



אלונים + גורביץ'
אדרכלים ובונים ערים

עיריית יהוד-מונוסון

עיריית יהוד מונוסון ■ אגף ההנדסה ■ הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה
הנחיות מרחביות

עדכון מספר 1 – יולי 2025

הנחיות מרחביות | יהוד מונוסון

עורכי המסמך : אלונים גורביץ' אדרכלים בוני ערים

ההנחיות המרחביות ותחולתן

1. הנחיות מרחביות אלה נועדו לפרט ולקבוע את ההנחיות והתנאים להוצאת היתרי בניה במגרשים הכוללים שימושי מגורים לסוגיהם, לרבות מבנים בעירוב שימושים, ומבני תעסוקה ומסחר, בעיר יהוד-מונוסון.
2. ההנחיות המרחביות מפרטות ומדייקות ביחס לתוכניות המאושרת החלות בעיר.
3. ההנחיות כוללות הנחיות שעניינן חזותו ומראהו החיצוני של הבניין, מפלסי הכניסה לבניין, השתלבות הבניין בסביבתו וחיבור תשתיות.
4. ההנחיות המרחביות אינן חלות באזורים שנקבעו להם הנחיות בינוי ספציפיות, כגון שכונת גדות, אלא אם כן צוין אחרת.
5. הנחיות מרחביות אלה כפופות להוראות הדין, ואינן גוברות או מבטלות הוראות בתקנות, חוק או הוראות תוכניות שאושרו כדין. אם יש סתירה מה שגובר הוא הוראות הדין.
6. ככל שיהיה צורך בשיקול דעת מהנדסת העיר, יעשה בהליך של הנחיה מרחבית פרטנית.
7. **הנחיות אלה מבטלות את ההנחיות המרחביות אשר אושרו בוועדה בתאריך 30.01.2017.**



עיריית יהוד-מונוסון

אלונים + גורביץ'
אדריכלים ובוני ערים

עיריית יהוד מונוסון ■ אגף ההנדסה ■ הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה
הנחיות מרחביות

תוכן העניינים

1. הנחיות למבני המגורים מסוג בניין גבוה ובניין רב קומות
 - 1.1 עיצוב מעטפת המבנה
 - 1.2 המבנה והמרחב הציבורי
 - 1.3 מערכות ותשתיות
 - 1.4 פיתוח נופי
 - 1.5 איכות סביבה
 - 1.6 עירוב שימושים
2. הנחיות למבני המגורים מסוג צמודי קרקע
 - 2.1 עיצוב מעטפת המבנה
 - 2.2 המבנה והמרחב הציבורי
 - 2.3 מערכות ותשתיות
3. הנחיות למבני תעסוקה ומסחר
 - 3.1 חזותו של המבנה
 - 3.2 השתלבות המבנה בסביבתו
 - 3.3 פיתוח שטח הבניין

1. הנחיות למבני המגורים מסוג בניין גבוה ובניין רב קומות

1.1 עיצוב מעטפת המבנה

1.1.1 חומרי גמר

1. חומרי גמר בחזיתות המבנים יהיו מחומרים קשיחים בעלי קיים ארוך, החלק העיקרי של החזיתות יהיה בגוונים בהירים.
2. לא יאושר שימוש בחומרים הבאים: זכוכית בגמר מראה למעט לוביים וחזיתות שאינם למגורים. לא יאושר שימוש בפסיפס קרמי.
3. חומרי הגמר בתוספות לבניינים קיימים ישתלבו מבחינה אדריכלית במבנה הקיים.
4. במבני מגורים עד 10 קומות, ניתן לאשר עד 20% טיח משטח כל חזיתות המבנה.

1.1.2 מרפסות

1. לא יותר מעקה מרפסת אטום.
2. מרחק מינימלי בין מרפסות במבנים שכנים לא יפחת מ-8 מ'. למעט מקרים שבהם מאושר קו בניין צדי או אחורי, אשר הנחיה זו עלולה לפגוע באפשרות לתכנן מרפסות, אזי תינתן הנחיה מרחבית פרטנית על ידי מהנדסת הוועדה.
3. מרפסות מגורים יופנו בעדיפות ראשונה לכיוון הרחובות הגובלים ושטחים ציבוריים פתוחים, בעדיפות שנייה למרווחים אחוריים.
4. תוספת מרפסות למבנה קיים תותר בתנאי שהמרפסות יבנו בהינף אחד לכל הדירות באותו האגף של הבניין, או לחלופין תוקם תשתית קונסטרוקטיבית (כולל מעקות) שתאפשר את בניית המרפסות לאגף בעתיד, מבלי לפגוע בחזית האחידה של הבניין.
5. תינתן עדיפות למרפסות זיזיות על פני מרפסות שקועות בתוך מסת המבנה.
6. לא תותר הפניית מרפסת שירות למרפסת ראשית.

1.1.3 פרגולות וגגונים

1. תכנון פרגולות במרפסות יהיה אחיד לכל הבניין.
2. הפרגולות יבנו כחלק אינטגרלי מהמבנה במקומות המיועדים לפרגולה על פי ההיתר.
3. חומרי הגמר לפרגולות בהתאמה לחומרי הגמר בבניין.
4. במרפסת הגג של דירות המגורים בקומה האחרונה של הבניין, יותרו פרגולות עד 1 מ' בנסיגה מקונטור מרפסת גג זאת.
5. בחצר דירת גן, יותרו פרגולות עד 1 מ' מגבול החצר.
6. פרגולות בשטחים משותפים- ללא הגבלה ובהתאם לחוק.
7. תוספת פרגולות למבנה קיים: מחומרים קלים בלבד.

1.1.4 גג המבנה

1. לא תאושר הבלטה והגדלה של מרפסות הגג ומעקה הגג מעבר לקונטור הקומה שמתחתיו.
2. המתקנים הטכניים בקומת הגג לרבות מתקני חימום מים, אוורור, אנטנות, מערכות סולריות, מערכות פוטוולטאיות וכד' ישולבו בתכנון האדריכלי של גג המבנה ויוצגו כחלק מהיתר הבניה. יש להסתיר את המתקנים הטכניים ע"י תכנון אדריכלי.
3. יש להציג תכנית פריסה של המתקנים הטכניים על הגג. אלו יתוכננו בפריסה מינימלית כדי להבטיח שטחים פנויים ממתקנים לטובת שטחי גג משותפים ו/או גגות מגוננים.
4. לא תאושר גישה לגג באמצעות סולם חיצוני הפונה לחזית ראשית.

