



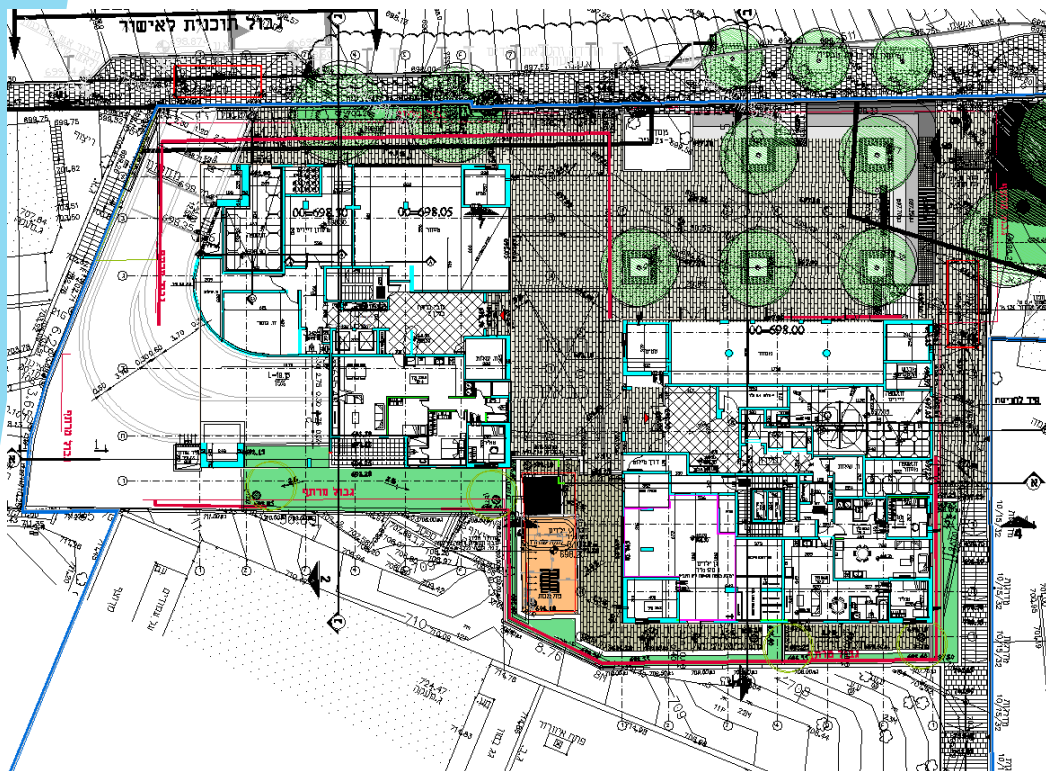
# המעבר מתכנון למימוש

תכנון ועיצוב בינוי ופיתוח

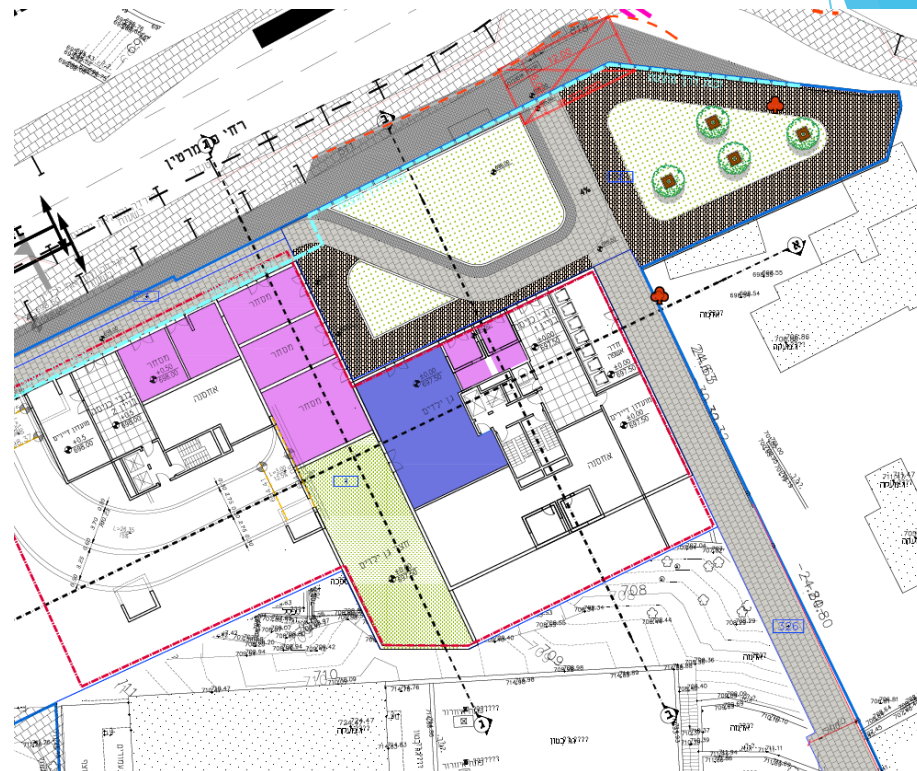
ינאי אפלבוים, אדריכל מרחב ציבורי, צוות אדריכל ראשי

- ▶ המעבר מתב"ע להיתרי בניה מורכב וטומן בחובו אתגרים תכנוניים מגוונים, הנובעים מירידה לרמת פירוט מפורטת של התכנון, יחד עם שיקלול מכלול ההיבטים התכנוניים המפורטים: כניסות, מפלסים, מערכות ותשתיות, עיצוב אדריכלי, פיתוח מרחב פתוח וציבורי ועוד
