

תדריך אדריכל העיר לעריכת בקשות להיתרי בניה- צוות בניה חדשה

תוכן עניינים:

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

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 האחוריות של חברות "עדן" ו/או הרל"י ו/או פמ"י- יש לתאם גם מולם
4. מומלץ לתאם התכנון גם מול מתכנן הרובע והמתכנן השכונתי הרלוונטיים לאותו הפרויקט.
5. בהיתרים בתחום מודל העיר- תנאי למתן היתר בניה, יהא הטמעת מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהלת בית המודל- פרטי קשר להלן
6. 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.
7. מסמך זה מהווה המשך למסמך הכלל עירוני "הנחיות אדריכל העיר לעריכת בקשות להיתרי בניה - לכל היתרי הבניה בעיר- מהדורה 1 מרץ 2021"

צוות אדריכל ראשי- פרטי קשר

רונית מורדוך רפרנטית בכירה לעיצוב המרחב הציבורי ronit_Mo@jerusalem.muni.il	ינאי אפלבוים רפרנט בכיר לעיצוב אדריכלי apyanai@jerusalem.muni.il	עופר מנור אדריכל העיר mnofer@jerusalem.muni.il
אפרת חורי אדריכלית HrEfrat@jerusalem.muni.il	צחי רוזליס אדריכל Tzachi_Ro@jerusalem.muni.il	אביגיל אהרון רכזת ארגון ומעקב ahgali1@jerusalem.muni.il 02-6298079
מירית מרום בקרת תכנון aizik@bezeqint.net שלמה דניאל אדריכל נוף dnlshlomo2@gmail.com	שלמה (שלומי) אמסלם רפרנט amshlomi1@jerusalem.muni.il 053- ,02-6296065 7769563	נטאליה (נטלי) אוסטרובסקי א. בית המודל OSNATALI@jerusalem.muni.il

חלק א'- הנחיות מרחביות

הנחיות מרחביות למבנים עד 10 קומות

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	3. פרטי חזית - עקרונות התכנון
1.1 טבע הבניין מעל פני הרחוב	3.1 יחס אטום / פתוח
1.2 טבע קומה טיפוסית מקסימלי ברזסו	3.2 יחס למבנים שכנים / רחוב
1.3 קומת כניסה	3.3 מסתורי כניסה ומזגנים
1.4 נטיית - קומת גג	3.4 חמרי גמר
2. מפגש עם הקרקע	4. גג המבנה
2.1 מפגש עם הקרקע - עקרונות התכנון	4.1 גג המבנה - עקרונות התכנון
2.2 מפגש פיתוח ופריסת גדרות	4.2 גג שטוח - סוגי מתקנים טכניים
2.3 המרווח הקדמי	4.3 גג שטוח - גבהים והסתרת מתקנים טכניים
2.4 מסחר בקומת הקרקע	4.4 גג שטוח - פרגולות
2.5 מתקנים טכניים ותשתיות	4.5 גג שטוח - חמרי גמר בגג
2.6 ניקוז מי גר עילי	4.6 גג משופע - סוגי מתקנים טכניים
2.7 פרטי פיתוח	4.7 גג משופע - גבהים, שיפועים והסתרת מתקנים טכניים
2.8 גינות ועצים	4.8 גג משופע - חמרי גמר בגג

פרק ראשון מתייחס למאסה הבנויה על הבטיה והשלכותיה. הפרק מגדיר את נפח הבניה המקסימלי (בכפוף לתכנית) ע"י התייחסות לגובה קומות ולנטיית 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.



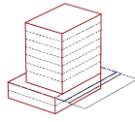
הפרק הרביעי מגדיר דרישות לגג המבנה ומחולק לשני חלקים - גגות שטוחים וגגות משופעים. בפרק זה מוצגים עקרונות להתמודדות עם הדרישות הפונקציונליות להצבת מתקנים טכניים על גג הבניין ושימוש אחר בגג - תוך מזער ההפרעה והנראות לסביבת הבניין.



צ'קליסט אדריכל העיר לבחינת היתרי בניה

להלן תמצית מקוצרת של ההנחיות המרחביות¹. יובהר שהתמצית להלן היא חומר עזר לשימוש המגיש והבודק, ואינו מהווה תחליף לעמידה בכל תנאי ההנחיות המרחביות המלאות ו/או חוק התו"ב, תקנות שונות ו/או תקנים. כל חו"ד של אדרי' העיר לתוכנית/ היתר בניה/ תוכנית פיתוח/ אחר תבחן את התכנון בהתאם למפורט במסמך זה ובהתאם לקנ"מ הרלוונטי.

¹ הערה - ההפניות למספרי עמודים בסוגריים מפנות למדריך "הנחיות מרחביות למבנים עד 10 קומות" כדלעיל



פרק 1- נפח הבניה

כללי (עמ' 6)

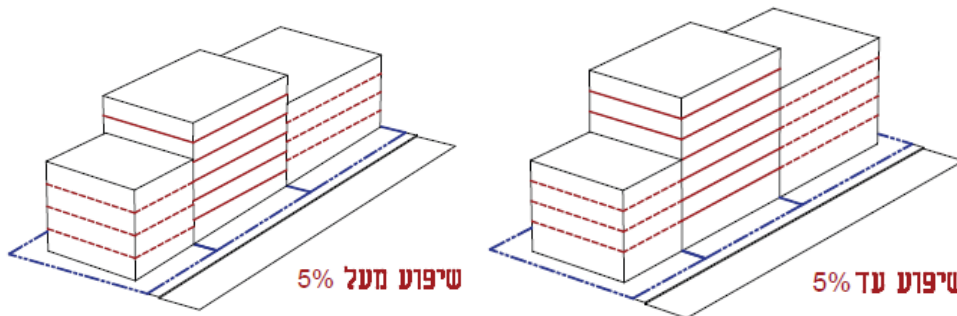
- ככלל חניה תת קרקעית בלבד בבניה חדשה
- איחוד וחלוקה בעיר ההיסטורית- אישור מהנדס העיר

1.1 גובה הבניה מעל פני הרחוב (עמ' 6)

- קביעת מפלס ה-0.00 של הבניין- מקס' 60 ס"מ מעל ממוצע גובה רחוב. לטובת כניסה לחניון/שיפוע רחוב מעל 5%- ניתן להגיע עד 1.2 מ'. קומת מרתף שתבלוט יותר מ-1.2 מ' תיחשב כקומה
- אופן קביעת מס' הקומות המותר לבניה- מגרש הגובל ברחוב אחד- החניון לא יבלוט מעל פני הקרקע ביחס לשטחים ציבוריים
- אופן קביעת מס' הקומות המותר לבניה- מגרש (משופע) הגובל ב-2 רחובות או בשטח ציבורי אחר- מס' קומות זהה בכל חתך בהתאם לתוכנית. הנסיגה בגג תהיה חצי מעומק הבניין (אם לא מוצו זכויות ניתן להגיע לנסיגה של עד 2-3 מ' באישור רשות רישוי)

1.2 גובה קומה טיפוסית (עמ' 8)

- גובה קומה טיפוסית- עד גובה 3.5 מ' ברוטו מרצפה לרצפה (רום 17.5 ס"מ X 20 מדרגות). גובה קומות אחיד. בשכונות היסטוריות/רחובות אופייניים- להתאים לגובה קיים ברקמה הקיימת. אין הגבלה לגובה קומה אם יש גובה אבסולוטי לבניין בתב.
- מסחר- עד גובה 5.25 מ' ברוטו מרצפה לרצפה (רום 17.5 ס"מ X 30 מדרגות). ניתן לחרוג בגובה כדי להתאים למבנים סמוכים. גובה נטו מינימלי 350 ס"מ. ברחוב מעל 5% שיפוע- גובה ממוצע של חזית מסחרית יהיה 350-525 ס"מ.
- המשכיות בניה בקו 0 צידי- בבניה צמודה למבנים קיימים- גובה קומות יותאם לבניין/ים שכנים עם חזית המשכית ו/או ניתוק/נסיגה. ניתן לחרוג במגרש משופע מעל 5% או לשם עמידה בגבהים מינימליים.