1.2 המבנה והמרחב הציבורי

1.2.1 העמדת המבנה

1. במקרים בהם מתוכנן יותר ממבנה אחד על מגרש, ו/או במגרשים של מעל 2 דונם, תידרש הגשת תוכנית עיצוב ופיתוח. תוכנית זו תקבע את העמדת המבנים, לרבות חזית מסחרית שטחים ושימושים משותפים לכלל דיירי המגרש, תעסוקה ושימושים ציבוריים, יקבעו בתוכנית עיצוב ופיתוח זו בקנ"מ 1:250 ולפי תוכניות מאושרות.
2. חזיתות חדרי שירות (שירותים, חדר רחצה וכו') ומרפסות שירות לא יופנו לחזית הרחוב, אלא במקרים של דירות הפונות לחזית/חזיתות רחוב בלבד. במקרים אלה תותר הפניית מרפסת שירות מינימלית כלפי הרחוב ובלבד שהמערכות הדירתיים יוצננו מתחת לגובה מעקה מרפסת השירות ומסתורי הכביסה יהיו מגובה המעקה ועד התקרה.

1.2.2 מפלסי כניסה

1. מפלס כניסת המסחר יהיה בהתאם בהמשך רציף למפלס המדרכה בנקודת הכניסה לבית העסק.
2. פני שטח המגרש המובילים לכניסה הראשית של הבניין יתוכננו, ככל הניתן, במפלס הסביבה הגובלת, ללא קירות, גדרות או מדרגות תוך הימנעות מתכנון רמפות, ככל הניתן.
3. בשטח חצרות הבניינים יש לפתור את הפרשי המפלסים במגרש באמצעות שיפוע הקרקע ללא גדרות/קירות פיתוח, ככל הניתן, בעיקר לכיוון חזית המגרש הקדמית.
4. ככל שנדרש דרוג של קירות פיתוח יעשה הדבר באופן שיאפשר גינון, נטיעות ושימוש בשטח המדרוג כ"טרסה" (בתחום המגרש).

1.2.3 רחבת כניסה ומבואת הבניין

1. בחזית המגרש שמול המבואה לא תותר התקנת כל מתקן שיהווה מכשול/מחסום לתנועה חופשית של הולכי רגל.
2. בשטחים שבהם תיקבע זיקת הנאה להולכי רגל, כגון במרווח שבין חזית מסחרית לבין קצה מגרש, יבוצע ריצוף הזהה לריצוף הרחוב עם הפרדה נראית לעין בין השטח הפרטי לציבורי.
3. במבנים שאינם כוללים עירובי שימושים תתוכנן מבואה (חלל כניסה) הפונה ישירות לרחוב.
4. גובהו של חלל המבואה לא יפחת מ-4 מ' (מדוד בין רצפה לתקרת הבטון שמעליה (נטו)) במבנה גבוה שאינו כולל חזית מסחרית.
5. גובהו של חלל המבואה לא יפחת מ-5.5 מ' (מדוד בין רצפה לתקרת הבטון שמעליה) במבנה רב קומות שאינו כולל חזית מסחרית.
6. במקרה של אילוץ הנובע ממגבלות רת"א תינתן-גמישות בגובה של חלל המבואה.
7. דלתות חדרים טכניים לא ייפנו לחזית הרחוב. חומרי גמר של הדלתות לחדרים הטכניים יהיו מחומרים בעלי קיים ארוך ומותאמים לחומרי גמר של מבנה, בעלי מנגנוני נעילה באיכות טובה.
8. תתוכנן גישה ישירה מתוך הבניין לחדר המחזור והאשפה בנוסף לכניסה חיצונית נגישה מהרחוב מוצנעת ככל האפשר.
9. תתוכנן פינת גזם מוצנעת בתחומי המגרש, במיקום עם גישה למשאית פינוי.

1.2.4 רחבת כיבוי אש

1. רחבות כיבוי אש יתוכננו תוך מזעור פגיעה במרחב הציבורי, בדגש על השארת תחום זכות הדרך פנוי וניצול אזור הכניסה לחנייה, ותוך שמירה מרבית על שטח לגינון ונטיעת עצים ועל מקומות חניה ציבוריות ברחוב.
2. ברחבות כיבוי האש, מתקן ברזי הסניקה יוצנע, ומיקומו ועיצובו יפורטו בהיתר הבניה.
3. לא יותר מיקום רחבות כיבוי אש מתחת לקווי חשמל, טלפון או כל אלמנט אחר שיימנע שימוש ברחבה בעת הצורך.

1.2.5 גדרות וקירות תמך

1. גובה הגדרות בחזית המבנים יהיה עד 1.20 מ' מעל פני הקרקע, למעט גדרות שתוחמות גינות המוצמדות לדירות, ולמעט אם קיר הגדר משולב בפתחי אזור של חניה ת"ק.
2. גובה הגדרות בין המגרשים ובתוך המגרשים לא יעלה על 1.8 מ'.
3. הגדר תהיה תקנית ועומדת בתקן בטיחות.
4. גמר גדר הפונה לרחוב, לשביל ציבורי או לשצ"פ, באזורים בהם לא קיים נספח בינוי או הוראות בינוי יהיה מותאם לגמר הבניין והרחוב.
5. ניתן לתכנן גמר בחומר אחר, בתנאי שנעשית התאמה לגדר קיימת סמוכה (ששופצה לאחרונה או מחופה במצב טוב).
6. יש לרכז גומחות חשמל/גמל מים/כיבוי אש/תקשורת הפונות לרחוב במקום אחד ככל הניתן ולסגור אותן בשערים בגוון שיותאם לגוון חומר הגמר המתוכנן בגדר.
7. אין להשתמש בגדרות רשת, בד, ברזנט ויריעות מכל סוג שהוא.
8. קיר תומך העולה על 60 ס"מ יורשה רק במרווח האחורי או הצידי של הבניין.

1.2.6 חניות

1. החניות יתוכננו בתת הקרקע.
2. תתאפשר חניה על הקרקע עבור חניות אורחים בלבד, אך לא במרווח הקדמי.
3. עבור כל מגרש תתוכנן כניסה אחת ברוחב של עד 6 מ'.
4. חניות אופניים: בבניין רב קומות חדש, יתוכנן חדר אופניים משותף וסגור בקומת הכניסה, אך לא יחד עם שטח המיועד לאחסון עגלות ילדים, שיוכל להכיל לפחות שליש מהמקומות הדרושים לאופניים לפי התקן. יתרת מקומות חניה לאופניים לפי התקן ימוקמו בתחום שטחי החצר שמחוץ לתחום רצועת הגינון, באמצעות מתקן חניה לאופניים ובחדר אופניים בקומת המרתף העליונה, קרוב ככל האפשר לגרעין הבניין.
5. לא מאושר תכנון אחסון אופניים במחסנים דירתיים.
6. לא תותר תלייה של מתקן חניה לאופניים על חזיתות הבניין הפונות לרחוב.
7. היטל הקרקע של מקום חנייה לשני זוגות אופניים יהיה בהתאם להנחיות התכנון לתנועת אופניים של משרד התחבורה.
8. ככל הניתן, החניה לא תפגע בעצים קיימים ובמרחב הציבור הקיים (מדרכה, שצ"פ וכדומה).
9. הכניסה לחניה תתוכנן באופן שאינו פוגם ברצף הרחוב ובבטיחות הולך הרגל.
10. לא יותר שימוש במכפילי חניה עלילים.
11. מחסום כניסה למגרש ו/או לחניה יהיה ממוקם ונפתח כולו לתוך תחום המגרש, בעיצוב מינימלי ככל האפשר, ובעל מנגנון הפעלה מאיכות טובה.
12. לא יותרו שערי כניסה נגררים ואטומים בקו חזית המגרש.