- ▶ בתב"עות לרוב נשמרת גמישות תכנונית מסויימת לשלב התכנון המפורט להיתר, ויש לבחון היטב את גבולות הגמישות הזאת והאם נדרשות הקלות תכנוניות
- ▶ כל הפרוייקטים של התחדשות עירונית מובלים במח' הרישוי ע"י צוות בניה חדשה בצמידות לצוות אדריכל ראשי
- ▶ התיאום התכנוני מול צוות אדריכל ראשי יכול לארוך זמן בשל המורכבויות הרבות ועל כן מומלץ להתחילו מוקדם ככל הניתן (עוד לפני פתיחת תיק לרישוי)

## מתב"ע להיתרי בניה



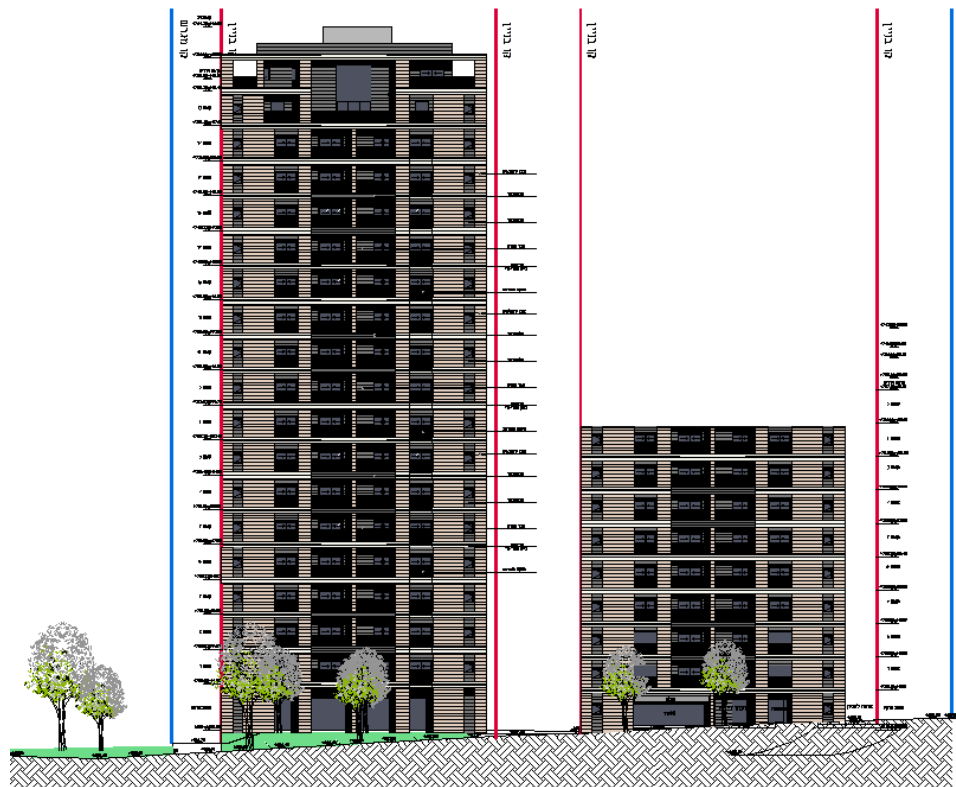
בקשה להיתר בניה (בתהליך)



