

# דגשים לעיצוב אדריכלי בפרויקטים בהתחדשות עירונית

## יש לקרוא תקציר זה יחד עם התכניות התקפות הרלוונטיות ועם אוגדן ההנחיות המרחביות העירוני.

קישורים לתכניות התקפות לעניין התחדשות עירונית:

[הר-2050 – מתאר](#)

[הר/1/38](#)

[הר-1002](#)

[הנחיות מרחביות הוד השרון](#)

### גוף הבניין:

גוף הבניין במבנה מגורים מ 7 קומות ומעלה ומעל קומת קרקע +קומת גג חלקית, יתוכנן כבניין מונוליטי, בעל גוף המשכי בו מאסות המבנה עולות לכל אורכו.

יש להתייחס לפרק 2.א בהנחיות המרחביות

ובפרק 6.3 בהר - 38/1

יש לשים לב להנחיות עבור גבהים, ומיקום ממ"דים.

**כותרת הבניין – פרק 2 ב בהנחיות המרחביות.**

**חומרי גמר –** סעיפים אלו יחולו גם על בניה מרקמית וגם על בניה לגובה, כמו כן על מבנים בעירוב שימושים וחזיתות מסחריות. גימור החזיתות יעשה בחומרים קשיחים בשילוב של חומרי גמר כגון טיח /זכוכית/אלומיניום וכיו"ב ובלבד שסה"כ שטח החיפוי הקשיח לא יפחת מ 60% משטח פריסת החזיתות.

יש להתייחס לפרק 2.ג בהנחיות מרחביות וסעיף 6.3.5 בהר /38 1

**מרפסות – גזוזטרא ומרפסות גג-** יש להתייחס לפרק 2.ד בהנחיות המרחביות. לא יתאפשרו מרפסות מדלגות או בזווית. יש להימנע מגריד עמודים המעמיס על חזית הבניין.

מצללות –פרגולות – פרק 2.ה בהנחיות מרחביות

**מסתורי כביסה –** לא תותר הפנייה של מסתורי הכביסה לחזית הראשית של הבניין. יש להתייחס לפרק 2.ו בהנחיות המרחביות.

**תאורה ושילוט ע"ג המבנה –** יש להתייחס לפרקים 2.2 ז.2 n.

## קרקע ופיתוח:

**קוי בניין – קווי הבניין למבנים החדשים יהיו ע"פ תבעות תקפות. יש להתייחס לסעיף 6.3 ב-1 בהר 138**

**העמדת הבניין והפנייתו לפי הנחיות מרחביות פרק 3.ב**

**קומת הקרקע-** תתוכנן בדגש על תכנון שטחים משותפים לרווחת הדיירים כגון: מבואה, חדר עגלות, חדר אופניים, מחסנים משותפים, אשפה, ודגש על חדרי /מועדון דיירים: לבנין עד 10 קומות – מועדון דיירים הכולל מטבחון ושירותים בשטח של 60 מ"ר. לבנין רב קומות מועדון דיירים הכולל מטבחון ושירותים בשטח מינימלי של 90 מ"ר.

דירות הגן יופנו לחזית אחורית, לא יותרו דירות גן בחזית הראשית של הבניין.

יש להתייחס להנחיות מרחביות בפרק 3.ד

**מרחב פיתוח קדמי ושטחי גיבון – היקף שטחי הגיבון בקומת הקרקע לא יפחת מ 30% .**

יש להתייחס להנחיות מרחב פיתוח קדמי – יש לתכנן את מרחב הגישה לכניסה הראשית כמרחב פתוח ככל הניתן.

יש להתייחס להתייחס לפרק 3.ה בהנחיות מרחביות וסעיף 6.3 ב-3-4 בהר 138

**גובה גדרות וקירות תומכים- לפי פרק 3.ה סעיף 2**

**מערכות טכניות ותשתיות בפיתוח – יש להתייחס להנחיות המרחביות המפרטות את ההוראות עבור חדרים טכניים וחדרי אשפה – אלו ימוקמו בקונטור הבניין ולא יפנו אל המרחב הקדמי הפתוח. מיקום מתקני עזר כגון צובר גז, ברזי אש גמל מים, פילרים שונים.**

כל ההנחיות להנ"ל בפרק 3.ה סעיף 3.

**לחלול נטיעות וגיבון – יש לשאוף למקם את שטחי החלחול הפנויים בחזית הקדמית של המגרש. חובה להשאיר 15% שטחי לחלול.**

גיבון ובתי גידול לפי הנחיות בפרק 3.ה סעיף 4 וסעיף 5 ולפי הנחיות יועצת הפיתוח העירונית.

**כניסה לחניה ורחבת כיבוי אש – רחבת הכיבוי האש ורכב הצלה לא תהיה בזכות הדרך, אלא בתחום המגרש בלבד. מומלץ לשלב את רחבת ההערכות עם הכניסה לחניה. במידה ולא ניתן לאפשר פתרון זה יש לתאם באופן פרטני עם יועץ התנועה של העירייה למציאת פתרון חלופי.**

חנייה וכניסות לחניה כל ההנחיות בפרק 3.ה סעיף 6 וסעיף 7 לאופניים.

**תברואה וחדרי אשפה: יש לתכנן לפי הנחיות מרחביות של אגף שפ"ע**

## מרתפים:

תבע הר 1002 מתייחסת למחסנים ומרתפים – יש לקרוא בעיון את פרק ד'

החניה תהיה תת קרקעית בהתאם לתקן החניה התקף ולפי מאזן מאושר והנחיות אגף התנועה.

ולפי הר 138 סעיף 6.2 ב

פתחי אוורור החניון יהיו לפי הנחיות מרחביות בפרק 2.ט סעיף ב. בעניין חדרי טרפו יש לפעול לפי הנחיות חברת חשמל והנחיות המרחביות בפרק הפיתוח.

מספר קומות המרתף, גובהו ושימושיו לפי הר 1002 פרק ד'.

**מחסנים** – יש לשים לב כי לפי תכנית הר 1002 – כל מחסן דירתי יסומן **בבקשה להיתר** כמוצמד ליח"ד וירשם בהתאם בלשכת רישום המקרקעין.

## **גגות:**

תבע הר 1002 מתייחסת לחדרים על הגג יש להתייחס להנחיות של תכנית זו פרק 1.3

יש להתייחס להוראות הר 1002 ליציאה לחדרים על הגג גובהם ושטחם.

**הבלטת קומות**- לא תותר הבלטת קומות עליונות או מרפסת גג מעבר לקונטור הקומה הטיפוסית.

מערכות טכניות על הגג לפי הנחיות מרחביות – פרק 2.ט

היקף קומת הגג לא יעלה על 70% מהיקף הקומה מתחתיה – לפי הר 138 סעיף 6.3 ב.2

תחנות מעלית ליציאה לחדר על הגג לפי הנחיות מרחביות פרק 3.ד סעיפים 8-10

**בנוסף לתקציר לעיל יש להתייחס להנחיות בניה ירוקה והנחיות איכות הסביבה לפי הסעיפים בהנחיות המרחביות**