1.2.7 שילוט

1. לא יותר שילוט/כיתוב/לוגו כלשהו על גבי המבנה למעט שילוט ששטחו לא יעלה על 0.5 מ"ר בכניסה למבנה שיכלול את שם היזם ואת שם אדריכל המבנה וכן שלט מואר ועמיד למים שכולל את שם הרחוב ומס' הבית בלבד בחזית קומת הקרקע.
2. בחזית הרחוב חובה להתקין כתובת ומספר בית על גבי הגדר או הקיר. הכתובת והמספר יהיו מוארים בשעות החשיכה ויהיו קריאים ממרחק של 10 מ' לפחות. גובה הכתב לא יפחת מ-7 ס"מ. במידה ולרשות המקומית יש דגם מחייב יש להתקין שלט על פי דגם זה.
3. תאורה אדריכלית שילוט- שם הבניין, מספרו ושילוט מסחרי יוצגו כחלק בלתי נפרד מחזיתות המבנה במסגרת הבקשה להיתר הבנייה. אישור השילוט יהיה כפוף להליך היתר השילוט המקובל בעיריית יהוד מונטסון.

1.2.8 שטח משותף

1. שטחי הגינון במרווחים הפונים למרחב ציבורי לא יוצמדו לדירות, ויוותרו כשטח מגוון משותף השייך לכלל דיירי הבניין.
2. בשטח המשותף לדיירים יתוכננו אזורים המאפשרים סוכות דיירים.
3. מועדון הדיירים יתוכנן עם גישה ישירה מלובי הבניין ועם פתחי יציאה כלפי שטח הגינה המשותפת של הבניין.
4. בכל מבנה מגורים יתוכנן מועדון דיירים לכלל דיירי המבנה המשותף הכולל שירותים ומטבחון. ניתן להציע מועדון דיירים משותף לשני מבנים סמוכים.



עיריית יהוד-מונוסון

אלונים + גורביץ

אדוויננים ובנוני ערויס

עיריית יהוד מונוסון ■ אגף ההנדסה ■ הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה
הנחיות מרחביות

5. שטח מועדון דיירים לא יקטן מ-60 מ"ר (לא כולל שירותים ומטבחון) במבנים שגובהם עד 10 קומות (כולל). תתאפשר הקטנה של שטחים אלה רק במידה ואין יתרת שטחים מתאימה בהוראות התוכנית החלה. תתאפשר הקטנה של עד 10% מהשטחים המצוינים משיקולי בינוי והעמדת המבנה.
6. שטח מועדון דיירים לא יקטן מ-90 מ"ר (לא כולל שירותים ומטבחון) במבנים מעל 10 קומות (לא כולל). תתאפשר הקטנה של שטחים אלה רק במידה ואין יתרת שטחים מתאימה בהוראות התוכנית החלה. תתאפשר הקטנה של עד 10% מהשטחים המצוינים משיקולי בינוי והעמדת המבנה.

1.2.9 ממ"ד ועיצוב פתחים

1. תכנון ממ"דים לכיוון מרחב ציבורי סמוך מותנה בפתרון אדריכלי מתאים לחזית המבנה.
2. לא תותר הבלטת ממ"ד מעבר לקו בניין קדמי, למעט במקרה שמבוקשת תוספת ממ"ד למבנה קיים, ובתנאי שהוכח כי אין אפשרות למקמו בדופן צדדית או אחורית, וכי אין בכך כדי לפגוע בחזות המרחב הציבורי.
3. מומלץ להפנות חלונות ממ"ד כלפי החזית הציידית או האחורית.
4. יש לתכנן פתחים ע"פ תקן למניעת רעש משדה התעופה.
5. תכנון הבניין והפתחים ייעשה תוך ניצול האור הטבעי, ואורור טבעי.
6. לא תותר הפניית חלונות ממ"ד למרפסות שירות.

1.3 מערכות ותשתיות

1.3.1 מרתפים, חניונים ורמפות

1. גובה חתך הקרקע נטו מעל תקרת המרתף יאפשר מילוי של 1.5 מ' לפחות עבור נטיעת עצים ובנפח של בית גידול מינימלי של 12 מ"ק, לצורך מעבר תשתיות ונטיעות, למעט פתחי אוורור. כמות מינימלית של בתי גידול לעצים תקבע לפי סעיף 1.4.3 שלהלן.
2. אוורור החניון יעשה בתחום המגרש, כאשר פתחי מתקני האוורור לא יופנו לשטחים ציבוריים אלא יופנו כלפי פנים המגרש.
3. במגרשים שבהם הירידה לחניה תת-קרקעית נעשית באמצעות רמפה, יתחיל שיפוע הרמפה מקו המגרש או מגבול זיקת ההנאה. בכל מקרה השטח המיועד למעבר הולכי רגל לא יהיה משופע. בקו ההתחלה של השיפוע יותקן אמצעי האטה (במפר).
4. דרך הגישה אל החניה התת-קרקעית תהיה ברורה אך מוצנעת, מוארת, נוחה ובטוחה.
5. שער כניסה לחניה יותקן בתחום המגרש ולא ייפתח כלפי השטח הציבורי.
6. הכניסה לחניון תתוכנן באופן שימנע כניסת מי נגר מהרחוב/מדרכה/דרך הגישה אל החניון התת-קרקעי. כל שטחי הגיגון מעל המרתפים יתוכננו עם מערכת ניקוז אשר תהיה חלק ממערכת כוללת למגרש כולו.

1.3.2 מיזוג אוויר

1. כל בקשה היתר בנייה מחייבת פתרונות להסתרת מתקני מז"א, לרבות בקומת הקרקע.
2. חל איסור על התקנת מזגנים וצנרת נלווית על כל חזיתות הבניין. מתקני מיזוג אוויר בבניין מגורים יוסתרו במסתור ייעודי או בגג הבניין.
3. יש לבצע הכנה למזגנים כמפורט: מסתורים מתאימים למדחסים (ניתן לשלבם בין מסתורי הכביסה לפי הנחיות יועץ מז"א ובתנאי שלא יגרע מהמקום המיועד לתליית כביסה- לא בשטח ולא בגובה).
4. לא ניתן להתקין מעבי מיזוג אוויר בחזית הראשית. התקנת המזגנים תהיה ע"פ התקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) 2011.
5. יש לדאוג למיקום מערכות המיזוג של דירות הגג בשטח הגג העליון.