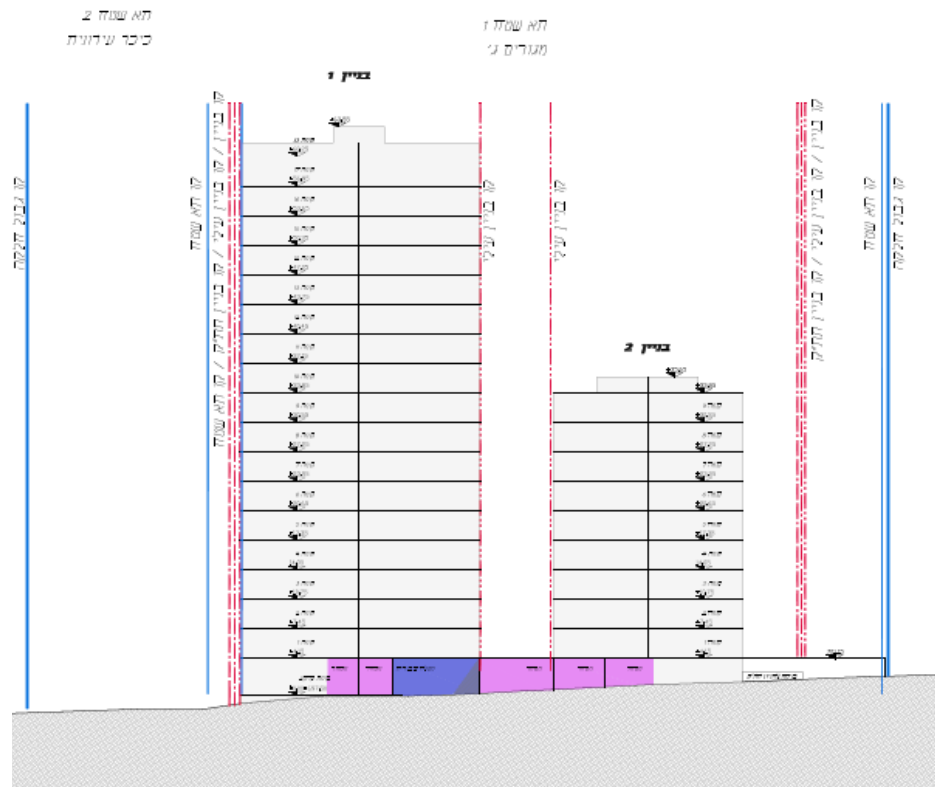
תוכנית 565317- נספח בינוי

# תוכנית פיתוח

סן מרטין 3 -אדריכל יגאל לוי (בתב"ע + בהיתר)



בקשה להיתר בניה (בתהליך)