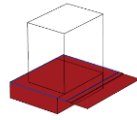


1.3 קומת כניסה (עמ' 10)

- גובה ק. כניסה למגורים/משרדים/מלונאות יהיה עד 4.55 ברוטו בין רצפה לרצפה. לתכנן חלל כניסה ראוי, ניתן לובי כפול קומות (בעיר ההיסטורית ניתן לובי כפול רק מעל 6 קומות). התאמת גובה קומה בבניינים היסטוריים.
- גובה ארקדה מינימלי יהיה 3.5 מ' נטו בין רצפה לתקרה במקום בו התבצע מחייבת הקמת ארקדה, גם ברחוב משופע. יש להתאים מימדי ארקדה לבניינים צמודים לשמירה על רצף.
- עומק ארקדה מינימלי- רוחב המעבר נטו לא יקטן מ-1.8 מ'

1.4 נסיגות בקומת גג (עמ' 11)

- לא תותר הבלטת קונטור קומת הגג מעבר לקווי קונטור הקומות הטיפוסיות- "כותרת"
- לא תותר הבלטת מרפסת גג מעבר לקונטור הקומה שמתחת. קירוי מהגג למרפסת זיזית לא לשימוש.



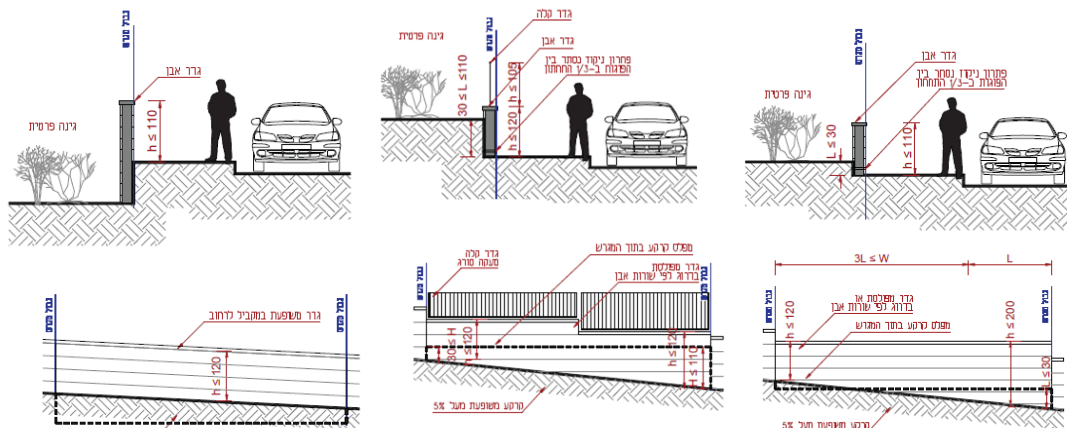
פרק 2- מפגש עם הקרקע

כללי (עמ' 13)

- חובה להציג תוכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תוכנית מדידה. יש להציג פתרונות חילחול (כולל חישוב תכסית לחילחול) בתיאום המח' לאיכות הסביבה, כתנאי להיתר בניה.
- בתוכנית הפיתוח יש להציג פיתוח קיים ו/או מתוכנן בהיקף הפרוייקט המוצע- רצועה היקפית מעבר לקו הכחול של הבקשה ברוחב של לפחות 10 מטר, לטובת הבנת הקשר והתחברות הפרוייקט המוצע למרחב העירוני שסביבו.
- פיתוח רחובות בהתאם למדריך רחובות. מדרכות מעל 2.5 מ' - נטיעת עצים בתיאום אדרי' העיר ושפ"ע.
- לצמצם למינימום כניסות/יציאות של רכבים למגרש ולצמצם מופע מתקנים טכניים על הרחוב (בניצב למגרש וכו'). שימוש מושכל באבן עליה לרכב, פגיעה ברצף עצים ו/או עמודי תאורה ברצועת עזר וכו'.
- מומלץ לתכנן מחסן עגלות/אופניים בקומת קרקע (12 מ"ר).

2.1 מפלסי פיתוח ופריסת גדרות (עמ' 15)

- יש להציג פריסת גדרות. יש להציג גדר במגרש שכן. יש להציג מפלסי פיתוח, יש להציג פרטי גדרות/שערים/מעקות ופרטי פינה/קצה. מדריך גדרות.
- לרחוב- גובה גדר מקס' 1.1 מ'. ברחובות מעל 5% יש לדרג גדרות וניתן להגיע מקומית לגדר של 2 מ' (במקס' 25% מאורך חזית לרחוב/5 מ'). מינימום דירוגים.



מגרש מוגבה 110 ס"מ מהרחוב מגרש נמוך ממפלס מפלסים דומים- עד 30 ס"מ הפרש הרחוב

- למגרש שכן- גובה גדר מקס' 1.5 מ' (מפני הקרקע הגבוהים). קיר תמך מקס' 3.5 מ'.
- הפרש מפלסים מעל 3.5 מ' - דירוגים ברוחב 1 מ' וגובה 2 מ' עם עצים. הפרש מעל 7 מ' - תחוייב נטיעת עצים.

2.2 המרווח הקדמי (עמ' 18)

- יש להגדיר את הכניסה הרגלית לבניין בהתאמה למפלסי הפיתוח (1.3-2.5 מ' רוחב כניסה)
- נגישות- מעל 50 ס"מ הפרש- מדרגות + רמפה (מיני רוחב 1.3 מ').
- כניסה לחניון- כיוון רמפת ירידה לחניון (ניצב לרחוב), עד 40 מ"ח- רוחב מקס' 3.5 מ'. רוחב מקס' 6 מ'. מדרכה בכניסה לחניון (אבן עליה לרכב, תשמש גם לתברואה. ככלל אין להנמיך המדרכה עבור כניסה לחניה/תברואה, אלא לתכנן אבן עליה לרכב כך שתישמר רציפות במלס המדרכה עבור הולכי רגל), עמדת המתנה על הכביש ולא במדרכה, ארגזי תריס גלילה במישור החזית. מעלית רכב בתוך קווי בניין וכחלק מהבניין (חריגות אם אין ברירה בסמכות רשות רישוי) שער סגירה לחניון, מיקום פריקה וטעינה, רחבת כיבוי אש- צמצום הפגיעה במקומות חניה, נטיעות עצים, אבני שפה וכו'.

2.3 מסחר בקומת הקרקע (עמ' 20)

- מיקום פריקה וטעינה/חניה תפעולית (עד 500 מ"ר מסחר/מרכז העיר- פריקה וטעינה ברחוב. מעל 500 מ"ר- בתת"ק א"כ אין ברירה).
- פרופורציות ארקדה אנכיות ביחס לחזית (רוחב עמודים מקס' 40 ס"מ), הפרש מפלסים בין רחוב לארקדה (מדרגות בתוך הארקדה רק בשיפוע של יותר מ-5% רחוב, קירות פיתוח בין רחוב לארקדה מקס' 50 ס"מ, ממשקים בין רחוב לארקדה). פרטי חזית מסחרית- חלונות, סורגים, שילוט, סוככים. מדריך חזיתות מסחריות, מדריך שילוט.

