



## הנחיות לתכנון ולעיצוב חזיתות מסחריות בתל-אביב-יפו

אוגוסט 2010

מהדורה לעיון 02 - עיריית תל-אביב-יפו, מינהל הנדסה, אדריכל העיר, אגף רישוי עסקים

## תוכן עניינים

ע"מ 1	1. מבוא ומטרת מסמך ההנחיות
ע"מ 2	2. הגדרות החזית המסחרית
ע"מ 3	3. הנחיות לתכנון ולעיצוב
ע"מ 4	3.1 עקרונות
ע"מ 5 - 11	3.2 הנחיות
	3.2.1 יחס למבנים שכנים ולרצפים בנויים
	3.2.2 חלונות ראוה ודלתות כניסה
	3.2.3 סורגים ותריסים
	3.2.4 רכיבים טכניים
	3.2.5 שלטים
	3.2.6 סוככים
	3.2.7 אזורים להצבת שולחנות וכיסאות
	3.2.8 פרגודים
	3.2.9 אשפה ומחזור
	3.2.10 הגבלות שימושים
	3.2.11 מבנים ומתחמים לשימור ואזורים עם הגדרות מיוחדות

עריכה : אדר' יואב דוד, אדר' אוריאל בבצ'יק, אדר' עדו אלונים, אדר' חמוטל גורביץ', אלונים-גורביץ' אדריכלים בוני ערים.  
צילומים ונספח : אדר' אוריאל בבצ'יק, אדר' עדו אלונים, מר אייל דה לאו (תצלום בעמ' 2), אגף רישוי עסקים עיריית תל-אביב-יפו, "הנחיות להצבת שילוט בתל-אביב-יפו".  
צילומים בהנחיות אלה להמחשה בלבד

# הנחיות לתכנון ולעיצוב חזיתות מסחריות בתל-אביב-יפו

אוגוסט 2010

מהדורה לעיון 02 - עיריית תל-אביב-יפו, מינהל הנדסה, אדריכל העיר, אגף רישוי עסקים



## **1. מבוא ומטרת מסמך ההנחיות**

אופיים ותפקודם של רחובות המסחר ושל מוקדי המסחר הפתוחים בעיר נקבע במידה רבה לפי תכנון ועיצובן של החזיתות המסחריות בהם. לחזיתות מסחריות אלה תפקיד חשוב בקביעת איכות החיים בעיר בהיבטים של חזות הרחוב, של עוצמת הפעילות הכלכלית בו, של תחושת הביטחון האישית ברחובות העיר ושל היכולת לשמר ערכי ארכיטקטורה נבחרים.