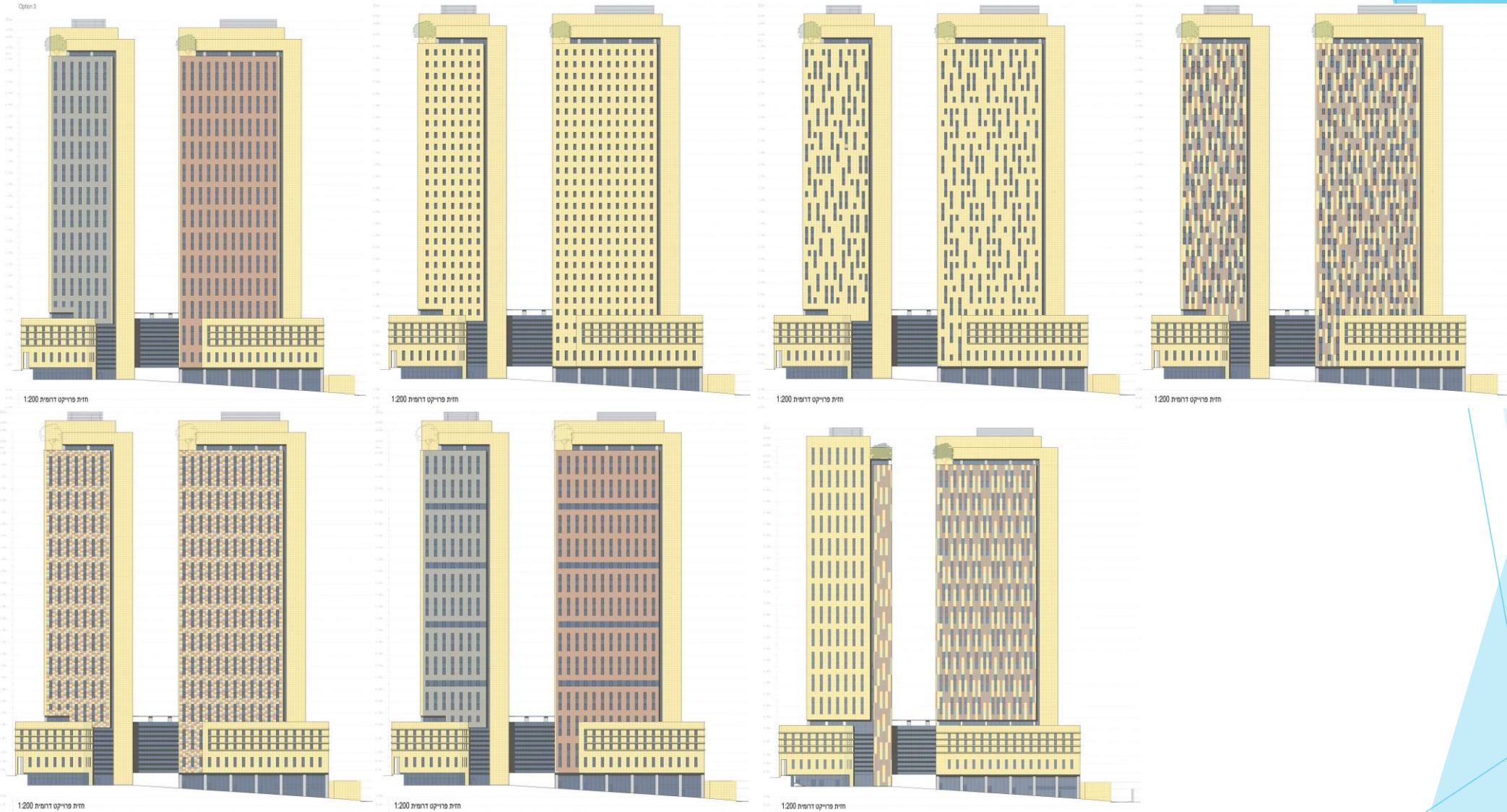


תוכנית 565317- נספח בינוי

# עיצוב חזיתות

סן מרטין 3 -אדריכל יגאל לוי (בתב"ע + בהיתר)