1.3.3 חשמל ופילרים

1. ארונות סעף/ פילרים עבור חשמל ותקשורת ימוקמו בתחום המגרש בניצב לרחוב. לא תותר העמדת מתקנים אלו בתחום המדרכה הציבורית ובמרווח הקדמי.
2. את הפילרים השונים (חברת חשמל, בזק, חברות תקשורת וכו') יש לרכז, ככל הניתן, יחד וברצף. בעדיפות ימוקמו וישתלבו הפילרים בתוך נישה עם גישה מהרחוב בגובה וחזית הגדר, כחלק מהגדר, ובחומרי גמר תואמים.
3. צנרת החשמל תהיה סמויה ככל הניתן.
4. כל קווי החשמל (למעט קו מתח עליון) והתקשורת (למעט מתקנים סלולריים), בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.
5. חדרי שנאים ימוקמו בתחום המבנה או בתת הקרקע ע"פ הנחיות המשרד להגנת הסביבה וחברת חשמל.
6. מתקנים להטענת מכוניות חשמליות יתוכננו כחלק אינטגרלי מתכנון הפיתוח והמבנה.

1.3.4 תאורת החצר והחזיתות

1. התאורה תשולב כחלק אינטגרלי מפתרון עיצוב החזיתות של המבנה.
 2. לא תאושר תאורה אדריכלית למבני מגורים, למעט תאורת כותרת בניין בבניה מגדלית (מעל 18 קומות או במקרים אחרים בהם נדרשת תאורת התראה למטוסים).
 3. במקרים מיוחדים תותר הארה של אלמנטים אדריכליים במגדל רב קומות ובתנאי שתהיה תאורה רכה, לא מסנוורת, בגוונים שיותאמו למבנה ובכפוף לאישור אדריכל העיר לאחר ביצוע ניסוי תאורה בשטח ("מוקאפ").
 4. יש להעדיף תאורה "רגועה", ללא שימוש בגוונים בולטים.
 5. אין לשלב פתרונות של תאורה מרצדת.
- לא יאושרו זרקורים וזרועות הנושאות גופי תאורה. בכל מקרה פתרון התאורה ישולב כחלק מאדריכלות המבנה, באופן שישמור על חזות אסתטית שלו גם בשעות היום.

1.3.5 אשפה ומחזור

1. יתוכנן חדר אצירת אשפה למחזור בקומת הקרקע אשר יכיל את הפחים הנדרשים ויהיה נגיש לדיירי הבניין ולמשאית הפינוי.
2. בבניינים עבור 51 יח"ד ומעלה בעלי מרתפי חנייה עצמאיים או משותפים במגרשים ששטחם עולה על 2.5 ד' אצירת האשפה תהיה באמצעות דחסנית בחדר ייעודי בשילוב מצנחת (שוט) בקומות המבנה, כאשר בכל קומה יתוכנן חדר אשפה קומתי אשר יוביל לפתח המצנחת (או מערכת פניאומטית).
3. בכל מקרה, חדרי אשפה ומחזור יוסתרו ולא יופנו ישירות אל החזית הפונה לרחוב או למרחב הציבורי ודלת הכניסה אליהם תהיה מוסתרת מחזית הרחוב או המרחב ציבורי.

1.3.6 מחסנים

1. מחסנים דירתיים ימוקמו בקומת הקרקע ו/או בקומות התת קרקעיות ו/או בקומות המגורים.
2. המחסן לא יחובר לתשתיות לרבות מים וביוב.
3. לא תותר הקמת מחסן במרפסות בכל החזיתות של המבנה.
4. אין להציב מחסנים בחצר בית משותף, ואין להציב מחסנים בחצרות הפונות לשטחים ציבוריים (דרך, שטח ציבורי פתוח, שביל וכדומה) מעבר לקווי הבניין אלא בשטחים מקורים כך שנראות המחסן תצומצם עד כמה שניתן.
5. ניקוז גגון המחסן יופנה לשטח הפרטי.
6. מחסן נפרד - יוקם מחומרים קלים בלבד וגובהו לא יעלה על 2.05 מ' ברוטו. אם המחסן בעל גג משופע, לא יעלה גובהו על 2.4 מ' ברוטו.

1.3.7 מטבחים וחדרים רטובים

1. יש להציג אוורור טבעי למטבחים ולחדרים רטובים, פתרון לאוורור מאולץ באישור מהנדסת העיר / אדריכל העיר.

1.4 פיתוח נופי

1.4.1 דירות גן/קרקע

1. רוחב מינימלי של חצר מוצמדת לדירת גן, בין קיר גדר למבנה עצמו לא יפחת 2- מ'. כדי שלא ייווצרו שטחים צרים שלא נגישים ולא ניתני לטיפול.
2. לא יותרו דירות גן מופנות לחזית הקדמית כולל החצרות המוצמדות אליהן.

1.4.2 שטחי גינון

1. שטחי הגינון במרווחים הפונים למרחב ציבורי לא יוצמדו לדירות, ויוותרו כשטח מגונן משותף השייך לכלל דיירי הבניין.

2. תתוכנן רצועת שתילה ברוחב מינימלי של 2 מ' בחזית המגרש.
3. העצים ושטחי הגינון יחוברו למערכת השקיה ובמידת האפשר לנגר העילי של הבניין.
4. מפלס הקרקע ישמש כחצר משותפת לרווחת הדיירים ויכיל גינות אשר יופנה ברובו כלפי חזית הבניין והכניסה הראשית.
5. יש לתכנן את אזור הגישה ללובי הכניסה הראשית לבניין מלווה בצמחיה ובגינות.
6. יש לשלב גינות ועצי צל רחבי צמרת במרחב הפיתוח הקדמי על מנת לספק מרחב רחוב מוצל ונעים להליכה.
7. יש להעדיף חייצים מגוננים (עצים, שיחים וכיוצ"ב) אשר בניגוד לגדרות בנויים תורמים לדמות הרחוב מבחינה אסתטית ואקלימית.
8. ניתן לשלב מתקני ישיבה הפונים לרחוב ולמדרכה כחלק ממערך האדניות/גינות במרחב הפיתוח הקדמי.