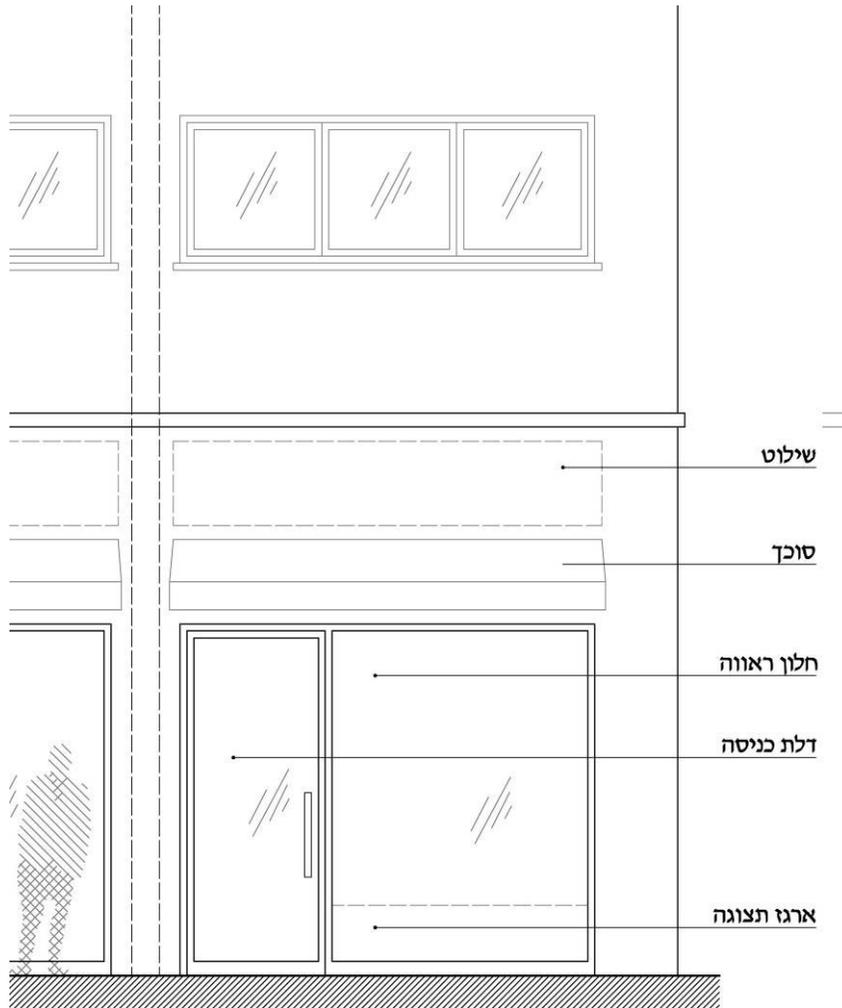
במסמך זה **עקרונות והנחיות** לתכנון ולעיצוב החזיתות המסחריות בתל-אביב-יפו, לפיתוח חזות אטרקטיבית, אסתטית וסדורה לרחובות המסחריים ולמוקדי המסחר הפתוחים בעיר, וליצירת איכות חיים שזכאים לה תושבי העיר ואורחיה. ההנחיות נועדו לאזן בין טובת הציבור ורווחתו ובין צורכי ייתר בעלי העניין בחזיתות המסחר, ולקבוע מסגרת של תקנים ותנאי-סף לעיצוב החזיתות תוך שמירת מרחב לייחוד ולמגוון.

**מטרת מסמך ההנחיות - לקבוע עקרונות והנחיות שיבטיחו את בניית החזיתות המסחריות ואת חידושן, לפי קריטריונים ברורים תוך התייחסות לאופי בתי העיר ולרחובותיה.**

**ההנחיות חלות על חזיתות מסחריות ברחובות ובמוקדי מסחר פתוחים בעיר.**

## 2. הגדרות החזית המסחרית

- א. **חזית מסחרית** - דופן מבנה הפונה לרחוב או לרחבה נגישה לציבור ומשמשת לכל שימוש מסחרי לרבות מכירת סחורה, בתי-אוכל וכל מכירת מוצרי מזון, משרדים, מועדונים, בילוי ובידור וכיוצא באלה.
- ב. **קומת קרקע מסחרית** - קומה במפלס הרחוב ומשמשת לכל שימוש מסחר כאמור בסעיף קודם.
- ג. **חלון ראווה (ויטרינה)** - חלון הממוקם בחזית המסחרית ותכליתו הצגת תוכן השימוש המסחרי, מדגם מוצרים וכיוצא באלה וכן החדרת אור טבעי וחשיפת תוכן הקומה המסחרית לעוברים ושבים.
- ד. **שלט** - אמצעי פרסום או הכוונה כפי שהוגדרו בחוברת של עיריית תל-אביב-יפו "הנחיות לשילוט בתי עסק".
- ה. **דלת כניסה** - דלת הכניסה או דלתות הכניסה בחזית המסחרית.
- ו. **סוכך** - אמצעי קירווי קל ומתקפל אשר המתפרס מעבר לחזית המסחרית, ומעניק צל וסיכוך לעומדים מתחתיו ולפנים קומת המסחר. הסוכך הוא חלק מהעיצוב והתפקוד של החזית המסחרית.
- ז. **ארגז תצוגה** - משטח המשמש לתצוגה בפנים החלל המסחרי
- ח. **אזור להצבת שולחנות וכיסאות** - אזורי ישיבה לבתי אוכל שניתן לגדרם בתנאים מסוימים, בהתאם להוראות עיריית תל-אביב-יפו.
- ט. **פרגוד** - סגירת חורף זמנית של אזור הצבת שולחנות וכיסאות בבתי אוכל. הפרגוד הוא חלק מהעיצוב והתפקוד של החזית המסחרית.