# עיצוב חזיתות

קריה מחוזית, הכניסה לעיר - קולקור קולקור אפשטיין אדריכלים

## תדריך אדריכל העיר לעריכת בקשות להיתרי בניה

### תוכן עניינים:

חלק א'- הנחיות מרחביות (עמ' 2-9)  
חלק ב'- נספח עיצוב אדריכלות ופיתוח (עמ' 10-14)

1. בכל בקשה להיתר בניה של צוות בניה חדשה במחלקת הרישוי, מומלץ לערוך תיאום אדריכלי מקדים (Pre-Ruling) מול צוות אדריכל העיר, עוד טרם פתיחת תיק בקשה להיתר בניה. תיאום שכזה יצמצם המלצות לדחיית הבקשה בשלב חוות הדעת.
2. בהיתרים לאורך צירי רק"ל - יש לתאם גם מול צוות תוכנית אב לתחבורה
3. בהיתרים בתחומי האחרייות של חברות "עדן" ו/או הרל"י ו/או פמ"י - יש לתאם גם מולם
4. בהיתרים בתחום מודל העיר - תנאי למתן היתר בניה, יהא הטמעת מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהלת בית המודל - פרטי קשר להלן
5. היתרי בניה של חפירה ודיפון ו/או בינוי תת קרקעי שאין בו כדי להשפיע על מפלסי הפיתוח - אין צורך לעמוד בהנחיות תדריך זה ובפירוט הנדרש בו.

# חלק א'- הנחיות מרחביות

תכנון של כל מבנה מגורים בירושלים ייעשה בהתאם לעקרונות התכנון של ההנחיות המרחביות התקפים למועד הגשת הבקשה. (נכון לתאריך 1.2.2020 הגרסה התקפה היא גרסה 5, מתאריך 30.10.2017 שאושרה בוועדה המקומית ירושלים). ניתן לעיין באתר העירוני [בלינק](#).

מבני מגורים גבוהים מ-10 קומות ו/או מבנים לשימושים אחרים יעקבו אחרי העקרונות של ההנחיות המרחביות תוך התאמה של מה שרלוונטי לבינוי המוצע.

מבנה ההנחיות המרחביות :

1. נפח הבניה	3. פרטי חזית
1. נפח הבניין - עקרונות התכנון ... 6	3. פרטי חזית - עקרונות התכנון ... 32
1.1. גובה הבניין מעל פני הרחוב ... 6	3.1. יחס אטום / פתוח ... 33
1.2. גובה קומה טיפוסית מקסימלי ברוטו ... 8	3.2. יחס לתבנים שכנים / רחוב ... 34
1.3. קומת כניסה ... 10	3.3. מסתורי כניסה ומזגנים ... 35
1.4. נסיגות - קומת גג ... 11	3.4. חמרי גמר ... 37
2. מפגש עם הקרקע	4. גג המבנה
2. מפגש עם הקרקע - עקרונות התכנון ... 13	4. גג המבנה - עקרונות התכנון ... 41
2.1. מפלסי פיתוח ופריסת גדרות ... 15	4.1. גג שטוח - סוגי מתקנים טכניים ... 42
2.2. המרווח הקדמי ... 18	4.2. גג שטוח - גבהים והסתרת מתקנים טכניים ... 43
2.3. מסחר בקומת הקרקע ... 20	4.3. גג שטוח - פרגולות ... 45
2.4. מתקנים טכניים ותשתיות ... 22	4.4. גג שטוח - חמרי גמר בגג ... 45
2.5. ניקוז מי גר עילי ... 26	4.5. גג משופע - סוגי מתקנים טכניים ... 46
2.6. פרטי פיתוח ... 28	4.6. גג משופע - גבהים, שיפועים והסתרת מתקנים טכניים ... 47
2.7. גיבון ועצים ... 29	4.7. גג משופע - חמרי גמר בגג ... 48
2.8. עוננים ... 30	

פרק ראשון מתייחס למאסה הבנויה על הבטייה והשלכותיה. הפרק מגדיר את נפח הבניה המקסימלי (נכפוף לתכנית) ע"י התייחסות לגובה קומות ולנסיגות הנדרשות במידת הצורך. כ"כ פרק זה מגדיר דרישות לקשר בין קומת הקרקע לרחוב ולמרחב הציבורי.



