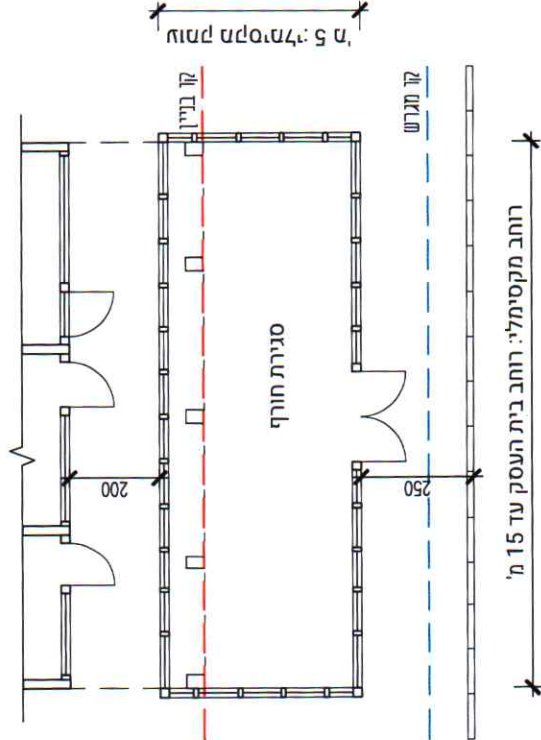




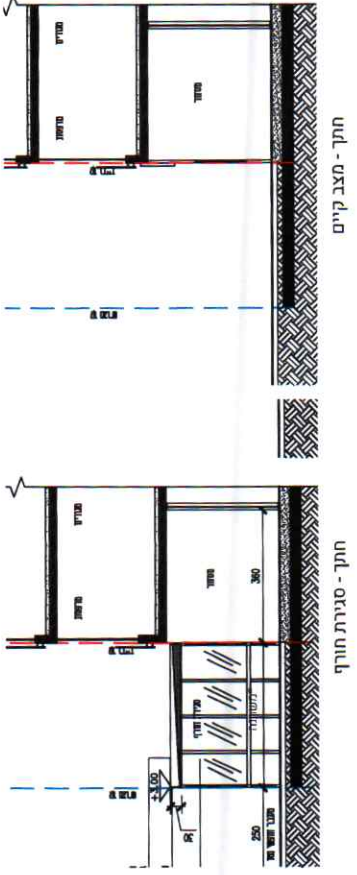
חלק - מצב קיים

חלק - סגירת חורף

A3 קולודת עמומים בקו קדמי - מרפסות שקועות



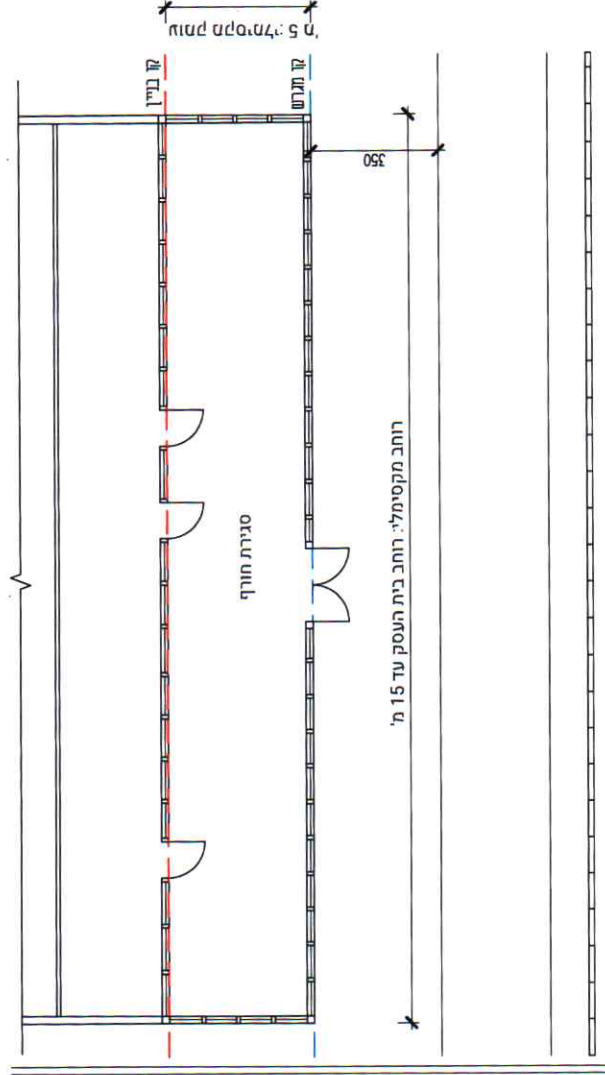
רוחב מקסימלי: רוחב בית העסק עד 15 מ'



חלק - סגירת חורף

חלק - מצב קיים

B סגירת חורף למכנים עם ויטרנה בקו בניין



רוחב מקסימלי: רוחב בית העסק עד 15 מ'

מבנים בהם קו ויטרנה החזית הינו קו הבנין הקדמי והמרפסות משתלבות בקו זה ואין בולטות מעבר לו - סגירת החורף תהיה בולטת מקו הבנין בתנאי שתעמוד בתנאי ציבורי חופשי של 2.5 מ': סגירת החורף תחרוג מקו הבניין, ותופיע כאלמנט נפרד שיבלוט ויתפקד באופן פרקטי - שמירה על איוון בין אסתטיקה לבין צורך פונקציונלי.

* הערה: גודל יקבע בהתאם לרוחב המדרכה הקיימת וזיקת ההתנה.



חתך - מאב קיים



חתך - סגירת חורף



* הערה: גודל יקבע בהתאם לרוחב המדרגה הקיימת וזיקת הגנאה.