### 3. הנחיות לתכנון ולעיצוב

#### 3.1 עקרונות



- א. **יחס למבנה ולסביבה:** החזית המסחרית תהיה חלק אינטגרלי במבנה כולו וברצף הבנוי שהיא משתייכת אליו. החזית המסחרית תעוצב ביחס נאות לאדריכלות חזית המבנה, בהתאמה לחזיתות מסחריות שכנות ולמרחב הציבורי.
- ב. **פשטות ובהירות:** החזית המסחרית תעוצב באופן נקי וברור שיאפשר לעוברים ושבים להבחין בפרטי החזית ובתכולתה. העמסה של פרטים, צבעים, שלטים ומוצרים בחזית המסחרית מסיחה את הדעת ואינה תורמת לכוונה המסחרית; עיצוב פשוט דווקא ועשוי-כהלכה יביא לתשומת לב מרבית.
- ג. **תחזוקה לאורך זמן:** החזית המסחרית תעוצב באופן שיאפשר עמידותה ותחזוקתה לאורך זמן. החזית המסחרית יוצרת את "הרושם הראשון" אצל העוברים ושבים, ולכן חשוב לשמור היטב על תחזוקתה.
- ד. **נראות:** החזית המסחרית תאפשר נראות גבוהה לפנים קומת המסחר. הנראות תחשוף ותפרסם את תכולתה של קומת המסחר, תגדיל בה את אור היום הטבעי ותאפשר חיסכון באנרגיה. שקיפות החזית תגדיל את תחושת ביטחון הולכי הרגל ותיצור סביבה בטוחה יותר ואטרקטיבית לקהל רחב יותר לאורך שעות רבות יותר ביממה.
- ה. **תאורה:** תכולת החזית המסחרית תואר בשעות הערב והלילה בתאורה נסתרת. תאורת הלילה בחזיתות המסחר תתרום ליצירת רחובות מזמינים וחויייתיים יותר, ותגביר את תחושת הביטחון ברחובות העיר.

3.2.1 יחס למבנים שכנים ולרצפים בנויים

החזית המסחרית תהיה חלק אינטגרלי במבנה כולו וברצף הבנוי שהיא משתייכת אליו. החזית המסחרית תעוצב ביחס נאות לאדריכלות של חזית המבנה כולו, בהתאמה לחזיתות מסחריות שכנות ולמרחב הציבורי הרלוונטי. רכיבי החזית המסחרית יעוצבו בהתאמה למבנים השכנים ברצף, תוך שימת דגש על הגובה והמקצב של חלונות הראווה, הדלתות, השלטים וקו החיפוי. חומרי הגמר, המרקם, החיפוי והגוון ייקבעו בהתייחסות הולמת ומשלימה למבנה שהחזית כלולה בו ולמבנים שכנים.





### 3.2.2 חלונות ראווה ודלתות כניסה

חלונות הראווה והדלתות של בית-העסק הם הרכיבים המרכזיים בחזית המסחרית - "כרטיס הביקור" של העסק. לכן על חלונות הראווה ודלתות הכניסה להיות מזמינים, נעימים לעין וייצוגיים. מומלץ אפוא ששטחי חלונות הראווה והדלתות יהיו שקופים שקיפות מרבית.