2.4 מתקנים טכניים ותשתיות (עמ' 22)

- יש למקם את כל המתקנים הטכניים במידת האפשר במרווחים הצדדיים עם גישה מהחזית לרחוב- יש למקם מתקנים במרווחים הצדדיים עם גישה מהחזית לרחוב. שביל שירות צידי רוחב 1.6 מ'
- **תברואה-** להציג תוואי גישה ושיפועים (מרחק מינימלי מהרחוב, מקס' 12 מ' ושיפוע 6%), אבן עליה לרכב, פירוט נפח אחסון, פירוט חומרים בחדר אשפה בנוי בתחום קווי בניין. עדיף פתרון של דחסנית אינטגרלית. דחסנית תת"ק אפשרית. במבנים גדולים ו/או מורכבים מומלץ לערוך תיאום מקדים מול אדריכל העיר לגבי מיקום מתקני תברואה, וכן מומלץ לעיין ב'תדריך אצירת אשפה למתכנן' [בלינק](#).
- יש להתייחס לצרכי התברואה השונים בהתאם לדרישות (כולל מכבש קרטונים, מתקני מיחזור, פחי אשפה מוטמנים וכו'). בפרוייקטים גדולים מוצע לבחון פתרונות פינוי אשפה פניאומטיים.
- **כבאות-** ברזי כיבוי אש והסנקה, רחבת כבאית
- **מתקני חשמל-** פילר חשמל בגדר צידית, תחנת שנאים תת"ק/קפל קרקע, גנרטור במרווח צידית/גג מרתף כולל ארובה בגובה + מיכל דלק ופתח הזנה (יש לקבל חו"ד אקוסטית), ארונות חשמל ומונים בתוך המבנה. במידה והבקשה כוללת מתקן חשמל משמעותי כדוג' ח.שנאים רצוי לערוך תיאום מקדים מול אדריכל העיר לגבי תכנון ח.שנאים והגישה אליו.
- **מתקני תקשורת-** עמודי טלפון יועברו לתת"ק ככל הניתן, ארונות בזק/הוט, ארונות פרטיים בתוך המבנה, אנטנות על הגג וכו'
- **מתקני גז-** צוברים בתוך המגרש, מקס' 50 ס"מ מעל פני רחוב, בלונים בנישה צידית או חדר, ללא סולם לרחוב
- **מים ואינסטלציה-** גמל מים ראשי משוקע בגדר צידית, פתחי ביוב, משאבות ביוב במרתף, מפריד שומן בהתאם לצורך במרתף/חניה תפעולית, מאגר מים וחדר משאבות בתוך המבנה בקרקע/מרתף/גג
- **מיזוג אוויר ואוויר-** כולל תריסים לאיוורור מרתפים שלא פונים לרחוב/למגרשים סמוכים, ארובות בתוך קווי בניין, פתחי איוורור בגובה, מעבים במסתר לא בחזית לרחוב. חו"ד אקוסטיקה לגבי מטרדי רעש מצד מערכות אוויר למיניהן
- סימון עמודי תאורה קיימים להעתקה/חדשים, תיאום מול מח' מאור.

2.5 ניקוז מי נגר (עמ' 26)

- יש לנקז את מי הנגר לכיוון הרחוב/שטח ציבורי אחר ולסמן שיפועי ניקוז, יש לסמן שטח לחלחול מי נגר בעדיפות לחזית הרחוב על מנת לאפשר נטיעות, ריצוף מחלחל, בורות חלחול. אישור איכ"ס במידת הצורך. מקס' 85% תכסית תת"ק בד"כ.

2.6 פרטי פיתוח (עמ' 28)

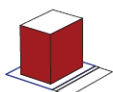
- יש להציג פרטי פיתוח וחומרי גמר עבור אבני שפה, ריצוף, פרטי ניקוז, מסגרות ומעקות, ריהוט רחוב, קירות, בורות שתילה, פרגולות.
- חצר אנגלית- רוחב/גובה 1.5 מ' מקס'. סורג בצפיפות 5/5 ס"מ או מעקה תקני. קיר תמך בולט מקס' 30 ס"מ.
- פרגולות- מתכת/עץ. ניתן לשקול בטון/אבן. גוון. מקס' 40% אטום. בקומת גג מקס' 25% שטח פרגולה או 50 מ"ר (הגדול מביניהם). שטח פרגולה ציבורית 100 מ"ר מקס'. בבניין מגורים בקרקע במרחק 1.5 מ' לפחות מחזית לשטח ציבורי.

2.7 גינן ועצים (עמ' 29)

- יש לסמן עצים קיימים לשימור/העתקה/עקירה (אישור פקיד היערות) ולמספר אותם. שימור עצים מצריך הנחיות ומפרט לעבודה במרחק 7 מ' מהעץ. יש להציג דו"ח אגרונום במידת הצורך (= סקר עצים)
- יש להציג נטיעות עצים חדשים בעדיפות לחזית רחוב ע"פ חישוב עץ אחד לכל 100 מ"ר פנויים מבינוי (להציג חישוב), עצים בריאים בגודל 8 לפחות, בחניון לא מקורה תתוכנן נטיעת עצים בין החניות. להציג תכנון למערך העצים הקיימים/חדשים.

2.8 עוגנים (עמ' 30)

- יש לצרף נספח עוגנים, עוגנים במגרשים בבעלות פרטית, עוגנים במגרשים גובלים בבעלות ציבורית/רחוב גובל.



פרק 3- פרטי חזית

כללי (עמ' 32)

- מעל 4 קומות יש להעדיף יחס 1:2 אורך חזית : גובה בניין
- חלוקת חזית לחומרים שונים, מישורים שונים, הדגשת אלמנטים מאורכים, פתחים וכו'
- יש להציג החישובים הבאים בהתאם לצורך: יחס חיפוי אבן לחומרים אחרים, אורך מרפסות ביחס לאורך חזית
- יש להציג הפרטים הבאים בהתאם לצורך: חתך עקרוני למרפסות, מסתור כביסה ומזגנים (תוכנית + חזית קנ"מ 1:20), מעטפת אבן/פריסה/פתחים, חתך גג + מעקה גג (כולל מתקנים טכניים על הגג והסתרתם), פרגולה,
- יש להציג בנוסף: פירוט חומרי גמר, מיקום מתקני מיזוג אוויר, שילוט על הבניין, תאורה לחזית/על החזית, סוג עיבוד אבן, סוג זכוכית- כמפורט להלן בפרק חומרי גמר
- יש לציין מיקום וסוג פתחי חדרים מוגנים (ממ"דים וכד')

3.1 יחס אטום/פתוח (עמ' 33)

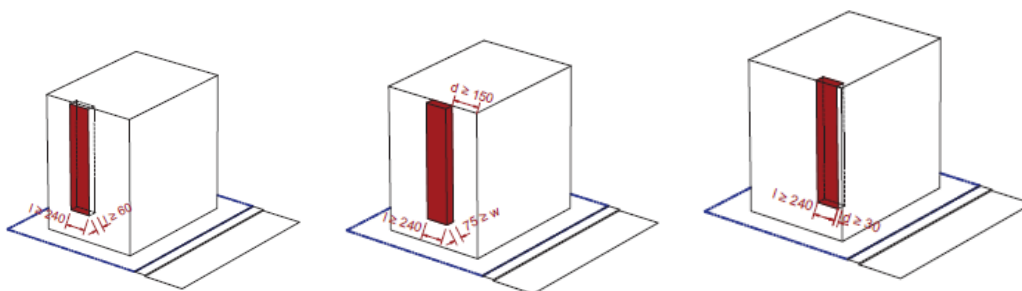
- לפחות 70% חיפוי חזית באבן, בחזית לשטח ציבורי לפחות 25% פתחים, להימנע מחזיתות אטומות.

