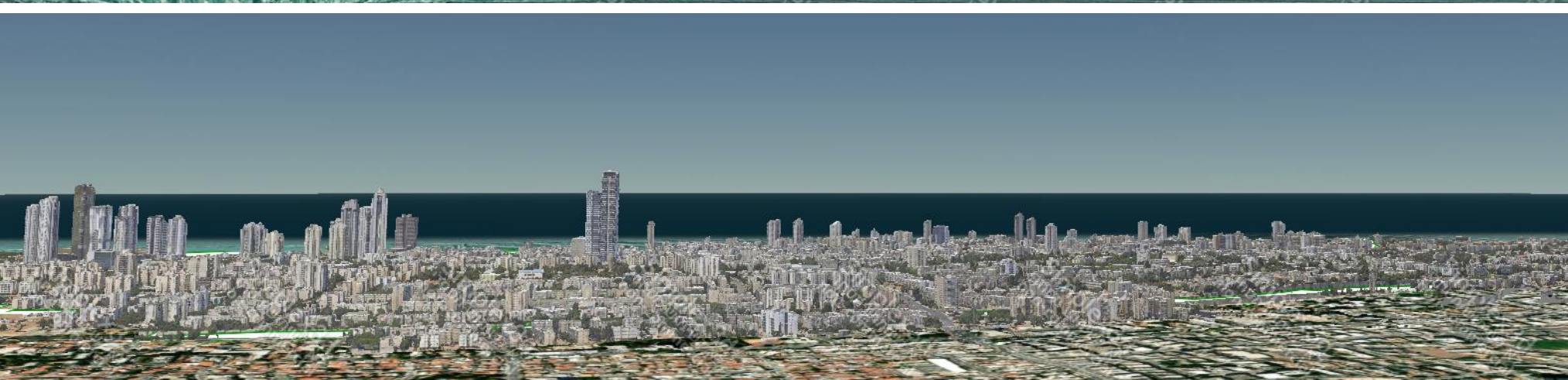
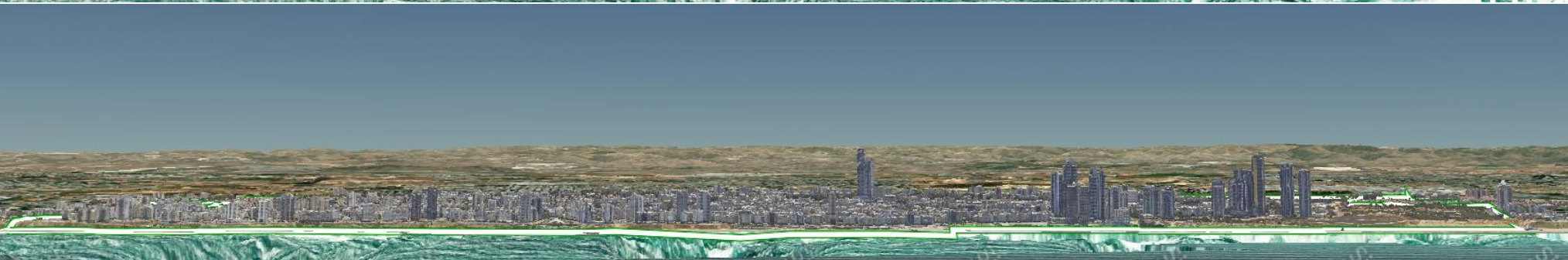
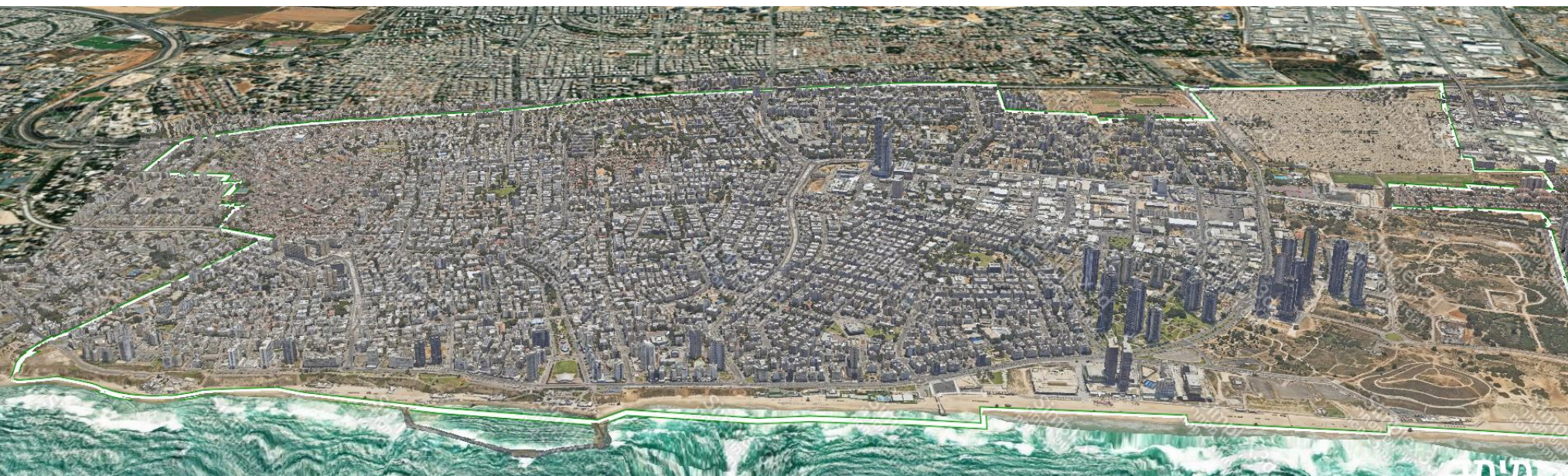


