



JERUSALEM
URBAN DESIGN
CENTER



שווה לחיות
בירושלים

מליס אדריכלות ובינוי ערים
Malis Architecture
& Urban Design

נעמה מליס • אמיר אלכופר • אינס שטרן • שרה גליסמן

MA
UD

מדריך בניה גבוהה באבן בירושלים

קבוצת מיקוד אדריכלים 27/12/2022

חברי צוות התכנון

צוות אדריכל העיר

אדר' העיר עופר מנור

ינאי אפלבוים
דנה בורשטיין
מאריא יונס עקרא
תמיר מנצור כרמל

צוות התכנון

נעמה מליס אדריכלות ותבינוי ערים

נעמה מליס
אמיר אלכופר
אור חקלאי

רקע להכנת המדריך

1. מגדל הינו מבנה שיש לו השפעה גדולה במיוחד על העיר ועל המרחב הציבורי.

(*) מגדלים בשלב תכנון כיום בירושלים



2. בירושלים עתידים להיבנות עשרות מגדלים בשנים הקרובות



רקע להכנת המדריך

3. יש צורך בקביעת הנחיות עיצוביות על מנת לשמור על צביונה הייחודי של ירושלים.



רקע להכנת המדריך

4. הזכות להקים מגדל, מבנה בעל השפעה מוגברת על המרחב הציבורי, מותנת בחובה לעמוד בסטנדרטים גבוהים של הנחיות התכנון, העיצוב והבינוי.

מחייבת את היזם ואת צוותו לקחת
את האחריות על ההשפעה הציבורית,
על ידי הקמת מבנה בשפה ובאיכות
הנדרשים בירושלים



הזכות הפרטית להקים
מבנה בעל השפעה
מוגברת על הציבור

רקע להכנת המדריך

מה קורה בערים מובילות בעולם?

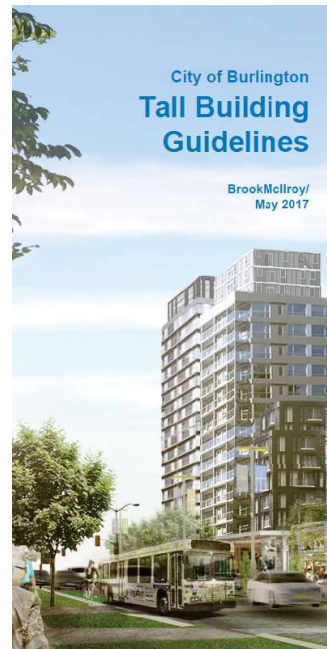
בערים איכותיות בעולם מסמנים אזורים לתכנון מגדלים, ומתנים את הקמת המגדל באיכות יוצאת דופן של עיצוב, בנאות, השתלבות ותרומה עירונית. ברוב ערי העולם קיימות הנחיות תבעיות ועיצוביות נרחבות לבנייה לגובה, בנוסף להליך אישור ועדה מקצועית הבודקת כי הבניין עומד בכל התנאים, תורם לסביבתו, תורם לשפה האדריכלית ומתוכנן באיכות גבוהה.



WEST LOOP DESIGN GUIDELINES



City of Chicago * Department of Planning & Development * August 2017



City of Vancouver *Land Use and Development*

Planning, Urban Design and Sustainability Department

453 West 12th Avenue, Vancouver, BC V5Y 1V4 | tel: 3-1-1, outside Vancouver 604-273-5800
website: vancouver.ca | email: planning@vancouver.ca | app: VanConnect

HIGHER BUILDINGS POLICY

Adopted by City Council on [May 6, 1997](#)

Amended [February 1, 2011](#), [November 20, 2013](#), [June 25, 2014](#), [February 11, 2018](#)

(Applies to applications received on or after November 1, 2018)

DOWNTOWN (EXCEPT DOWNTOWN SOUTH) DESIGN GUIDELINES

(formerly: Downtown Guidelines - (ii) Design Guidelines)

Adopted by City Council on September 30, 1975

Amended May 10, 1977, November 5, 1985, July 30, 1991 and December 14, 1993

רקע להכנת המדריך

בניינים שלא אושרו בוועדה המקצועית של לונדון

Tulip tower by Foster + Partners



Paddington Pole by Renzo Piano



רקע להכנת המדריך

תא/ 1750 א – תכנית עיצוב אדריכלי

תכנית עיצוב אדריכלי של פארק צמרת יוצרת שפה אדריכלית מובחנת לכל המגדלים בתחום התכנית.
ההנחיות כוללות הנחיות נפח, עיצוב, חתך וחומרים.