3.2 יחס למבנים שכנים/רחוב (עמ' 34)

- יש להציג בהיתר בניינים שכנים קיימים ו/או מתוכננים, בבניינים משותפים יש להרחיק מרפסות זיזיות לפחות 60 ס"מ מקיר משותף

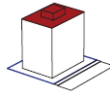
3.3 מסתורי כביסה ומזגנים (עמ' 35)

- כל בקשה להיתר בניה מחויבת בהצגת פתרון לתליית כביסה במסתור כביסה.
- עומק מסתור כביסה מיני 60 ס"מ נטו. ניתן להבליט מעבר לקווי בניין עד 75 ס"מ.
- פתרון לתליית כביסה, חומרים עמידים, בתחתית המסתור גגון מנוקז, הסתרת מזגנים ודוודי מים חמים, אחידות לכל גובה הבניין
- אורך מסתור מומלץ 3 מ' לדירה
- לא למקם מסתורים בחזית לרחוב, בחזית צידית יוסתר מהרחוב בקיר 30 ס"מ לפחות, מסתור מסתור בולט מורחק מחזית רחוב לפחות 1.5 מ'



3.4 חומרי גמר (עמ' 37)

- יש לציין בבקשה להיתר את גמר חיפוי האבן בחלקי הבניין השונים
- טיח, עץ, אלומיניום, פלדה, זכוכית (יש לציין מקדם בליעה מינימלי ומקסימלי, רפלקטיביות בידוד תרמי, סינון קרינה, גוון ורפלקטיביות)
- יש להציג שורות אבן (אופקיות בלבד), פתחים ביחס לשורות אבן, אבני קצה לפתחים/פינות, חלון דמה, חלון ממ"ד בכנף נגררת לכיס
- יש להקפיד על אחידות האלמנטים בכל מעטפת הבניין.



פרק 4- גג המבנה

כללי (עמ' 41)

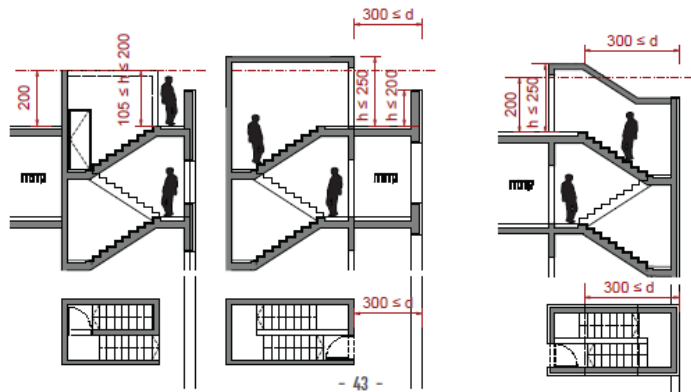
- גגות משופעים במבנים בני 1-5 קומות בלבד (חריגים בהתאמה למרקם קיים)
- שיפוע גג משופע מקס' 30% (הנחיות שימור נקודתיות גוברות)
- יש להציג פרטי גג ומעקה, מיקום מתקנים טכניים והסתרתם, פרגולה, מעקה גג, ניקוז בגגות, חדר יציאה לגג

4.1 גג שטוח- סוגי מתקנים טכניים (עמ' 42)

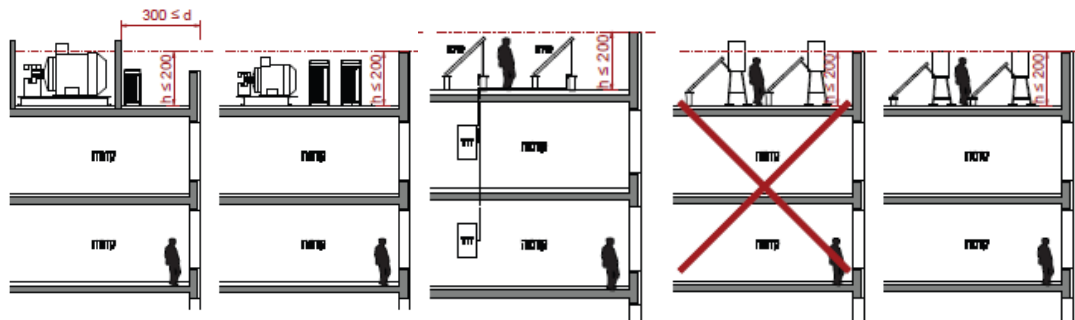
- ניתן לתכנן קומה טכנית (בתוכה יהיו חדר עליה לגג, חדר מכונות מעלית, גנרטור וכו')
- מתקנים על הגג: סולריים- קולטי שמש לחימום (חייבים להציג אחרת מצריך פרסום הקלה), קולטים פוטו וולטאיים להפקת חשמל, גנרטור, מיזוג אוויר, אוויר/שחרור עשן.

4.2 גג שטוח- גבהים והסתרת מתקנים טכניים

- מעקה גג- גובה מיני לפי תקן (מקס' 2 מ' בבניינים מעל 5 קומות)
- חדר עליה לגג מחדר מדרגות- מקס' 2.2 מ' נטו / 2.5 מ' ברוטו. מיני 3 מ' מרחק מקונטור גג / לא בלבוט ממעקה / מדרגות אחרונות חשופות



- הסתרת מערכת סולרית ע"י מעקה גג / דודים במרפסות שירות/מסתורי כביסה / מיקום חלופי לדוודי המים-מערכת סולרית משותפת
- הסתרת מתקנים טכניים מז"א גנרטור וכו'. חוו"ד אקוסטית. ניתן לעשות קיר אקוסטי (ללא קירוי) ו/או מעקה היקפי פנימי להסתרת מערכות- לפי הנחיות לחדר יציאה לגג.



4.3 גג שטוח- פרגולות

- מעץ או מתכת בלבד אטומה מקסי' ב-40%, יש להציג פרטים, לא ניתן להבליט פרגולה מקונטור הגג.
- סך כל שטחי פרגולות מקסי' 25% משטח מרפסת גג/ 50 מ"ר לפי הגדול. פרגולה בודדה מקסי' 100 מ"ר. כחלק אינטגרלי מעיצוב המבנה.
- רצוי לתכנן פרגולות כחלק מהיתר הבניה למניעת תוספת מאוחרות שלא יתאימו לאדריכלות המבנה

4.4 גג שטוח חומרי גמר בגג

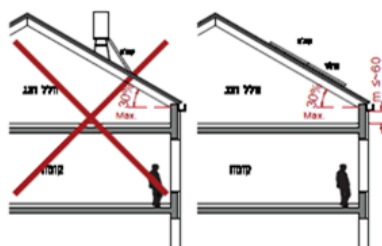
- יש לציין חומרים- גינון, ריצוף בגוון בהיר, חצץ/חלוקי נחל בהירים, יריעות איטום לבנות/ מצופות בשכבת גמר בהירה