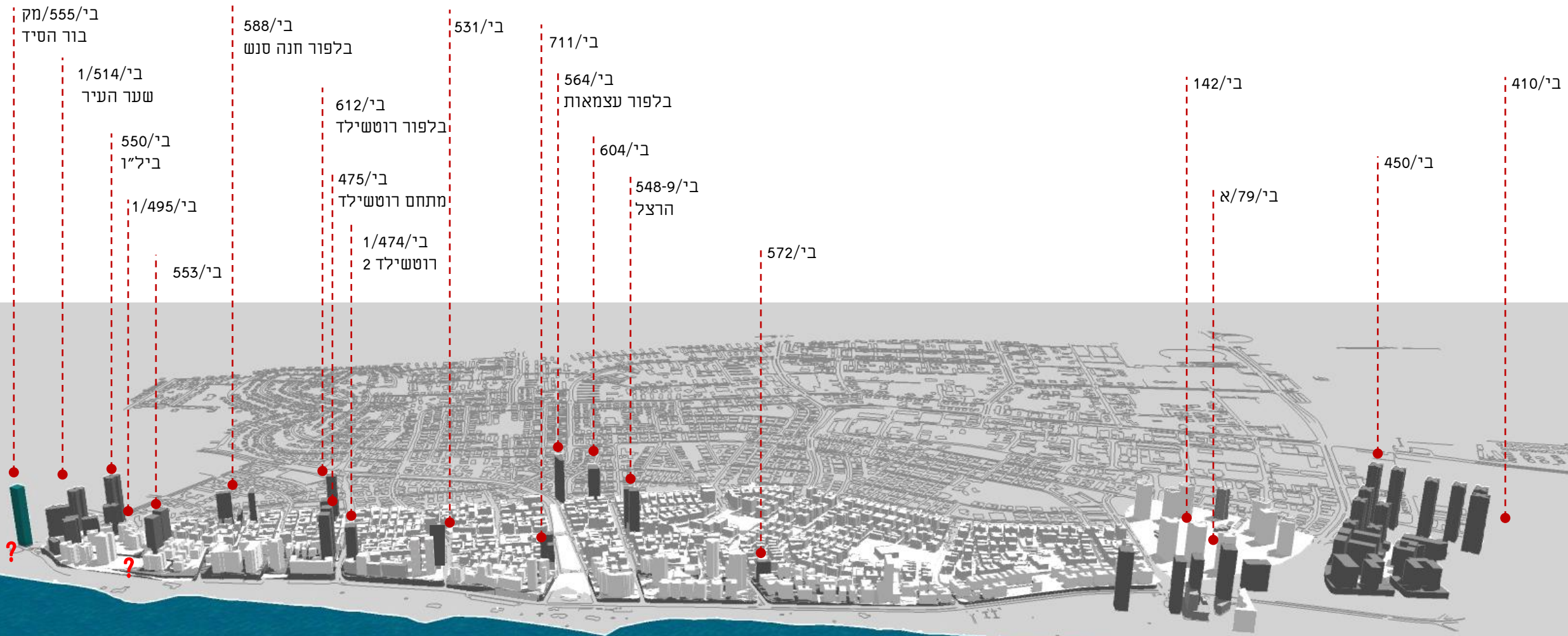
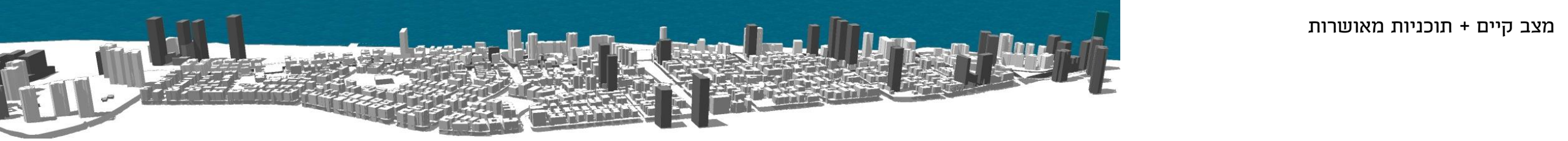
בניה לגובה בחזית חוף בת ים