1.4.3 עצים

1. קביעת כמות העצים: כמות העצים הבוגרים במגרש (בגודל 9 לפחות לפי סטנדרט משרד החקלאות), בין אם עצים לשמירה או עצים שיינטעו במגרש, תהיה לפי מפתח של עץ בוגר עבור כל 50 מ"ר של שטח מגרש פנוי (כל מה שאינו בניין או חלק מקורה המשכי של הבינוי - לרבות שטחי חניה עילית רמפות).
2. ברצועת הגינון המשותף לאורך המדרכה יינטעו עצים בוגרים במרחק מקסימלי של 6-7 מ'.
3. במגרשים שבהם קיימים מרתפים או חניונים תת קרקעיים ובכל מגרש שבו יידרשו נטיעות מעל מרתפים, יש להכין בתי גידול לעצים הבנויים כחלק בלתי נפרד מגג המרתף או החניון התת קרקעי בעומק של 1.5 מ' ובנפח מינימלי של 12 מ"ק.
4. יש לשאוף ליצור בית גידול רציף ללא מחיצות כדי להרחיב את מרחב המחיה של שורשי העץ. כדי להגדיל את מרחב גידול השורשים ניתן לתכנן אותו כך ששורשי העצים יתפתחו מחוץ לגבולות המגרש.
5. מומלץ לנטוע עצים מקומיים בוגרים, רחבי צל וללא פירות מלכלכים. סוג העץ יותאם למיקומו הספציפי תוך התחשבות בגודל השורשים והנוף, תשתיות קיימות וכיו"ב.
6. עצים קיימים – עצים קיימים ישולבו ככל הניתן בפתוח המגרש ובהתאם לסקר עצים שיוכן על ידי אגרונום או מי שהוסמך לכך. סקר העצים יקבל אישור פקיד היערות ויהווה חלק מהאישורים הנדרשים לפרויקט. על הסוקר להגיש מפרט שימור לעצים (הכולל מרחק מינימלי לבניה מעץ לשימור, אופן בניית קירות בסמוך לעצים קיימים, מפרטי העתקה וכל הנדרש). הנ"ל יעשה על חשבון היזם ובאחריותו.
7. גודל עצים מינימאלי, 9 לפי סטנדרט משרד החקלאות.
8. במידה והרשות תאמץ רשימת עצים מומלצת יש לנטוע עצים מרשימה זו ולפי הנחיית הרשות המקומית.

1.5 איכות סביבה

1.5.1 רעש ואקוסטיקה

1. תכנון אחד או יותר מהמתקנים שלהלן, יש לפעול לפי חוברת הנחיות סביבתיות של אגף הנדסה (מפוחי אוורור, חדר משאבות, גנרטור, דחסן אשפה/קרטונים, מתקן חנייה מכני, מערכות מיזוג אוויר, חדר טרנספורמציה ומתקנים נוספים).
2. פתחי אוורור מחדרי מכוונות, מתקנים טכניים, מערכות מרתפים ומחסנים יופנו לחזית הצדדית או האחורית ושולבו בעבודות הפיתוח, ובשום מקרה לא לכיוון שטחים ציבוריים.
3. פתחי אוורור מהחניות לא יופנו לרחוב כחלק מהמרחב הקדמי הפתוח. פתחים אלו יפנו לפנים המגרש.

1.6 עירוב שימושים

1.6.1 כללי

1. לא תותר הפעלת עסקים המהווים מקור למטרדי זיהום אוויר או שפכים (כגון בתי אוכל וכיו"ב), אלא בתנאי התקנת מתקנים למניעת זיהום אוויר ומתקני טיפול בשפכים, על פי תכניות שיוגשו לאישור לפני ביצוע.
2. במבנה מעורב שימושים יש לדאוג שפתרונות החניה, כניסת הולכי רגל ופתרונות אצירת אשפה עבור מגורים יהיו בנפרד משאר השימושים.
3. במבנים המשלבים מספר שימושים יופרד אזור חניון המגורים מהאזורים הנוספים על ידי שערים אשר יגבילו את הגישה לחניות המגורים. יש לתכנן גישה נפרדת מהמרתף עבור השימושים שאינם המגורים.
4. בבניין מגורים עם חזית מסחרית, הפניית לובי המגורים תהיה בעדיפות לחזית צידית.

1.6.2 מניעת ריחות

1. בכל בניין עם חזית מסחרית יתוכנן פיר ורטיקלי לפליטת אוויר ועשן שיבוצע לכל גובה המבנה ויתוכנן כחלק אינטגרלי מהבניין. הפתח לאחר מעבר במנדף, יהיה מעל הגג העליון של הבניין, בגובה של 2 מ' מעל פני הגג ולא תופנה לעבר בנייני מגורים.
2. יש לתכנן פתרון מנדוף/אוורור עבור כל יחידות המסחר.
3. לא תותר הפניית פתחי יציאת אוויר לכל צידי הבניין, ולא תותר העברת ארובות חיצוניות על חזיתות המבנה.
4. בתכנון ועיצוב בנין הכולל חזית מסחרית ישולבו מראש בתכנון האדריכלי הכנות לתשתיות ולמערכות אלקטרו מכאניות הנדרשות לצורך הפעלת מסעדות ובתי קפה, לרבות: פירים, תעלות פנימיות, מערכות אוורור ופליטת עשן, מערכות מ"א, מפרידי שומן וכדומה. תכנון המערכות על פי חוק ותקנות.

1.6.3 אשפה

1. חדרי האשפה של המסחר ו/או התעסוקה יופרדו מחדר האשפה של השימוש העיקרי של המבנה.
2. בבנייני מגורים משולבים עם מסחר, החצר התפעולית תהיה מוטמעת בקונטור הבנוי, מקורה עם דלתות סגירה.
3. מיקום החצר התפעולית יופנה לחזית אחורית או צדדית ותשמש גם פריקה וטעינה, או בתת הקרקע.

1.6.4 תשתיות

1. כל המתקנים הנלווים לבניין, המיועדים לשמש את השטח המסחרי ו/או התעסוקה (מזגנים, מתקני קירור, מדחסים או כיו"ב), יותקנו אך ורק בתוך תחומי השטח המסחרי ו/או התעסוקתי המסומן בתכנית ולא על קירות חיצוניים או במקום אחר מחוץ למבנה.
2. יש לתכנן מיקום לכלל המערכות הנדרשות עבור שטחי המסחר ו/או התעסוקה בנפרד ממערכות יתר הבניין.
3. מתקנים טכניים, חדרי מכוונות ומערכות אלקטרו-מכאניות ימוקמו במפלס הגג, בקומת קרקע או בתת הקרקע.
4. לא תותר התקנת מזגנים וצנרת על חזיתות המבנים. בקומת הקרקע, במידת הצורך, ניתן יהיה למקם יחידות מיזוג אוויר מוסתרות כחלק מהפיתוח – מותנה בהצגת פתרונות הסתרה התואמים למבנה.

2. הנחיות למבני המגורים מסוג צמודי קרקע

הוראות אלה הן בנוסף, ואינן מחליפות את הוראות התוכנית הנושאת לאחר אישורה-411-1206085

2.1 עיצוב מעטפת המבנה

2.1.1 חומרי גמר

1. חומרי הגמר בתוספת לבניינים קיימים ישתלבו מבחינה אדריכלית במבנה הקיים.