4.5 גג משופע – סוגי מתקנים טכניים

- מערכות ומתקנים בתוך חלל הגג ו/או צמודים לשיפוע הגג
- מתקנים סולריים- מערכת סולרית לחימום מים/הפקת חשמל, גנרטור, מיזוג אוויר, אוורור/שחרור עשן. חו"ד אקוסטית למתקנים מרעישים.
- ארובות אוורור /שחרור עשן- פתרון עיצובי אינטגרלי בעיצוב הגג

4.6 גג משופע – גבהים, שיפועים והסתרת מתקנים טכניים

- תחילת שיפוע הגג/ארגז רוח/מזחלת תהיה בגובה של עד 2 שורות אבן מעל מפלס רצפת חלל הגג (כ60 ס"מ), שיפוע הגג לא יעלה על 30%, חלונות קוקיה מקסי' 25% מאורך חזית. לא גובר על הנחיות שימוריות בתוכנית ו/או מח' שימור.
- יש לשלב קולטים סולריים בשיפוע הגג, יש להסתיר דוודי אגירה ומתקנים טכניים (מז"א, גנרטור, מפוחים וכו') בחלל הגג המשופע



- חומרי גמר בגג- רעפים חרס או בטון, פח אבץ/נחושת/יריעות מתכת אחרת לפי תקן, רעפי "שינגלס" ביטומניים
- יש לדאוג לאיטום ובידוד ראויים

הנחיות תכנון נוספות²

1. כניסות רגליות למבנים יש להציע בזיקה ישירה לרחוב. במבנה עם חזית ל2 רחובות במפלסים שונים - רצוי לתכנן כניסות מ2 החזיתות
2. **בשכונות היסטוריות/וותיקות-**
 - 2.1. בתכנון גינון ונטיעות יש להתאים את הצמחיה המוצעת לאופי השכונה ההיסטורית. מומלץ להתייעץ עם אגרונום ו/או אדריכל נוף מומחה לנושא.
 - 2.2. יש להתאים את מימדי הגדרות והעיצוב שלהם לאופי הגדרות הקיימות בסביבה.
3. **מרפסות-**
 - 3.1. יש לתכנן המרפסות בטורים ישרים ועוקבים ככל הניתן ו/או בסימטריה כלשהיא.
 - 3.2. יש להציג פרטים עקרוניים של מרפסות.
 - 3.3. רצוי להציע מרפסות "קלילות" כמה שיותר מבחינת מימדים ופרטי עיצוב (בעיקר עובי רצפת המרפסת/גובה מעקה אטום), במיוחד בסביבה עם בינוי היסטורי/אופייני.
 - 3.4. במגדלים אין לחרוג עם מרפסות מעבר לקווי בניין ו/או קונטור הבינוי.
4. **פרגולות**
 - 4.1. רצוי להציע תכנון של פרגולות כחלק אינטגרלי מהעיצוב האדריכלי של הבינוי
5. **ארובות/פירים ופתחי איורור-**
 - 5.1. אין למקם ארובות איורור בולטות/נפרדות במפלסי הקרקע. ארובות ופתחי איורור יוטמעו בתוך מסת הבינוי ו/או בפיתוח (בטרסות וכד') ויוסתר ככל הניתן מהמבט האנושי במפלסי הקרקע. אין באמור כדי לסתור הנחיות איכות הסביבה בעניינים אלו.
 - 5.2. במבנים עם חזית מסחרית חובה לתכנן פיר איורור עבור מינדפים לכל גובה המבנה בתיאום המח' לאיכות הסביבה.
 - 5.3. מעל 10 קומות חובה לתכנן פיר אשפה. ניתן ורצוי לבחון פתרון אשפה פניאומטי לבניין / קבוצת מבנים.
6. **עצים וצמחיה-**
 - 6.1. יש חשיבות עצומה למיקסום נטיעת עצים וצמחיה/גינון ברחבי הפרויקט. עפ"י ההנחיות המרחביות נדרש לפחות עץ בוגר אחד על כל 100 מ"ר שטח מגרש פנוי מבינוי. רצוי להעלות הכמות לעץ בוגר אחד על כל 50 מ"ר פנוי מבינוי.
 - 6.2. חובה לתכנן בור נטיעה עם עומק/נפח אדמה מספק לגדילה איכותית עתידית של העצים החדשים, במיוחד כשהם מעל בינוי תת"ק. רצוי שמפלס בור/אדנית נטיעה יהיה במפלס הפיתוח הסמוך אליו או מקסימום בגובה ספסל ישיבה.
 - 6.3. בפרויקטים עם שטחי גינון/פיתוח נרחבים מעל בינוי תת"ק- יש לצרף להגשה סכימה (על רקע תוכנית פיתוח) המציגה בצבעים את עומקי האדמה המתקבלים ברחבי הפרויקט.
 - 6.4. פרטי נטיעות, השקיה וכו' יש לתאם מול שפ"ע ובהתאם למדריך לתכנון רחובות (פרטי עצים). ככל ויש הוראות פרטניות בתב"ע הן גוברות על האמור לעיל.

תדריכי תכנון נוספים

1. הנחיות מרחביות למבנים היסטוריים
<https://www.jerusalem.muni.il/media/1647/regionalguidelines-5.pdf>
2. תדריך אצירת אשפה ומיחזור
<https://www.jerusalem.muni.il/media/1642/regionalguidelines-1.pdf>
3. הנחיות לבניית קירות אבן
<https://www.jerusalem.muni.il/media/1310/stonewalls51.pdf>

² הנחיות אלו לא כלולות בתוך ההנחיות המרחביות המאושרות

חלק ב'- נספח עיצוב אדריכלי ופיתוח

כחלק מהתכנון המפורט המוצג בבקשה להיתר (בגרמוסקה), יש להציג תכנון מפורט הן של העיצוב האדריכלי של החזיתות והן של פיתוח הנוף³ בתחום הבקשה להיתר.

המבנים/הפרויקטים השונים ברחבי העיר מסווגים ל-3 קטגוריות:

קבוצה א'- מבנים קטנים

- מבנים לשימושים שונים⁴ בגובה של "בניין רגיל": 1-10 קומות

קבוצה ב'- מבנים בינוניים

- מבנים לשימושים שונים⁴ בגובה של "בניין גבוה": 11-17 קומות
- מבנים הכוללים מלונאות בכל גובה
- פרויקטים משמעותיים של תשתיות - תחבורה ו/או תחבורה ציבורית (רק"ל, חניונים, וכד')

קבוצה ג'- מבנים גדולים

- מבנים לשימושים שונים⁴ בגובה של "בניין רב קומות": 18+ קומות
- מבנים באיזורים הגיאוגרפיים הבאים: כניסה לעיר, תלפיות, גבעת שאול, הר חוצבים, אגן מלחה
- מבני ציבור ייחודיים ו/או מבנים עם שימוש מיוחד ו/או אדריכלות ייחודית⁵

להלן יפורטו דרישות אדריכל העיר לנושאים אלו, כאשר בפרויקטים מקבוצות סיווג ב' או ג' חלק מפירוט זה יבוא בנספח נפרד מהיתר הבניה⁶ (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.

יובהר שאדריכל העיר לא מתכנן ומעצב בעצמו את הפרויקטים השונים, אלא רק מכתוב עקרונות כלליים לעיצוב האדריכלי בעיר (בדומה ל"תקנות האבן" המנדטוריות שמכתיבות אופי הבניה האדריכלית בעיר כבר למעלה מ-100 שנה).