סקירת דוגמאות מערים שונות
חלופות / אסטרטגיות למדיניות בניה לגובה

דני לזר אדריכלים

10-7-2022





בניין גבוה - כל בניה החורגת לגובה ביחס לאופי הבניה בסביבתו ומשנה באופן מהותי את קו הרקיע .
(הגדרה יחסית).

כמה חריג לסביבתו ? זו סוגיה פתוחה לדין ופחות חד משמעית . (הצעה : לפחות פי 2-3 מסביבתו)

הגדרה זו מוצלחת יותר מאשר ההגדרה המוחלטת, למשל זו המוגדרת בתקנות התכנון והבניה :
בנין גבוה – מעל 13 מ'
בנין רב קומות – כניסה עליונה לא עולה על 29 מ' . (10 קומות)



יתרונות :

- ניצול קרקע
- מאפשר התחדשות עירונית
- הזדמנות לשיפור המרחב הציבורי
- הגדלת הצפיפות העירונית והיקף המשתמשים במרחב
- הזדמנות לעירוב שימושים מוגבר
- דימוי ?



חסרונות :

- חיכוך עם השכנים והמרחב הציבורי
- הסמוך - חסימת אור השמש, צל , רוח – משפיע על היבטים כלכליים, סביבתיים, פסיכולוגיים
- פגיעה ו"גימוד" המרקם הקיים.
- שיבוש קו הרקיע
- הכבדה על תשתיות עירוניות קיימות
- הדרה של אוכלוסיות מסוימות.
- ניכור קהילתי.
- עלויות אחזקה גבוהות (במיוחד בסמוך לים)

בכל מקום בו ניתן לבנות גבוה, עושים זאת.

HONG-KONG



בכל מקום בו ניתן לבנות גבוה, עושים זאת.

HONG-KONG



לא פורצים את המרקם (טוב , חוץ מהאיפל) , אם מאשרים מגדלים זה מחוץ למרקם ההיסטורי.
הקפדה על חתך הרחוב ומפלס קומת הקרקע

PARIS



1920x1080 Eiffel to



לא פורצים את המרקם (טוב , חוץ ממגדל הטלביזיה), אם מאשרים מגדלים זה מחוץ למרקם ההיסטורי
הקפדה על חתר הרחוב ומפלט קומת הקרקע