2.1.2 פרגולות וגגונים

1. בחצר, יותרו פרגולות עד 2 מ' מגבול החצר.
2. יישמר מרחק מינימלי של 2 מ' מהפרגולה לגבול המגרש למניעת היצמדות לבית השכן.
3. ניקוז הפרגולה יופנה לחצר המבקש בלבד.

2.1.3 גג המבנה

1. המתקנים הטכניים בקומת הגג לרבות מתקני חימום מים, אוורור, אנטנות, מערכות סולריות, מערכות פוטוולטאיות וכד' ישולבו בתכנון האדריכלי של גג המבנה ויוצגו כחלק מהיתר הבניה. יש להסתיר את המתקנים הטכניים ע"י תכנון אדריכלי – (למעט מערכת סולרית ליצור חשמל).
2. יש להראות תשתיות מים וניקוז לשטחים מגוננים בגג.
3. לא תאושר גישה לגג באמצעות סולם חיצוני הפונה לחזית ראשית.

2.2 המבנה והמרחב הציבורי

2.2.1 חזיתות

1. מדרגות מחוץ לקו בניין יותרו רק למרתפים בהתאם למגבלות התכנית החלה.
2. לא תותר תליית מתקנים טכניים על גבי חזיתות המבנה.
3. בחזית הרחוב חובה להתקין כתובת ומספר בית על גבי הגדר או הקיר. הכתובת והמספר יהיו מוארים בשעות החשיכה ויהיו קריאים ממרחק של 10 מ' לפחות. גובה הכתב לא יפחת מ-7 ס"מ.

2.2.2 מפלסי כניסה

1. מפלסי הכניסה הקובעת למבנים לא יעלו על 50 ס"מ ממפלס המדרכה בכניסה למבנה.
2. פני שטח המגרש המובילים לכניסה הראשית של המבנה יתוכננו, ככל הניתן, במפלס הסביבה הגובלת.
3. ככל שנדרש דרוג של קירות פיתוח יעשה הדבר באופן שיאפשר גינון, נטיעות ושימוש בשטח המדורג כ"טרסה".

2.2.3 גדרות וקירות תמך

1. גובה גדר כלפי שב"צ/שצ"פ יהיה 1.8 מ'. נמדד מהצד הגבוה. ככל ונוצר קיר העולה על גובה של 2.5 מ' כלפי שטח ציבורי נדרש דירוג. הדירוג יבוצע במגרש הפרטי ולא בציבורי, ע"י קירות שונים בגובהם שהמרווח ביניהם יהיה כ-0.5 מ' נטו. גובה הקיר החיצוני יהיה בין 0.5 מ' ל-1.5 מ', הקיר הפנימי יהיה בגובה המינימלי שיידרש לגישור על הפרש המפלסים. המרווח בין הקירות יהיה מגוון. הטיפול במרווח המגוון באחריות הבעלים הפרטיים.
2. גדר בתכנית הכוללת מגרשים עם בריכות תוכל להגיע ל-2 מ'.
3. גמר גדר הפונה לרחוב, לשביל ציבורי או לשצ"פ, באזורים בהם לא קיים נספח בינוי או הוראות בינוי יהיה מותאם לגמר הבניין והרחוב בגוונים בהירים.



עיריית יהוד-מונוסון

אלונים + גורביץ'
אדריכלים ובוני ערים

עיריית יהוד מונוסון ■ אגף ההנדסה ■ הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה
הנחיות מרחביות

4. ניתן לתכנן גמר בחומר אחר, בתנאי שנעשית התאמה לגדר קיימת סמוכה (ששופצה לאחרונה או מחופה במצב טוב).
5. יש לרכז גומחות חשמל/גמל מים/כיבוי אש/תקשורת הפונות לרחוב במקום אחד ככל הניתן ולסגור אותן בשערים בגוון שיותאם לגוון חומר הגמר המתוכנן בגדר.
6. אין להשתמש בגדרות רשת, בד, ברזנט ויריעות מכל סוג שהוא.
7. קיר תומך העולה על 60 ס"מ יורשה רק במרווח האחורי או הצידי של הבניין.
8. שער הכניסה יפתח כלפי פנים בתחום המגרש בלבד.

2.2.4 חניות

- תכנון מקומות החניה יהיה על פי מדיניות החניה של הוועדה המקומית, על שינוייה מעת לעת.
1. בבניה חדשה, מקומות החניה יתוכננו בגבול המגרש הצידי.
 2. בבתים קיימים, החניות יתוכננו בצידי המגרש אלא אם לא ניתן למקום אותן בצידי המגרש בשל אילוצים תכנוניים כמו מיקום המבנה, מיקום החניה בהיתר תקף, פיתוח שטח וכיוצ"ב.
 3. שער החניה יעוצב כחלק אינטגרלי מהגדר.
 4. מחסום כניסה למגרש ו/או לחניה יהיה ממוקם ונפתח כולו לתוך תחום המגרש.
 5. תותר הקמת סככות-צל / סוככים לקירוי מקומות חנייה בכפוף לזכויות בניה מאושרות.
 6. ניקוז סככת החניה, לא ניתן לנקז באמצעות שפיכה חופשית של המים ולא יאושר צינור ניקוז המנקז ישירות לרחוב ו/או כלפי השכנים.
 7. ככל הניתן, החניה לא תפגע בעצים קיימים ובמרחב הציבור הקיים (מדרכה, שצ"פ וכדומה).
 8. החנייה תהיה בתחום המגרש. הכניסה לחניה תתוכנן באופן שאינו פוגם ברצף הרחוב ובבטיחות הולך הרגל.

2.3 מערכות ותשתיות

2.3.1 מיזוג אוויר

1. לא ניתן להתקין מעבי מיזוג אוויר בחזית הראשית. התקנת המזגנים תהיה ע"פ התקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) 2011.

2.3.2 חשמל ופילרים

1. ארונות סעף/ פילרים עבור חשמל ותקשורת ימוקמו בתחום המגרש לא תותר העמדת מתקנים אלו בתחום המדרכה הציבורית ובמרווח הקדמי.
2. את הפילרים השונים (חברת חשמל, בזק, חברות תקשורת וכו'). יש לרכז, ככל הניתן, יחד וברצף. בעדיפות ימוקמו וישתלבו הפילרים בתוך גומחה עם גישה מהרחוב בגובה וחזית הגדר, כחלק מהגדר, ובחומרי גמר תואמים.
3. צנרת החשמל תהיה סמויה ככל הניתן.
4. כל קווי החשמל (למעט קו מתח עליון) והתקשורת (למעט מתקנים סלולריים), בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.