בעצם הפירוט בנספח עיצוב האדריכלות והפיתוח לא אמורה להיות כדי פגיעה בחופש היצירה של המתכנן

³ ב"פיתוח הנוף" הכוונה לכל השטחים הלא מבונים על גבי הקרקע בתחום הבקשה להיתר, כולל גגות חניונים, גינות, שבילים, כבישים, מדרכות, חצרות וכו'

⁴ מגורים, תעסוקה, מבני ציבור

⁵ הגדרות אלו יוכרעו ע"י אדריכל העיר בכל מקום שבו יש ספק בנידון

⁶ משיקולים טכניים, ניתן לשלב פירוט העיצוב האדריכלי והפיתוח בגוף ההיתר עצמו ולא בנספח נפרד

בקשות להיתר בניה רגילות יהיו ערוכות במבנה העקרוני הבא⁷:

A	B	C	D	E	F	G	H	I
טופס 1	הסברים, מצב קיים ותמונות	תוכנית מדידה-מצב קיים	תוכנית העמדה-מצב מוצע	חישוב שטחים	תוכניות (כולל תוכנית/יות סביבה/פיתוח)	חתכים, חזיתות וחומרי גמר	פריסת גדרות וקירות תמך	הג"א

בנוסף⁸ לרכיבים "הרגילים" הכלולים בהיתר בניה רגיל, בכל היתר של בניה חדשה ללא יוצא מהכלל, חובה לכלול בנוסף:

- **A1** תלת מימד והדמיות
- **G1** "קטלוג" חומרי גמר אדריכלות
- **F** תוכנית פיתוח צבעונית
- **H** פריסת גדרות
- **H1** תאורה ושילוט

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

סיווג פרוייקט	B1 חזית טיפוסית מוגדלת	G2 פרטים טיפוסיים אדריכלות	מוקאפ MockUp ⁹	F1 פרטים טיפוסיים פיתוח
ב	V	V		
ג	V	V	V	V

ברכיבים השונים להלן יפורטו הבדלים ברמת הדרישות בין הסיווגים השונים (א', ב' או ג')

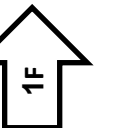
A	B	C	D	E	F	G	H	I
טופס 1	הסברים, מצב קיים ותמונות	תוכנית מדידה-מצב קיים	תוכנית העמדה-מצב מוצע	חישוב שטחים	תוכניות (כולל תוכנית/יות סביבה/פיתוח)	חתכים, חזיתות וחומרי גמר	פריסת גדרות וקירות תמך	הג"א



1H



1+2G



1F



1B



1A

⁷ מתוך "הנחיות אדריכל העיר לעריכת בקשות להיתרי בניה - לכל היתרי הבניה בעיר- מהדורה 1 מרץ 2021"

⁸ חלק מהרכיבים קיימים גם בהיתרים רגילים אך פה הפירוט הנדרש שונה
⁹ מוקאפ היא דרישה לביצוע בשטח ואין לה היבטים בתוך הגרמושקה ו/או נספח העיצוב

פירוט רכיבי "נספח עיצוב אדריכלות ופיתוח"

A. תלת מימד, הדמיות

חובה להציג בחלק זה מבטים תלת מימדיים של המבנה בגוף הגרמושקה (בתחילתה). יש לתת כותרת לכל מבט/הדמיה עם ציון של המיקום/כיוון/חזית (ניתן באמצעות מפת מפתח). אין להציג צילומי מודלים פיזיים. אין להציג מודלים חתוכים¹⁰. יש להציג הקשר סביבתי רחב של הבינוי המוצע (מבנים/רחובות שכנים וכד')

1. שיטת הצגת תלת מימד תקבע כדלהלן:

- 1.1. פרויקטים מקבוצת סיווג א'- אקסונומטריה ו/או פרספקטיבה ו/או הדמיות פוטוריאליסטיות
- 1.2. פרויקטים מקבוצת סיווג ב' או ג'- הדמיות פוטוריאליסטיות בלבד (חובה)
2. אקסונומטריה - יש להציב את המודלים בזווית אחידה ובגודל אחיד המאפשרים מבט אקסונומטרי מלא על כל ההיטלים בזווית הנבחרת. יש לסמן קווי המגרש וחץ צפון ע"ג האקסונומטריה.
3. פרספקטיבה - מבטים פרספקטיביים ממעוף ציפור/מבט רחוב יוצגו בנפרד. אין להוסיף למבטים מידות/מפלסים או כל אלמנט גרפי שיעמיס או יגרע מקריאות המודל. אין להשתמש בצבעים על המודל עצמו למעט גווני האפור. ניתן להוסיף הצללות, צמחייה ודמויות רק במבטים פרספקטיביים. ניתן להציג את המבטים/מודלים מצוירים ידנית או באופן ממוחשב
4. הדמיות פוטוריאליסטיות (Photorealistic Renders) - יש להקפיד על רמה גרפית גבוהה, פירוט נכון של חומרי גמר בחזיתות וכו' בהתאם לתכנון המפורט בהיתר, ו"לשתול" את ההדמיה על רקע מציאותי במרחב הפיזי של מיקום הפרויקט, באמצעות "צילום" מתוך מודל התלת מימד הדיגיטלי העירוני (בתוך העירוני GIS) ו/או באמצעות צילומים בזווית המתאימה. יש לדאוג שלא יתעוותו פרופורציות וכד' בפרספקטיבות של ההדמיה/צילום.
5. כמות הדמיות/מבטים (מינימלית) כדלהלן: קבוצת סיווג א'- 1, קבוצת סיווג ב'- 3, קבוצת סיווג ג'- 5.
6. אם יש יותר ממבט/הדמיה 1- יש להקפיד על מבטים תלת מימדיים ו/או הדמיות מחזיתות שונות וחובה שלפחות מבט אחד של תלת מימד יהיה מגובה מבט הולך הרגל ברחוב
7. ניתן בנוסף להוסיף סקיצות ידניות ו/או כל אמצעי המחשה אחר
8. ניתן להטמיע ההדמיות (חלקן או כולן) גם בנספח העיצוב
9. בהדמיות/תוכניות/חתכים/חזיתות יש להציג הקשר עירוני רחב יותר (לפחות עד למבנה הבא מעבר לרחוב הסמוך וכד', בחזיתות 2 מבנים מכל צד)

B. חזית טיפוסית מוגדלת

1. יש להציג בנספח העיצוב מקטע חזית אופייני במבט אקסונומטרי/איזומטרי בקנ"מ 1: 50 או הדמיה ברזולוציה דומה שמייצגת שטח של כ-50 מ"ר לפחות מחזית המבנה, הכוללת מקסימום פרטים אופייניים של החזית (פתחים/משקופים/מרפסות וכו') ומידגם של מגוון חומרי גמר. ניתן להציג גם מקטע חזית דו מימדי בקנ"מ 1: 50 אך יש להציג אותו ברמה גרפית גבוהה כולל פרטים, חומרים, פריסות/שורות אבן וכו', וכן הצגת הצללה נכונה להבנת מישורים שונים בחזית. מקטע חזית זה יוצג בצבע מלא עם גוונים קרובים ככל הניתן לצבעים המתוכננים בחומרי הגמר.
2. על גבי מקטע החזית המוגדל וכן על שרטוטי החזיתות/פריסות (בגוף הגרמושקה עצמה) יש לסמן בצורה גרפית ברורה את חומרי הגמר המתוכננים כולל פירוט המאפיינים שלהם (כמפורט להלן בחלק C "קטלוג" חומרי גמר אדריכלות"). מומלץ לשלב צילומים איכותיים בצבע ו/או פרטי בניין של חומרים/פרטים ייחודיים (לגבי פרטי בניין ראו מקטע D להלן).