פרק שני מגדיר את הקשר של הבניין אל הקרקע ואל התשתיות העירוניות. פרק זה שם דגש על פתרונות פרקטיים העומדים בקנה אחד עם התפקוד העירוני, תוך מתן מענה פונקציונלי לדרישות הטכניות של כל בניין.



הפרק השלישי מתייחס למעטפת המבנה, ומגדיר את היחס בין חזיתות הבניין למרחב האורבני. תוך שמירה על ה"אופי הירושלמי" וניסוח כללים עיצוביים.



הפרק הרביעי מגדיר דרישות לגג המבנה ומחולק לשני חלקים - גגות שטוחים וגגות משופעים. בפרק זה מוצגים עקרונות להתמודדות עם הדרישות הפונקציונליות להצבת מתקנים טכניים על גג הבניין ולשימוש אחר בגג - תוך מזעור ההפרעה והנראות לסביבת הבניין.





## חלק ב'-

### נספח עיצוב אדריכלי ופיתוח

כחלק מהתכנון המפורט המוצג בבקשה להיתר (בגרמושקה), יש להציג תכנון מפורט הן של העיצוב האדריכלי של החזיתות והן של פיתוח הנוף<sup>3</sup> בתחום הבקשה להיתר.

המבנים/הפרוייקטים השונים ברחבי העיר מסווגים ל3 קטגוריות:

#### קבוצה א'- מבנים קטנים

- מבנים לשימושים שונים<sup>4</sup> בגובה של "בניין רגיל": 1-10 קומות

#### קבוצה ב'- מבנים בינוניים

- מבנים לשימושים שונים<sup>4</sup> בגובה של "בניין גבוה": 11-20 קומות
- מבנים הכוללים מלונאות בכל גובה
- פרוייקטים משמעותיים של תשתיות - תחבורה ו/או תחבורה ציבורית (רק"ל, חניונים, וכד')
- קבוצה ג'- מבנים גדולים

- מבנים לשימושים שונים<sup>4</sup> בגובה של "בניין רב קומות": 21+ קומות
- מבנים באזורים הגיאוגרפיים הבאים: כניסה לעיר, תלפיות, גבעת שאול, הר חוצבים, אגן מלחה
- מבני ציבור ייחודיים ו/או מבנים עם שימוש מיוחד ו/או אדריכלות ייחודית<sup>5</sup>

להלן יפורטו דרישות אדריכל העיר לנושאים אלו, כאשר בפרוייקטים מקבוצות סיווג ב' או ג' חלק מפירוט זה יבוא בנספח נפרד מהיתר הבניה (להלן "נספח עיצוב אדריכלי ופיתוח") והוא יהווה הרחבה סטטוטורית של היתר הבניה לנושאים אלו. בכל היתר בו יצורף נספח עיצוב שכזה ייקבע תנאי בהיתר (בדף הכחול) כדלקמן:

להיתר בניה זה מצורף נספח עיצוב אדריכלי ופיתוח החתום ע"י אדריכל העיר והוא מהווה חלק אינטגרלי מהיתר הבניה. ניתן לבחון שינויים נקודתיים בנספח העיצוב בתיאום ובאישור אדריכל העיר לפני ביצוע בפועל.

נספח העיצוב נועד לשקף לגורמים המקצועיים, לוועדת הרישוי ולציבור הרחב- מה ה"מוצר" האדריכלי המוצע במסגרת הבקשה להיתר<sup>6</sup>.