#### כללים :

- א. בחזית המסחרית יהיו חלונות-ראווה ודלתות כניסה בלבד ויתווספו להם רכיבי קונסטרוקציה, שלטים ורכיבים טכניים הכרחיים כמפורט בהנחיות אלה.
- ב. חלונות הראווה ודלתות הכניסה יהיו עשויים זכוכית שקופה על פני 75% משטחם לפחות. הזכוכית השקופה תאפשר נראות מיטבית אל פנים בית העסק ולא תהיה רפלקטיבית, צבועה או אטומה.
- ג. מומלץ שחלונות הראווה לא יחולקו בחלוקה פנימית של פרופילים ("שפרוצים"), עם זאת, אפשר לחלק חלוקה פנימית אנכית במרווחים של 120 ס"מ לפחות בין פרופילים וכן חלוקה אופקית מעל מפלס משקוף דלת הכניסה - הכול בפרופילים דקים.
- ד. הזכוכית תעמוד בדרישות ת"י 1099 - זכוכית מחוסמת או ביטחונית.
- ה. חלון הראווה לא יחרוג מקו חזית הקיר של בית העסק.
- ו. לא תותר תליית מודעות על חלונות הראווה אלא באופן זמני, מידתי ועל פי האמור בסעיף ב' מעלה.
- ז. רוחב פתח דלת הכניסה לבית העסק יהיה 90 ס"מ לפחות ועל-פי החוק.
- ח. חלון הראווה ודלתות והכניסה, או רכיבים בהם, לא יהוו הפרעה, מכשול או חסימה למעבר הולכי רגל.
- ט. אם יש הפרש מפלסים בין בית העסק לרחוב, תהיה הגישה על פי תקנות ההנגשה, בתחום השטח הפרטי ולא בתחום המרחב הציבורי.
- י. ארגז התצוגה יותקן רק מאחורי חלון הראווה, ללא תריס קבוע ויואר בתאורה נסתרת.
- יא. כל חסימה של שקיפות חלון הראווה ודלתות הכניסה תהיה ניתנת לשינוי ותיקון מהיר ותעשה מעברה הפנימי של החזית הפנימית בלבד.
- יב. יש להקפיד על תאורת חלון הראווה ואופן תצוגת הפריטים בחלון. כמו כן יש לתת את הדעת לעיצוב בית העסק הגלוי לרחוב מבעד לפתחי החנות.

### 3.2.3 סורגים ותריסים

תפקיד הסורג לאבטח את בית העסק בשעות הסגירה. עם זאת, החזית המסחרית חשובה גם בשעות בהן בית העסק אינו פעיל, כולל בשעות החשכה - חזיתות מסחריות מוארות ושקופות הופכות את הרחובות למעניינים, לידידותיים, להומים ולבטוחים יותר. לכן נקבע שסורגי החזיתות המסחריות יאפשרו נראות טובה מהרחוב וחל איסור על התקנת שבכות וסורגים אטומים.

#### כללים :

- א. סורגי בית העסק יותקנו בחלק הפנימי של בית העסק, מעברו הפנימי של חלון הראווה.
- ב. הסורגים יהיו מוסתרים בחלל בית העסק במהלך שעות פעילותו.
- ג. הסורגים יאפשרו נראות של 80% לפחות.
- ד. ארגז הגלילה יהיה נסתר, ללא מופע בחזית בית העסק.
- ה. יובהר שאסורים תריסי גלילה אטומים, דלתות נגרות אטומות וכל פתרון אבטחה אטום דומה.

ראה/י נספח - "מפת מדיניות אכיפה בנוגע לסורגים ולתריסים"



### 3.2.4 רכיבים טכניים (מערכות מיזוג אוויר, אוורור, שחרור עשן)

מערכות טכניות גלויות, כגון מערכות מיזוג אוויר, ארובות, מנדפים ומערכות אוורור אחרות, הממוקמות בחזיתות המסחריות והן מטרד ויזואלי ולעתים אף יוצרות מפגע סביבתי.

לכן יש למקם מערכות נסתרות ורחוקות ככל האפשר מהמרחב הציבורי בהעדפה לשימוש בגגות ובחצרות שירות.