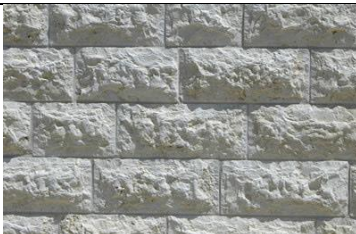
¹⁰ בנוסף להדמיות מלאות ניתן להוסיף הדמיות של מודל תוך אם לדעת עורך הבקשה יש בזה כדי לתרום להבנת התכנון

C. "קטלוג" חומרי גמר אדריכלות

להלן יפורטו דרישות לחומרי גמר טיפוסיים. בתוכניות/חזיתות יש להבדיל בין סוגי חומרי הבניה והוראות הבניה באופן גרפי ברור

יש לפרט בגרמושקה¹¹ (לפרוייקטים מסיווג א') או בנספח העיצוב⁹ (לפרוייקטים מסיווג ב' או ג') את המאפיינים של כל חומרי הגמר המוצעים לשימוש במבנה כמפורט להלן:

1. **אבן:** סוג- חלילה, חברון, סלייב, ביר זית, אחר. צבע- לבן, צהוב, חום, אדום, אפור, בז', אחר. חיפוי עיקרי בגוונים בהירים בלבד. אלא אם כן צויין אחרת בתב"ע- מיני 70% משטח החזית יחופה באבן. יש להציג פריסה עקרונית של אבנים, פרטים אופייניים של משקופים לפתחים וכד'.
דרגת עיבוד- יש להשתמש בדרגת מוסמס ומעלה בלבד (ראו פירוט להלן). ניתן לשלב עיבוד עדין יותר באופן נקודתי ויש לציין משטחים אלו במפורש ע"ג הבקשה. יש לציין שיטת תליה (יבשה/רטובה). כל שינוי מהמפורט לעיל יוצג בצורה מודגשת ע"ג הבקשה לבחינה של צוות אדריכל העיר.

טובה- צורת סיתות המותירה את שולי האריח או בלוק האבן כמסגרת ישרה ובתוכה מילואה בולטת			
			
תלטיש- סיתות גס יחסית, המותיר את פני האבן מכוסה בליטות ושקעים לסירוגין. ישנן דרגות שונות של תלטיש: גס, בינוני ועדין			
			
מוסמס- אבן בעלת סיתות אלכסוני מחורץ, דמוי פסיקים			
			
מוטבה- פני האבן דפוקים ומגמרים. הטיבוע נעשה בעזרת פטיש שבקצותיו יש שיניים בולטות ומחודדות לקבלת גימור עדין			
			

¹¹ פירוט חומרי גמר בגרמושקה יהיה על/ליד שרטוטי החזיתות ובנספח העיצוב על/ליד מקטע חזית טיפוסית מוגדלת

2. **אלומיניום/פרזול**: גימור מט בלבד (לא מבריק). צבעים כהים. לציין צבע ומספר קטלוגי של צבע. להציג פרטים עקרוניים
 3. **זכוכית**: יש לפרט מאפיינים ולעמוד בעקרונות כדלהלן-
 - מעבראור (TL)- מינימום 50%
 - רפלקטיביות (RLe)- מקסימום 20%
 - מעבר אנרגיה/חום (Te)- מקסימום 25%
 - גוון זכוכית נטירלי ככל האפשר (על בסיס אפור), בהתאמה/השתלבות לגווני רכיבי החזית האטומים
 - ניתן לשלב הדפסים קרמיים/פוטוולטאים/אחר על משטחי זכוכית לטובת הפחתת אור ואנרגיה. ככל שמשולבים הדפסים שכאלה מומלץ למקמם מעל גובה עין של המשמטמשים בכל קומה
 4. **מעקות (מרפסת/גג)**: רצוי להימנע משימוש בזכוכית. בתחום העיר ההיסטורית ובשכונות היסטוריות השימוש בזכוכית אסור.
 5. **גג רעפים**: מותר רק עד 5 קומות. בבניין בעל 6 קומות או יותר יאסר שימוש בגג רעפים.
 6. **חומרי גמר בפיתוח קרקע**: יש להשתמש בחומרי גמר מאפשרי חילחול מי נגר בכל מקום בו הדבר נדרש ו/או אפשרי ברחבי הפיתוח
 7. **חומרים אחרים**: יש לפרט צבע, רצוי לציין מס' קטלוגי לפי מפתח צבעים מקובל. סוג עיבוד/גמר, צורת התקנה, עובי/קוטר או כל פרט רלוונטי אחר לאפיון המראה החזותי של החומר
- יובהר- שינויים בפרטים השונים¹² בכל שלב מצריכים אישור אדריכל העיר**

D. פרטים טיפוסיים אדריכלות

בפרוייקטים מסיווג ב' או ג' יש להטמיע בנספח העיצוב פרטי בניין טיפוסיים של אדריכלות המבנה. סוג/פירוט הפרטים יהיה ע"פ הצורך, בהתאם למוגדר בפרק חומרי גמר (לעיל) ועל פי שיקול דעת המתכנן ויועציו. יש להציג כ-10-5 פרטים. יש להציג מקרא באופן כלשהו המבהיר מיקום לדוג' של כל פרט ע"י המבנה. להלן רשימת פרטים מומלצים:

1. פרטי מעקה גג ו/או הסתרת מערכות בגג 1:10
2. פרטי חיפוי אבן לקירות חיצוניים 1:10- במידה ויש כמה חומרי חיפוי שונים יש להציג פרט עקרוני של כל אחד. רצוי פרט בחיבורים/מפגשים בין חומרי חיפוי שונים
3. פרטי פתחים טיפוסיים, פרטי חלונות, פרטי חזיתות מסחריות (חלונות ראווה, סוככים וכד') 1:10
4. פרטי מרפסות + מעקות 1:10- אם יש כמה טיפוסים מרפסות להציג פרטים של כל סוג
5. פרטי מרזבים 1:25
6. פרטי מפגש רחוב ומפלס קרקע 1:20
7. פרטי שימור יוצגו לפי דרישת מחלקת השימור ו/או הוראות בתב"ע

E. מוקאפ MockUp

בפרוייקטים מסיווג ג' ייקבע **תנאי בהיתר** כדלהלן:

1. טרם הזמנת חומרי חיפוי החזית יש לקבל אישור אדריכל העיר לדוגמא (MockUp) שתבוצע בשטח בגודל של לפחות 20 מ"ר, כולל דוגמת אבן, דוגמת זכוכית, גוון מסגרות (פתחים, מעקות וכו')
2. טרם הזמנת חומרי פיתוח שטחי החוץ יש לקבל אישור אדריכל העיר לדוגמא (MockUp) שתבוצע בשטח בגודל של לפחות 20 מ"ר, כולל דוגמת ריצופים, ריהוט וכד'

¹² הכוונה לשינויים שיש בהם כדי השפעה/שינוי משמעותיים ממה שאושר בהיתר הבניה

F. תוכנית פיתוח צבעונית

תוכנית פיתוח צבעונית (כמפורט להלן) חובה שתופיע בכל בקשה להיתר בניה וכחלק מסט התוכניות שבגוף הבקשה להיתר¹³ (גרמושקה). התוכנית תוצג במפלסים בהתאם לטופוגרפיה במשולב עם תוכניות מפלסי הקומות הרלוונטיים, דהיינו- כל מפלס במבנה המשיק לפני הקרקע יכיל את תוכנית הפיתוח במפלס הרלוונטי. במקרה של ריבוי מפלסי פיתוח- ניתן ורצוי להוסיף תוכנית פיתוח שתהווה קומפילציה של כל המפלסים.