1. "הבניינים במגרשים אלה, ייבנו בחתך אופקי של צורות גיאומטריות רגולריות כגון: עיגול, מרובע, משולש, אליפסה וכו'."
2. "הצורות הנ"ל יוגדרו ע"י הקורות האופקיות שיפורטו להלן ו\או ע"י קירות שלמים (שלא יפנו לדרך נמיר) בשיעור שלא יעלה על שליש מחזיתות המגדלים"
3. "ההיקף הרגולרי של החתך מעל קומת הכניסה יהיה זהה בכל גובהו של אותו הבניין..."



רקע להכנת המדריך

עם הנחיות עיצוב



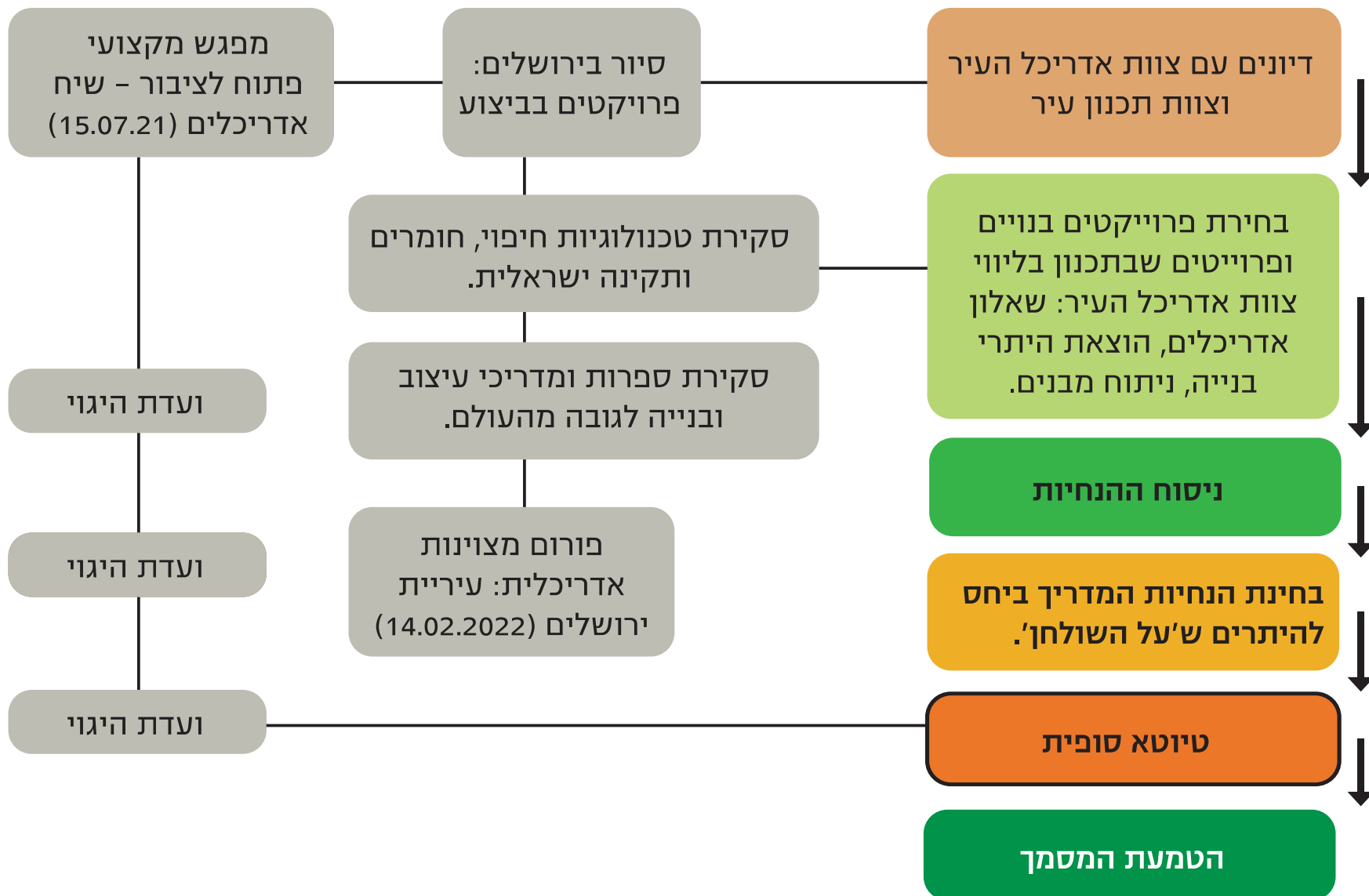
פארק צמרת, תא/1750א

ללא הנחיות עיצוב



עתידיים, רמת החייל

תהליך העבודה



עקרונות המדריך

1. המדריך מכוון למצויינות תכנון, עיצוב ובניה בירושלים.

2. מופע האבן בירושלים ישומר תוך עדכון לזמנו.

המדריך מתאים את ההנחיות העיצוביות לימינו, לטכנולוגית הבניה ולמשבר האקלים.

3. יצירת גיוון תוך שמירה על קווי דמיון משותפים, בשפה אדריכלית:

ניקיון ואיפוק צורני ועיצובי ישקיט וימתן את השפעת המבנים על קו הרקיע.

4. המגדלים יתוכננו ברגישות סביבתית גבוהה, ויותאמו להתמודדות עם משבר האקלים

המדריך מאפשר חיפויים ברי קיימא, כמו אבן מלאכותית.

המדריך מעודד חזיתות כפולות ועמוקות התרומות משמעותית בחסכון באנרגיה.

כל המגדלים בירושלים יחוייבו לעמוד בתקן הישראלי לבנייה ירוקה מס' 5281 בדירוג שלושה כוכבים.