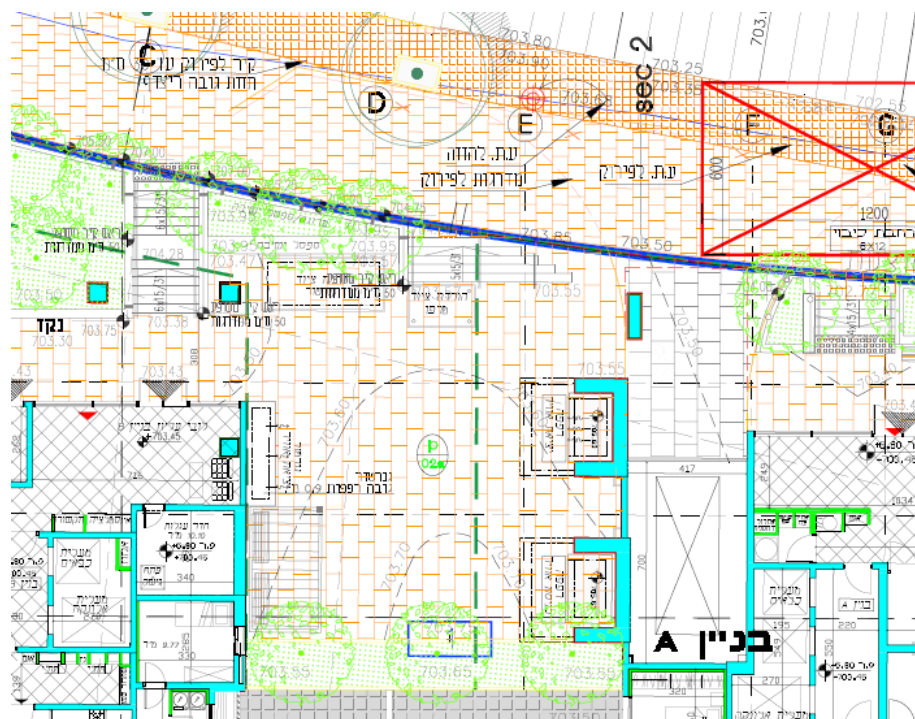
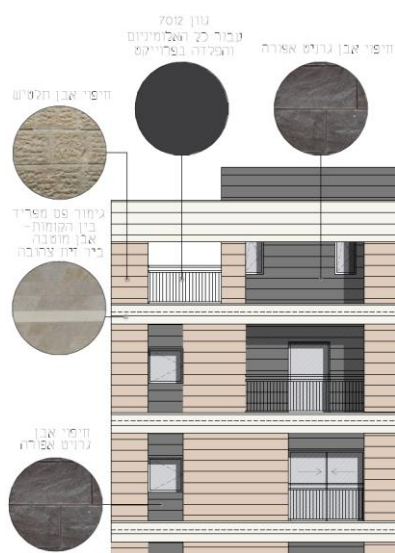
נספח העיצוב נועד לשקף לגורמים המקצועיים, לוועדת הרישוי ולציבור הרחב- מה ה"מוצר" האדריכלי המוצע במסגרת הבקשה להיתר<sup>6</sup>.

בכל ההיתרים ללא יוצא מן הכלל יכללו הרכיבים הבאים בגוף ההיתר: **A** תלת מימד והדמיות, **C** "קטלוג" חומרי גמר אדריכלות, **F** תוכנית פיתוח צבעונית, **G** פריסת גדרות ו- **I** תאור הושיקות.

מעבר לכך יש לכלול בנספח נפרד (כאמור) את הרכיבים הבאים בהתאם לסיווג הקטגוריות:

סיווג פרוייקט	B חזית טיפוסית מוגדלת	D פרטים טיפוסיים אדריכלות	E מוקאפ MockUp <sup>7</sup>	H פרטים טיפוסיים פיתוח
ב	V	V		
ג	V	V	V	V

סן מרטין 3-  
אדריכל  
יגאל לוי



מגרשים 30-31, מורדות ארנונה- SO אדריכלים

סן מרטין 23-25- אדריכל יגאל לוי