יש להקפיד כי תוכנית/יות הפיתוח יכילו את כל המידע המפורט להלן:

1. גבול הבקשה להיתר (קו כחול), קווי בניין וגבול בינוי תת"ק מוצע (לטובת עומק נטיעות)
2. סימוני מפתח עבור פריסת גדרות אשר יצוינו במספרים (להלן פרק G)
3. הבחנה גרפית ברורה בין חצרות פרטיות לחצרות משותפות
4. סימון כניסות להולכי רגל + כניסות לרכבים + כניסות שירות
5. ציוני גובה יחסי ואבסולוטי לקירות תומכים, גדרות ומעקות
6. סימון ברור (כולל במקרא) של כל הגדרות המתוכננים עם פירוט סוג/גובה של הגדרות השונים.
7. תוכנית ניקוזים ושיפועים כולל ציון תאי ביקורת וציון גובהם היחסי והאבסולוטי
8. דרכי גישה וכניסה הכוללים רמפות לנגישות ומדרגות חוץ, כולל ציוני גבהים
9. חיבור בין כביש גישה למבני הפרוייקט
10. חנייה חיצונית (אם ישנה) הכוללת ציון מפלסים ומפלסי כניסה לחנייה תת-קרקעית
11. קירות פיתוח, פילרים, מתקנים הנדסיים ומערכות בגבולות המגרש
12. יש לפרט את כל חומרי הגמר המוצעים לקרקע בפיתוח (ריצופים, צמחיה, אדמה, חצץ וכו')
13. סימון צמחייה הכולל פירוט על סוג העצים המתוכננים לנטיעה וכן פירוט העצים הקיימים לכריתה/שימור/העתקה
14. התוכנית תפורט עד 10 מ' מעבר לגבול החלקה/בקשה (הצגת תגנון ו/או מצב קיים באפור ללא צביעה מעבר לקו הכחול), כולל: בניינים, דרכים, תשתיות, עצים, אבן שפה, עמודי חשמל/תאורה וכו'. ככל שמוצעים מבוקשים שינויים במעבר לקו הכחול (העתקת עמוד תאורה לדוג') יש לציין זאת במפורש.
15. יש להקפיד כי במצטבר בין כל התוכנית הללו יוצג תכנון של כל שטח הקרקע בתחום הבקשה.

G. פריסת גדרות וקירות תמך

בכל בקשה להיתר בניה וכחלק מסט התוכניות שבגוף הבקשה להיתר (גרמושקה) יש להציג פריסה של כל הגדרות וקירות התמך המוצעים בתכנון. בצמוד לפריסת הגדרות רצוי לצרף תוכנית פיתוח מוקטנת עם מקרא/הפניה לפריסות השונות. יש להקפיד כי פריסת הגדרות תכיל את כל המידע המפורט להלן:

1. הפריסה תוצג בקני"מ 1:100
2. גבהים- מפלסי קרקע מקורית/מתוכננת, פני קופינג קיר בטון/אבן פני גמר מעקה סורגים
3. חובה לציין מס' נק' גובה אבסולוטי לאורך הפריסה ובכל "קפיצה" בגובה הגדר
4. חתך טיפוסי
5. חומרים- לפרט סוג אבן, גוון, עיבוד, קופינג
6. פירוט שערים, מעקות, מאחזי יד
7. פירוט צמחיה (אם מוצעת על גדרות/קירות תמך) יש להתייחס לצמחייה קיימת בסמיכות לגדר, כולל עצים
8. יש לציין גבולות מגרש/בקשה/חלקות/בעלות (בדומה לחתכים/חזיתות)
9. יש להציג קו קרקע קיים ומוצע

¹³ בפרוייקטים מסיווג ג' יש להטמיע תוכנית הפיתוח גם בנספח העיצוב לפני פרטי הפיתוח (פרק H להלן)

10. יש לציין בבירור את כיוון המבט ומיקום כל מקטע פריסה בתוכנית
11. חובה לציין את ההתייחסות למתקני הרחוב הקיימים והמתוכננים עבור תשתיות (ארונות, ברזים, חדר אשפה וכד') בצמידות/בתוך הגדרות/קירות תמך
12. חובה לציין פתחים ושימושם (חניה/הולכי רגל/אשפה וכד')
13. ניתן בשרטוט לקטוע מהלך פריסת גדר בכל היטל ע"י סימון מודגש וברור (קו קיטוע)
14. יש לתכנן ולבצע בהתאם לעקרונות "מדריך לעיצוב קירות אבן" משנת 2008

H. פרטים טיפוסיים פיתוח

בפרוייקטים מסיווג ג' יש לפרט בנספח העיצוב את פרטי הפיתוח כמפורט להלן. יש לצרף תוכנית פיתוח עם סימון/מקרא של הפרטים האופייניים והמיקום שלהם. באיזורים בעיר בהם יש הנחיות פיתוח (כדוג' כניסה לעיר, תלפיות וכד') יש לתכנן לפי הנחיות אלו.

1. פרטי גדרות אבן/קירות תמך ומעקות
2. פרט ריצוף
3. פרט גדר
4. פרט קיר תמך
5. פרטי חניה (מחסום/שער וכו')
6. פרטי חדר אשפה
7. "קטלוג" ריהוט חוץ

I. תאורה, שילוט

בפרוייקטים מסיווג ג' ייקבע תנאי בהיתר כדהלן :

תנאי לטופס 4 יהא אישור אדריכל העיר לתאורה ושילוט על המבנה

במידה ומתוכננת תאורה על גבי חזית המבנה ו/או בפיתוח החוץ של הפרוייקט, יש לעמוד בהנחיות הבאות :

1. גופי התאורה יוצבו בשטח הפרטי בלבד- יש להציג בתוכניות מיקום גופי תאורה מוצעים
2. גופי התאורה יהיו נסתרים ובלתי נראים.
3. התאורה יכולה להיות מובנית בתוך החזית ו/או חיצונית על גבי החזית.
4. יש להימנע משימוש בסטריפים של נורות לד וכד' להדגשת קווים בבניין.
5. יש להימנע מרכיבי תאורה מסנוורים לכיוון מרחב ציבורי ו/או מבנים שכנים

בגוף הגרמושקה¹⁴ או בנספח העיצוב¹⁵ יש להציג הנתונים/פרטים הבאים :

6. הדמיה של המבנה המואר בלילה (לבחינת עוצמה/צבע/מיקום תאורה על חזית)
7. במידה ומבוקש להציב גוף תאורה גלוי- יש להציג מיקום, גודל ופרטים.
8. שילוט מואר- יש לציין בבירור : מיקום, גודל, גרפיקה, צבעים וכו'

נושאים נוספים להתייחסות :

9. שילוט מסחרי (חזית מסחרית)- תיאום מול קידום עסקים?
10. פרטי שלט לחזית הבניין- שם רחוב ומספר בית 5: 1
11. פרטי שלט/אבן הנושאת שם המתכנן ושנת השלמת הבניה
12. שילוט לוגו חברה/יזם (בד"כ במגדלים/משרדים)
13. שילוט הנצחה היסטורי (פירוט ממח' שימור)

המדריך נערך ע"י אדריכלים ינאי אפלבוים ודנה בורשטיין מצוות אדריכל העיר ירושלים

מבוסס על עבודות קודמות בשיתוף פעולה עם ארכטיק אדריכלים וסטודיו ADMA אדריכלים

¹⁴ בפרוייקטים מסיווג א'

¹⁵ בפרוייקטים מסיווג ב' או ג'