BERLIN



SYDNEY



אזורים מוגדרים ומובחנים בין בניה גבוה למרקם נמוך

SAN FRANCISCO



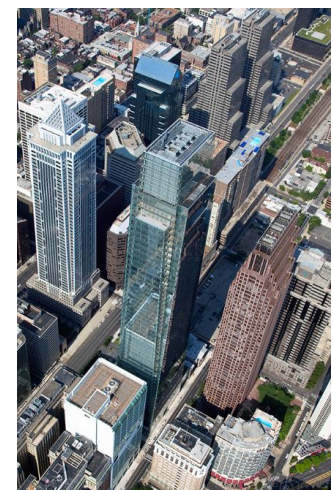
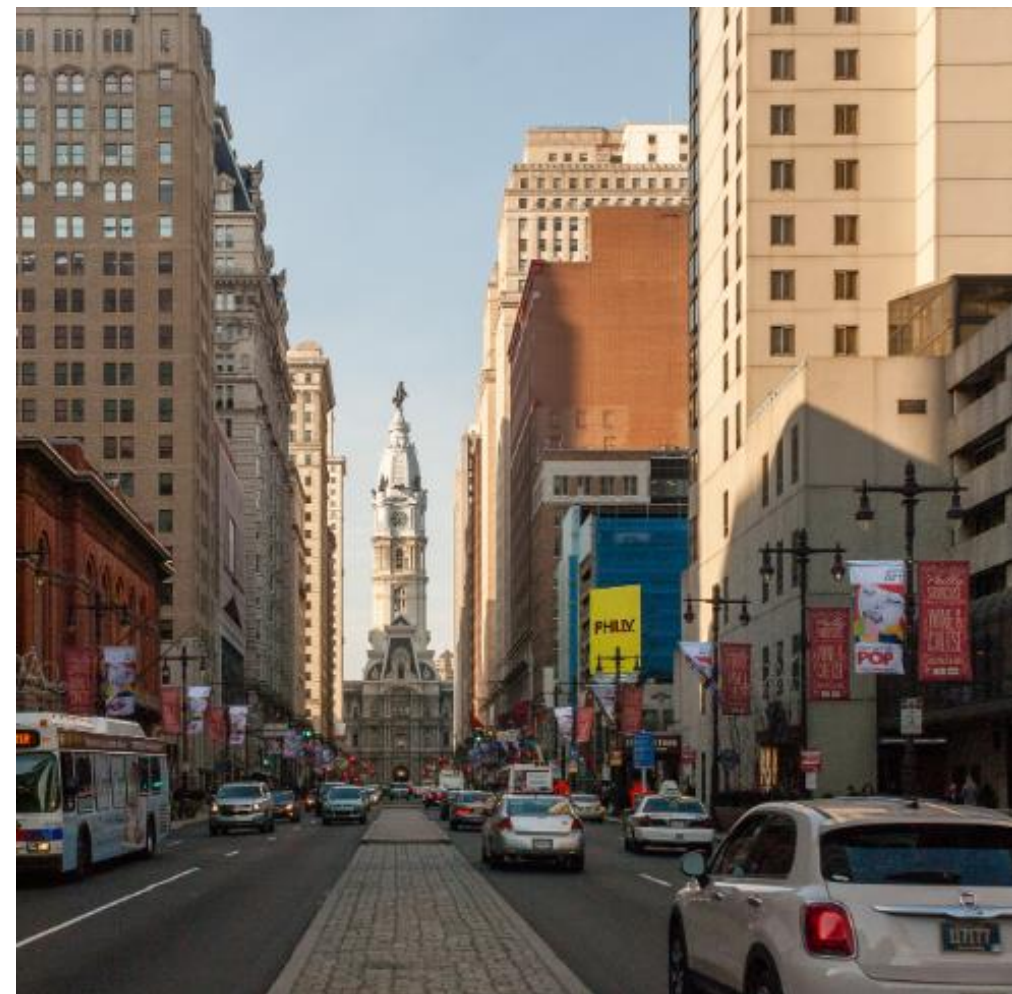
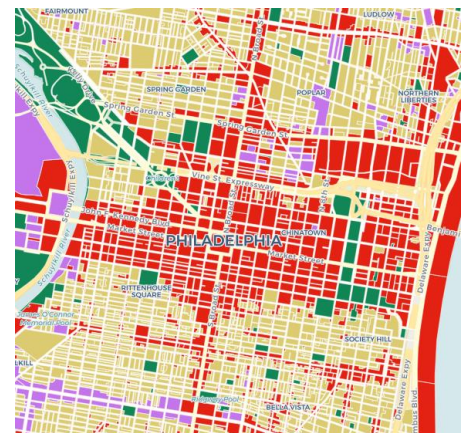
אזורים מוגדרים ומובחנים בין בניה גבוה למרקם נמוך

SAN DIEGO



הגבלה ע”פ מאפיין עירוני – מותרת בניה גבוה לארך הרחובות הראשיים

PHILADELPHIA



"משולב"