2.3.3 תאורה

1. בחזית הרחוב חובה להתקין כתובת ומספר בית על גבי הגדר או הקיר. הכתובת והמספר יהיו מוארים בשעות החשיכה ויהיו קריאים ממרחק של 10 מ' לפחות. גובה הכתב לא יפחת מ-7 ס"מ.

2.3.4 אשפה ומחזור

1. כלי אצירת האשפה והמחזור יוצבו בתוך גומחה ייעודית, גובה קירות הגומחה לא יעלה על גובה הגדר הקדמית שתאושר.
2. גומחת אשפה תמוקם כחלק מהגדר הקדמית, עם פתח תפעול לרחוב.
3. בבית דו-משפחתי, תותר הקמת 2 גומחות נפרדות עבור כל אחת משתי היחיד, כשכל גומחה תתוכנן לפי ההנחייה לבית חד-משפחתי.

2.3.5 מחסנים

1. ניקוז גגון המחסן יופנה לשטח הפרטי.

3. הנחיות למבני תעסוקה ומסחר

3.1 חזותו של המבנה

במקרים בהם מתוכנן יותר ממבנה אחד על מגרש, תדרש הגשת תוכנית עיצוב ופיתוח. העמדת המבנים, לרבות חזית מסחרית שטחים ושימושים משותפים לכלל דיירי המגרש, תעסוקה ושימושים ציבוריים, יקבעו בתוכנית עיצוב ופיתוח זו בקני"מ 1:250 ולפי תוכניות מאושרות.

3.1.1 מפלסי הכניסה וקומת הקרקע

1. גובהה של קומת חזית מסחרית לא יפחת מ-5.5 מ' (מדוד בין רצפה לתחתית תקרת הבטון שמעליה). ניתן לכלול במסגרת קומה זו קומת גלריה ששטחה לא יעלה על 75% משטח הקומה שמתחתיה. במקרים חריגים בלבד, הנובעים ממגבלות גובה רשות התעופה האזרחית, תתאפשר הנמכת גובה הקומה המסחרית ל-4.5 מ' (מדוד בין רצפה לתחתית תקרת הבטון שמעליה).
2. מפלס הכניסה הקובעת לא יעלה על 80 ס"מ ממפלס המדרכה בכניסה לבניין.
3. שיפוע שביל הגישה לכניסה למבנה לא יפחת מ-1.5% כלפי הכביש.
4. מפלס המסחר יהיה בהמשך רציף למפלס המדרכה בנקודת הכניסה לבית העסק.
5. גישור על הפרשי מפלסים על ידי רמפות ומדרגות יהיה בשטח המגרש ולא בשטח הציבור.
6. בחזית הרחוב חובה להתקין כתובת ומספר הבית על גבי המבנה. הכתובת והמספר יהיו מוארים בשעות החשיכה ויהיו קריאים ממרחק של 10 מ' לפחות. גובה הכתב לא יפחת מ-7 ס"מ.

3.1.2 נסיגות וקולונדות

1. רוחבה המינימלי של קולונדה (או מרחב מקורה אחר) יהיה 4 מ', וימשך לאורך לפחות 50% מחזית המבנה.
2. על מנת להימנע ממופע חומתי, חזיתות שאורכן מעל 60 מ' תחולקנה למקטעים על ידי עיצוב המעטפת על ידי יצירת נסיגות מקומיות, תכנון מרווחים, שינוי במיקום הכניסות וכדומה.

3.1.3 חזית שטחי המסחר

1. חזיתות המסחר תמוקמנה בקומת הקרקע.
2. החזית הקדמית של שטחי המסחר תהיה מזווגת ותציג חלון ראווה ייצוגי.
3. אלמנטים טכניים יוצנעו בתוך שטח המבנה המסתורים ייעודיים. בנוסף, יבוצע פיר מנדוף לכל גובה המבנה לסילוק ריחות מקומת המסחר.

3.1.4 שילוט קומת מסד מסחרית, שילוט במבני תעסוקה

1. שילוט ראשי על חזית בית עסק
 - שילוט יוצג רק בחזית המבנה שמתנהל בו העסק, ולציון שם העסק הפועל בו.
 - ככלל, יותר שלט ראשי אחד לכל בית עסק בחזית המבנה במפלס קומת הקרקע, אלא אם לבית העסק קיימות מספר חזיתות - ובמקרה זה תישקל הוספת שילוט בחזית נוספת.
 - השילוט יוצב בצמוד לחזית העסק, ברצועת הקיר האופקית שמעל הפתחים, כשגבו צמוד אל הקיר.
 - השילוט יוצב ברצף אחד עם שאר השילוט שלאורך חזית המבנה.
 - אורכו המרבי של שלט עסק לא יעלה על אורך חזית בית העסק ולא יחרוג ממסגרת חזית המבנה.



עיריית יהוד-מונוסון

אלונים + גורביץ'
אדריכלים ובוני ערים

עיריית יהוד מונוסון ■ אגף ההנדסה ■ הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה
הנחיות מרחביות

- גובה שלט בבית עסק לא יעלה על 80 ס"מ, אלא אם הוגדרה בהיתר הבנייה רצועת שילוט גבוהה יותר. בשילוט באותיות בודדות גודל האות הגדולה ביותר לא יעלה על 60 ס"מ. במקרה שלא ניתן להציב שילוט בגובה זה ללא חריגה ממסגרת החזית, או ללא הרחקת השלט מהחזית, נדרש צמצום גובה השלט ל-60 ס"מ לכל היותר.
 - תותר הבלטת ארגז תאורה עד 15 ס"מ מקו החזית לכל היותר.
 - לא תותר הצבת שילוט החורג מתחום קומת הקרקע, שילוט החורג ממסגרת חזית העסק, או שילוט המרוחק ממנה, למעט במקרים מיוחדים. שילוט שאינו עומד בתנאים אלו יבחן ואם ימצא כי אין אפשרות להצבת שילוט על חזית בית העסק, מפאת גובהה, או כי חזית העסק ממוקמת בעורף החזית, תישקל הצבת שילוט הכוונה במידות מצומצמות, בהתאם להנחיות אלו.
 - לא תותר חריגה מהנחיות השילוט בשל שיקולים תפעוליים כגון מיקום מקררים, מזגנים, מחסנים וכו', או לצורך הסתרת מפגעים או תשתיות בחזית.
2. שילוט על חלונות ראוה/ארגזי תצוגה
- ניתן לאשר שילוט המותקן מאחורי חלון הראווה או המודבק על הזכוכית בתנאים אלו: השילוט יבוצע במדבקה בלבד, השילוט יבוצע ברצועה התחתונה של החלון בלבד, בגובה של עד שליש מגובה החלון (ביחס לקומת הקרקע בלבד), ובתנאי שאר שטח החלון נשמר שקוף ונקי ממדבקות. לחילופין, ניתן לשקול כיסוי מקטע חלון שלם במדבקה, בתנאי ששטח החלון לא יחרוג משליש מסך שטחי החלונות בחזית העסק (במידה לכל פאה בנפרד).
 - על ארגזי ראוה יחולו הנחיות אלו במלואן.
3. שילוט ברחוב עם קולונדה מסחרית רציפה
- במקרים שבהם השילוט מוצב בקומת קרקע, ברחוב מסחרי שיש בו קולונדה בנויה ורציפה (שדרת עמודים מקורה), תותר הצבת שילוט בחזית המבנה עבור העסקים הנמצאים בקומת הקרקע, בתנאים הבאים:
- השילוט יהיה לכל רוחב המפתח בין העמודים, ישתלב במישור החזית, לא יבלוט ממנה ויהיה צמוד לקורה העליונה.
 - הגובה של השלט יהיה 60-80 ס"מ, ובכל בניין יהיו המידות לכל השלטים בבניין אחידות.
 - ניתן לשלב שילוט של שני בתי עסק בשלט אחד במפתח בין העמודים שמול בתי העסק, בתנאי שהשילוט יוצב ברצף אחיד.
 - שילוט משולב בשורת קשתות מקורה (ארכדה) יאושר על ידי ועדת השילוט לאחר הגשת מפרט הכולל התאמת גודל, מיקום וצורת השילוט לקשתות.
4. שילוט במבני תעסוקה
- גובה השילוט ומיקומו יותאם לעיצוב המבנה כפי שיוחלט ע"י רשות הרישוי.
 - עדיפות לשילוט באותיות בודדות.
 - השילוט לא יחרוג מחזית המבנה.