#### כללים :

- א. אין למקם יחידות מיזוג בחזית הקדמית של הבניין. יש להעדיף חלופות על גג הבניין או בחללים שיועדו לכך.
- ב. אם הכרחי למקם רכיבים טכניים בחזית המסחרית, ייעשה זאת בתנאים אלה:
  - רכיבים טכניים ימוקמו בחלל בית העסק ולא יבלטו מחזית הבניין או ממישור חלון הראווה.
  - פתחי מזגנים יוסתרו באמצעות לוח רפפות פח מגולוון וצבוע או פתרון דומה המשתלב בעיצוב החזית המסחרית ובשלטים בה.
- ג. אסורים כל חיווט וכל צנרת, לרבות צנרת מיזוג אוויר ואוורור, על פני החזית המסחרית אלא באישור מיוחד.
- ד. הדופן האחורית של בתי עסק פונה לעתים קרובות לחצרות בתים משותפים. הדופן האחורית אינה פתרון להצבת מתקנים טכניים. יש למקם את הרכיבים הטכניים מבלי ליצור מטרד סביבתי וחזותי גם בדופן האחורית.

### 3.2.5 שלטים

הוראות השילוט הן לפי הכתוב בחוברת של עיריית תל-אביב-יפו "הנחיות לשילוט בתי עסק". הנחיות אלה נועדו לשמור על חזות נאה ואסתטית של חוצות העיר ואיכות החיים של תושביה והבאים בשעריה תוך מציאת איזון בין רווחת הציבור לצורכי המפרסמים.

לפניכם **תמצית** הנחיות שילוט הנוגעות לחזיתות מסחריות:

- א. בחזית המסחרית, יותר שלט אחד בלבד לכל ביתעסק, למעט מקרים מיוחדים.
- ב. השלט יוצב בתיאום מבחינת העיצוב בין כל בתי העסק במבנה או בחזית משותפת.
- ג. השלטים לאורך החזית יהיו בשורה רציפה ובגודל אחיד.
- ד. השלט יותאם למבנה שיוצג עליו ולא יחרוג מרוחב החזית המסחרית.
- ה. גובהו של השלט יותאם לאדריכלות של חזית הבניין ולקנה המידה שלו.
- ו. גובה השלט לא יעלה על 80 ס"מ אלא אם הוגדר שטח גדול יותר בהיתר הבנייה.
- ז. מומלץ כי השלט יכתב באותיות נפרדות זו מזו.

**הוראות השילוט במלואן ובנוסח מחייב מופיעות במסמך של עיריית תל-אביב-יפו "הנחיות לשילוט בתי עסק".**



תמונות מתוך מסמך של עיריית תל-אביב-יפו "הנחיות לשילוט בתי עסק".

### 3.2.6 סוככים

הסוכך נועד להצללה על העומדים מתחתיו בחזית קומת המסחר. לסוכך חלק חשוב בעיצוב ובתפקוד של חזיתות המסחר ועליו להיות משולב באופן הולם במכלול חזית המבנה וברצף הבנוי, בדגש על התאמה מירבית לסוככים סמוכים.

**הקמת סוכך מחויבת בהיתר בנייה.**

**כללים :**

א. הסוכך יהיה קל ומתקפל בלבד.

ב. פריסת הסוכך תותר בהמשך לחזית המסחרית בלבד, ורוחבו יהיה כרוחב החזית המסחרית.

ג. הסוכך יהיה מתקפל ובחנתך קו ישר, לא יותרו סוככים מעוגלים או קמורים.

ד. הסוכך לא יגרום הפרעה להולכי רגל, רוכבי אופניים ורכב מנועי.

ה. גובה תחתית הסוכך (הכוונה לתחתית הוילון) יהיה 2.20 מטרים מפני המדרכה לפחות.

ו. גובה וילון הסוכך לא יעלה על 30 ס"מ. הכיתוב יהיה בשטח הוילון הפונה לחזית ולא בחלקו העליון של הסוכך.

ז. הסוכך לא יבלוט יותר מ-2 מטרים מעבר לקו החזית - או שליש מרוחב המדרכה - הקטן בהם.