בניה גבוה באחוזים מסויימים בתוך הבניה המרקמית. "מכסה"

שדה דב



הדמיה מנעד

"שילוב בנייה גבוהה עם בנייה מרקמית": סביב צמתים ראשיים על אבן גבירול, לאורך כיכר אינשטיין, סביב מרחבים ציבורים גדולים, מלונות על דרך הים



"שילוב בנייה גבוהה עם בנייה מרקמית": שילוב של בנייה מרקמית (5-10 ק') [65% מהדירות] עם מגדלים (15-45 קומות) [כ- 35% מהדירות]

בולחו"ף – הגבילו את גובה הבינוי בחזית הראשונה לים עד ל-25 קומות, במגרשים בודדים בלבד.

ערים בהן המדיניות היא שמירה על קו הרקיע הקיים ללא תוספת מגדלים במרכז העיר

Before and after benefits of a low-rise City:



Iconic Buildings



Iconic Place



Inconsistent Density



Consistent Density



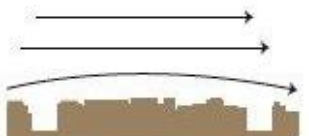
Competing with Heritage



Respecting Heritage



Windy City Spaces



Protected City Spaces

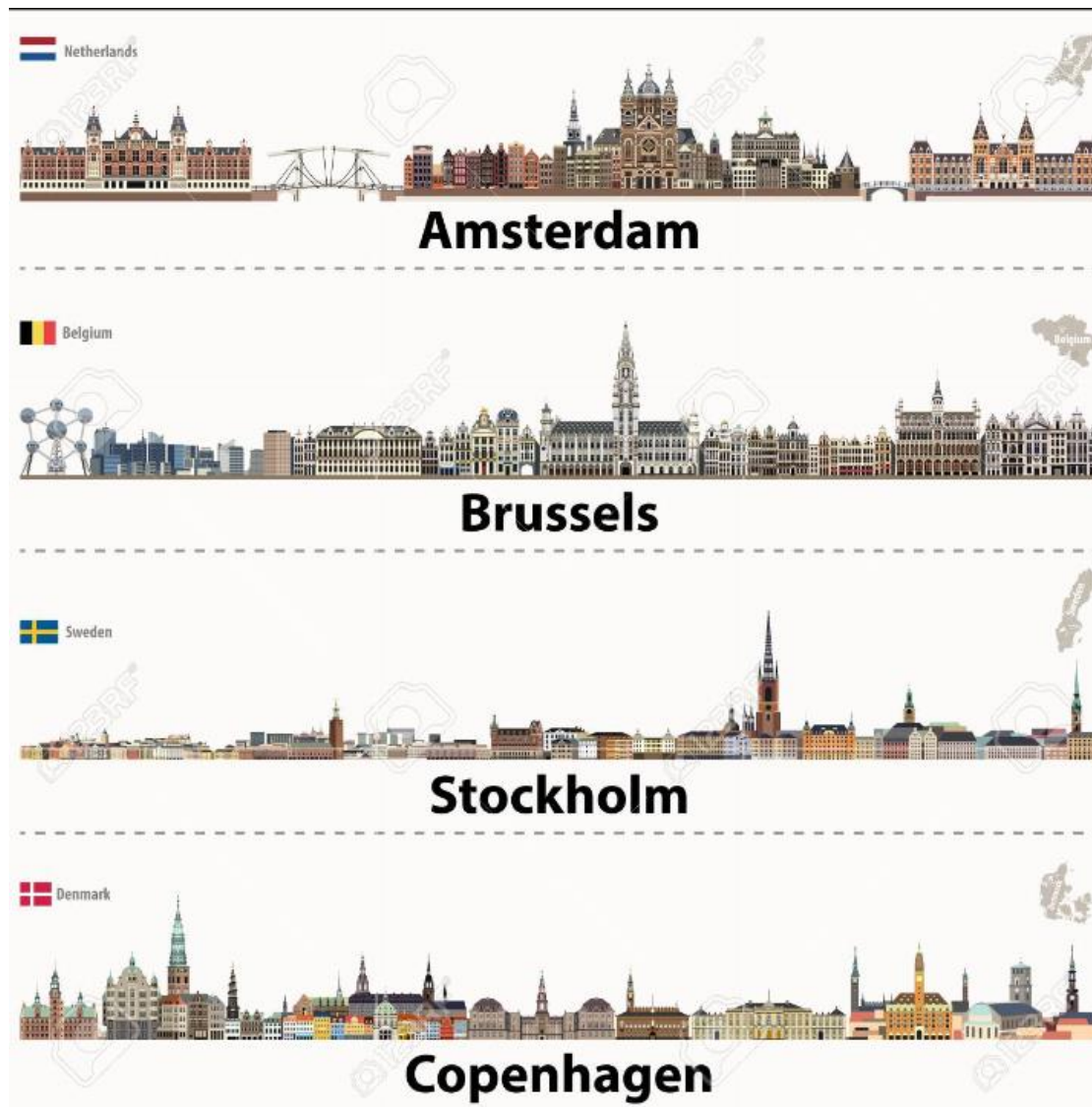


Shaded City Spaces



Sunny City Spaces

585 x 45



גישות שונות לבינוי בסמוך ל"פתוח אינסופי" (ים , פארק, אגם וכו')

פרויקטי ענק בקו הראשון המאפילים על הבינוי מאחור

Brooklyn



Chicago



Toronto

cts, Adjaye Associates, Henning
velop Toronto's Waterfront
sed development. Image Courtesy of Waterfront Toronto