3.2 השתלבות המבנה בסביבתו

3.2.1 המרווח הקדמי

1. מרחב זה הינו השטח בקומת הקרקע שבין חזית דופן המבנה לגבול המגרש כלפי המרחב הציבורי (מרחב ציבורי : רחוב, זכות הדרך, שצ"פ).
2. שטח זה יישאר פתוח כל העת לציבור הולכי הרגל ויהווה בפועל הרחבה של המדרכה הציבורית.
3. המרווח הקדמי יכלול בין היתר את שטח הקולונדות.
4. מפלסי המרווח הקדמי והמדרכה יאפשרו רציפות ונגישות מלאה אל המבנים. יש להימנע ככל הניתן ממדרגות ורמפות.
5. יותרו בשטח המרווח הקדמי, גישות לרחבות כיבוי ורמפות בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח.
6. לא תותר הצבת מתקנים הנדסיים/ ארונות תשתית וכיוב' שאינם משולבים בקירות הרמפה למרתפי החניה, למעט הידרנטים לכיבוי אש שיהיו משולבים באופן סמוי ככל הניתן בקירות המבנה.
7. לא תותר העמדת ארונות סעף/ פילרים עבור מים חשמל ותקשורת, שעוני מים ומתקנים הנדסיים בתחום המדרכה הציבורית ובמרווח הקדמי.

3.2.2 קירות וגדרות

1. פני שטח המגרש המובילים לכניסות המבנים יתוכננו, ככל הניתן, במפלס הסביבה הגובלת, ללא קירות, גדרות או מדרגות תוך הימנעות מתכנון רמפות.
2. בשטח חצרות הבניינים יש לפתור את הפרשי המפלסים במגרש באמצעות שיפוע הקרקע ללא גדרות/קירות פיתוח, ככל הניתן, בעיקר לכיוון חזית המגרש הקדמית.
3. ככל שנדרש דירוג של קירות פיתוח יעשה הדבר באופן שיאפשר גינון, נטיעות ושימוש בשטח המדורג כ"טרסה".
4. הפרשי הגבהים בחזית הקדמית הפונה לרחוב יתוכננו במדרגים, ככל הניתן ללא צורך במעקות על פי חוק.

3.3 פיתוח שטח הבניין

3.3.1 מרתפים וחניות

1. כל חניות הפריקה והטעינה למסחר וכן שטחי התפעול והתמרון לפינוי אשפה באמצעות דחסניות ו/או כלי אצירת מחזור מכל סוג, יהיו מוסתרים מהחזית ויכללו כניסה ויציאה אחת עם מינימום חשיפה לשטח הציבורי הגובל.
2. בקומות המרתף יתוכננו שימושי תפעול רבים ככל הניתן (גרעיני מדרגות ומעליות, חדרי טרפו, חדר מגופים לאשפה פניאומטית, מחסנים, חדר גנרטור, בריכת מים, חדר מעליות ומתקנים טכניים נוספים הנדרשים).



עיריית יהוד-מונוסון

אלונים + גורביץ'
אדריכלים ובוני ערים

עיריית יהוד מונוסון ■ אגף ההנדסה ■ הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה
הנחיות מרחביות

3. הרמפות תהינה במסגרת תכנית המבנה ולא פתוחות לשמיים. שיפוע הרמפה יתחיל ממרחק של 5 מ' לפחות בתוך המגרש.
4. בשטחים המגוננים גובה חתך הקרקע מעל תקרת המרתף יאפשר מילוי של 1.5 מ' אדמה גננית לטובת נטיעות. בתי גידול בגודל של 12 מ"ק לפחות. כמות מינימלית של בתי גידול אלה לפי סעיף 1.4.3.
5. אוורור החניונים יעשה בתחום המגרש באמצעות פירי אוורור עד גג המבנה. לחילופין ניתן לתכנן פירי אוורור באופן המשתלב בפיתוח המגרש ובתנאי שהאוורור יופנה לתוך המגרש ולא לשטחים הציבוריים הגובלים ובתנאי שלא יתוכנן בחזית הקדמית.
6. הקירות הגלויים בכניסות לחניונים ייחופו בהתאמה לקירות הבניין או הפיתוח.

3.3.2 גגות

1. גגות המבנים יתוכננו כגגות מועילים – צמחיה/מערכת להשהיית מים/מערכות פוטולטאיות או סולאריות.
2. המתקנים הטכניים בקומת הגג, לרבות מתקני חימום מים, אוורור, אנטנות, מערכות סולריות, מערכות פוטולטאיות וכד' ישולבו בתכנון האדריכלי של גג המבנה באופן המסתיר את המתקנים הטכניים.

3.3.3 רחבת כיבוי אש

1. ככלל רחבות כיבוי אש יתוכננו בשטחי מגרשי המבנים. במקרים חריגים ורק אם יוכח כי לא ניתן אחרת עקב מגבלות מרחק, שטח, זכויות בנייה, קווי בנייה וכד', ניתן לתכנן רחבת כיבוי אש בתחום זכות דרך ובתנאי שאינה מבטלת חניות ציבוריות.
2. ברחבות כיבוי האש, מתקן ברזי הסניקה יוצנע.
3. באחריות היזם למצוא פתרון לרחבות כיבוי האש בתחום המגרש או בכניסה לרמפה בלבד.