ח. סוכך לא יבלוט לתוך תחום שביל אופניים. יש לשמור על מרחק של 20 ס"מ לפחות בין קצה הסוכך לתחום שביל האופניים.

ט. מסגרת הסוכך תיבנה מחומרים מתאימים עמידים ובלתי דליקים, הכול לפי התקן, ותותקן בקיר באופן בטיחותי.

י. בעל העסק יתחייב לתחזוקה תקינה ושוטפת של הסוכך, שמירתו במצב תקין, נקי ושלם. סוכך שלא יתוחזק כראוי - יחויב בתיקון או בפירוק.

לא יפעל בעל העסק לפי ההנחיות, יוסר הסוכך.

יא. הסוכך לא יסתיר רכיבי בניין אדריכליים (פתחי מבנה, פיתוחים, שלטים, תאורה וכיוצא באלה)

הוראות שילוט על הסוכך וביחס לסוכך - במסמך של עיריית תל-אביב-יפו "הנחיות לשילוט בתי עסק".





### 3.2.7 אזורים להצבת שולחנות וכיסאות

אזורי הישיבה לבתי אוכל מיועדים להצבת כיסאות ושולחנות במרחב הציבורי בקדמת בית העסק והם חלק במכלול החזית המסחרית.

הוראות לאזורים להצבת שולחנות וכיסאות (להלן: "אזורי ישיבה") יהיו לפי מסמך של עיריית תל-אביב-יפו "הנחיות להיתר להצבת שולחנות".

הוראות אלה נועדו לקבוע הנחיות להגדרת אזורי הישיבה ועיצובם ולשמור על איזון בין צורכי הולכי הרגל ועיצוב הרחוב, לבין צורכי בתי האוכל במרחב הציבורי.

לפניכם **תמצית** הנחיות לאזורי ישיבה:

- א. אזורי ישיבה יתאפשרו בתנאי שישמר רוחב מדרכה של 2 מטרים לפחות, נקי ממכשולים או עצמים או גופים כגון עמודים ומתקנים וללא ערוגות ועצים.
- ב. רוחב שטח הישיבה לא יעלה על מחצית רוחב המדרכה.
- ג. אין לחפות או לשנות את המדרכה הקיימת ואין לשלב תאורה במפלס המדרכה.
- ד. גידור אזורי הישיבה:

- מוצע להימנע מגידור אזורי הישיבה.
- רשאית רשות הרישוי לא להתיר גידור באזור ישיבה לפי שיקול דעתה, למשל מול מדרכות שאינן רחבות במידה מספקת או באזורים מיוחדים.
- חומרי הגידור יהיו עץ או מתכת - אלומיניום או ברזל מגלוון. אפשר לשלב בדים וחבל.
- הגדר תהיה בעלת שקיפות של 80% לפחות.
- גובה המרבי של הגדר יהיה 80 ס"מ.
- מותרות אדניות לצמחיה טבעית בלבד והן תוצבנה באזור הישיבה ולא תחרוגנה ממנו. האדניות תהינה ברמת גימור גבוהה, מחומרים טבעיים (לא פלסטיק) בהקפדה על צמחיה רעננה ומטופלת היטב. גובה הצמחיה יהיה אחיד ולא יעלה על מטר אחד.

הוראות אזורי הישיבה במלואן ובנוסף מחייב, לרבות הוראות לרחובות מיוחדים ודוגמאות לגידור, מופיעות במסמך של עיריית תל-אביב-יפו "הנחיות לשילוט בתי עסק".