5. תחזוקת המגדל

ככל שטרם אושרה תקינה בנושא תחזוקת המגדלים, המדריך מפנה למדריכים הקיימים כיום במנהל התכנון.

חידושים מרכזיים

סוג יחידות החיפוי: המדריך מאפשר להשתמש באבן מתועשת בנוסף לאבן הטבעית.

אבן מתועשת למעשה עשויה משברי סלע/אבן העוברים תהליך גריסה לאגרגט, חול ולאבקות המקושרות יחדיו באמצעות חומרי מליטה מינרליים. התוצר הסופי הינו אבן מתועשת אשר תכונותיה וגווןיה ניתנים לשליטה ובקרה בתהליך ייצורה.

Baufeld F Europaallee, Zurich
Caruso St John Architects



סוגים שונים של יחידות אבן מתועשת

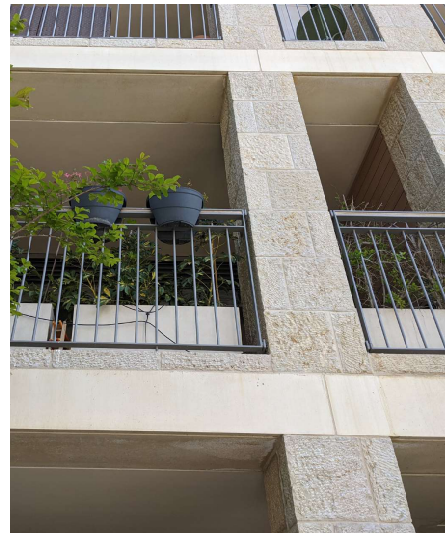


חידושים מרכזיים

חזית תלת מיימדית: המדריך דורש ביטוי מובהק של התלת-מימדיות של האבן.

מעטפת תלת-מימדית היא מופע שיש בו עומק: האבן אינה בחזקת טפט מודבק על החזית, אלא יוצרת מקום. התכנון יכול טיפול תלת מימדי סביב הפתחים (החשפים או המזוזות) מכל הסוגים, בפינות, קצוות וכדומה. על מערכות הבידוד והאיטום להיות בחלקה החיצוני של המעטפת, לצורך חסכון באנרגיה.

חיפוי אבן 'טפט'



שי עגנון 11, ירושלים,
קרלוס פרוס אדריכלים

חיפוי אבן 'תלת מיימדי'



The Bryant Tower, NY
David Chipperfield Architects