### 3.2.8 פרגודים ("סגירות חורף")

הפרגוד לסגירת חורף זמנית של אזור הצבת שולחנות וכיסאות בבתי אוכל, הוא חלק בעיצוב ובתפקוד של החזית המסחרית. הוראות לפרגודים יהיו לפי מסמך של עיריית תל-אביב-יפו "הנחיות לפרגודים (סגירה חורפית) לבתי אוכל". הוראות ותנאים להצבת פרגודים בעונת החורף בלבד להגנת היושבים סביב שולחנות שהוצבו בהיתר באזורי ישיבה כאמור בסעיף 4.2.6 במסמך זה. לפניכם תמצית הנחיות לפרגודים:

א. הפרגוד יתוכנן ויעוצב באופן שישתלב בחזית המסחרית בהיבטים של חומר, צבע וחלוקה פנימית.  
 ב. הפרגוד יותאם ככל הניתן לדוגמאות המצויות במשרדה של האחראית לפרגודים במינהל ההנדסה, עיריית תל-אביב-יפו.  
 ג. הדפנות פרגוד ייעשו מחומרים קלים ועמידים - זכוכית שקופה או לוחות שקופים מחומר פלסטי שווה ערך במסגרות אלומיניום או בפרופילי מתכת מגולוונת.

ד. דפנות הפרגוד יהיו בעלות שקיפות של 90% לפחות.

ה. גג הפרגוד יורכב מחומרים תואמים לדפנות הפרגוד.

ו. הגובה המרבי של גג הפרגוד יהיה 2.40 מטרים מעל פני הריצוף ועוד 30 ס"מ למעקה ולשיפועים, הכול באחידות עם גובה פרגודים במבנים שכנים.

ז. אם יחובר הפרגוד לקירות ולעמודי המבנה, יהיו החיבורים פריקים כך שלא יהוו מטרד או מכשול לציבור.

במקרים חריגים תותר הצבת פרגוד חופשי המנותק מן המבנה.

ח. הזיגוג בדפנות הפרגוד והגגון יהיה לפי ההוראות והתקנים המחייבים.

**הוראות פרגודים במלואן ובנוסח מחייב מופיעות במסמך של עיריית תל-אביב-יפו "הנחיות לפרגודים (סגירה חורפית) לבתי אוכל".**

### 3.2.9 אשפה ומחזור

- א. אין למקם מתקני אשפה, לרבות פחי אשפה, מתקני הסתרה ודחסנים לסוגם, בחזיתות מסחריות אלא בחזיתות צד או אחוריות בלבד וכחלק מתכנון המבנה בכללותו ותוך שקלול צורכי המשתמשים השונים במבנה.
- ב. מתקני האשפה ימוקמו באופן מוסתר ומוצנע מכיוון החזית המסחרית.
- ג. תכנון פחי האשפה יכלול הפרדה במקור לסוגי אשפה, כגון פסולת יבשה, אורגנית, נייר ואריזות קרטון, הכול בתיאום אגף תברואה.
- ד. יוקפד על שימוש במי מזגנים לאגירה ולהשקיה במקום.

### 3.2.10 הגבלות שימושים

למען שימוש מיטבי בחזיתות המסחר, ולשימור חזות אטרקטיבית ואסתטית ברחובות העיר, אסור למקם מחסנים ומטבחים בחזיתות המסחריות של בית העסק. עם זאת ניתן למקם מטבחים בצמוד לחזית בית העסק באישור מיוחד ועל פי התכנון המוצע.

### 3.2.11 מבנים ומתחמים לשימור ואזורים עם הגדרות מיוחדות

חזיתות מסחריות במבנים ובמתחמים לשימור יתואמו ויתוכננו עם מתי שימור בעיריית תל-אביב-יפו. חזיתות מסחריות באזורים עם הגדרות מיוחדות, כגון רחוב אבן גבירול, יתואמו ויתוכננו עם כול הגופים הרלוונטיים בעיריית תל-אביב-יפו.

מבנה לשימור ברחוב יהודה הלוי 79-81 לפני שימור ואחרי שימור



### נספח לסעיף 3.2.3: מפת המדיניות לאכיפת בנוגע לסורגים ולתריסים

אכיפת הנחיות סורגים ותריסים תעשה על פי האזורים המסומנים בתרשים - רחובות מרכז העיר, מרכזים שכונתיים, רחובות מסחריים שלא במרכז העיר.