Seattle





3700 תל אביב- בינוי 8-10 קומות עד קו המים

מגדלים פזורים –
בכל מקטע כמה מגדלים



תל אביב

MANHATTAN



MELBOURNE



LIVERPOOL



SHANGHAI



VANCOUVER



BOSTON



Shaping the Skyline by Building Tall



Doha skyline, 1960



Doha skyline, 2005



Doha skyline 2007



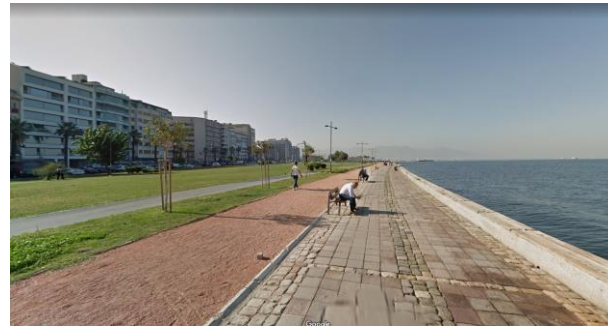
Doha skyline 2010



אגן הים התיכון
ספליט, קוראטיה



אגן הים התיכון
איזמיר , טורקיה



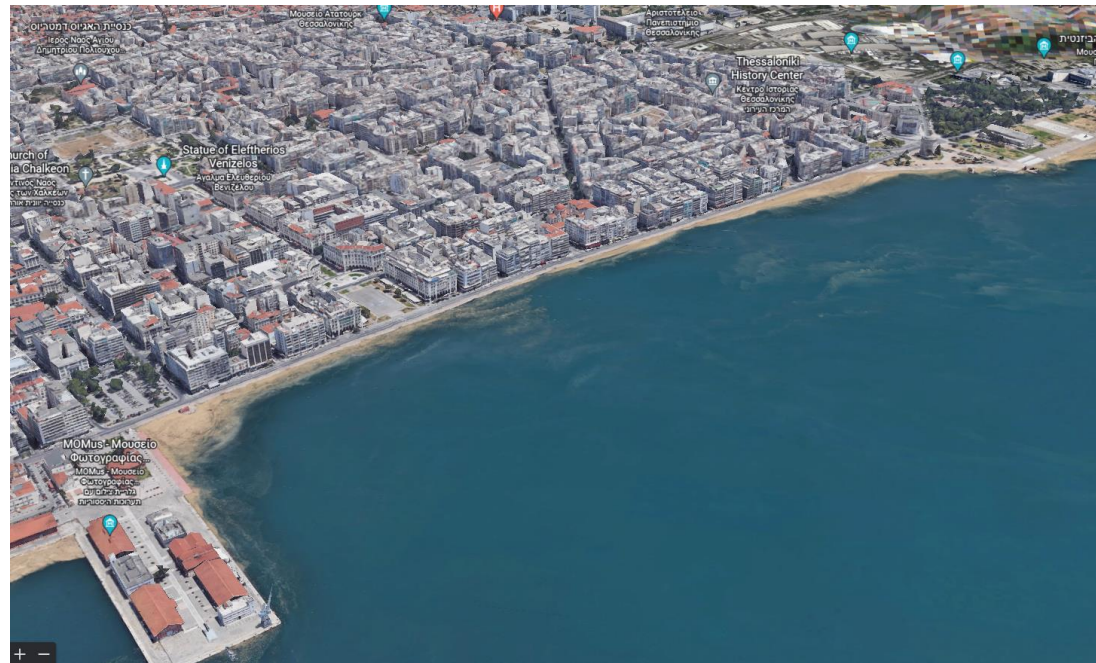
אגן הים התיכון
ביירות, לבנון



אגן הים התיכון
אלכסנדריה, מצרים



אגן הים התיכון
סלוניקי, יוון

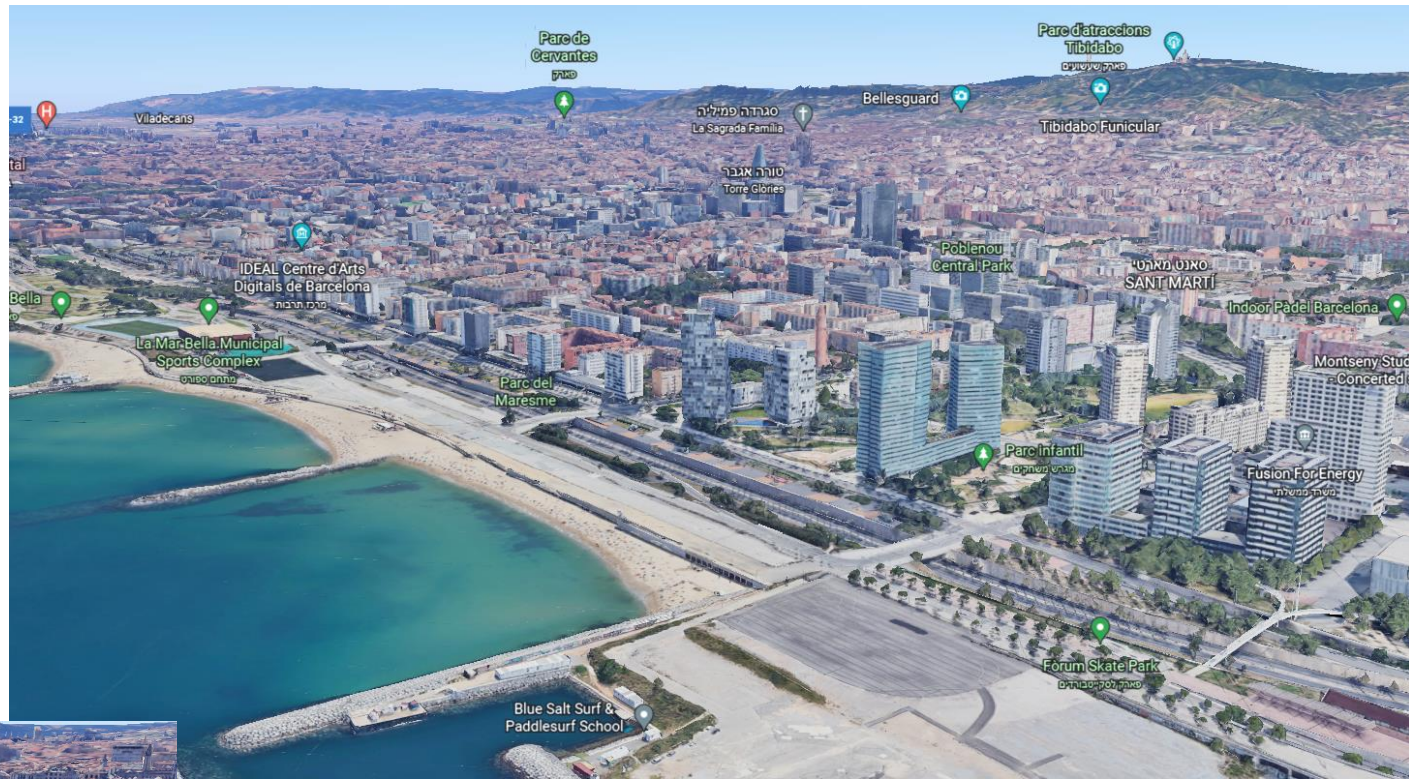


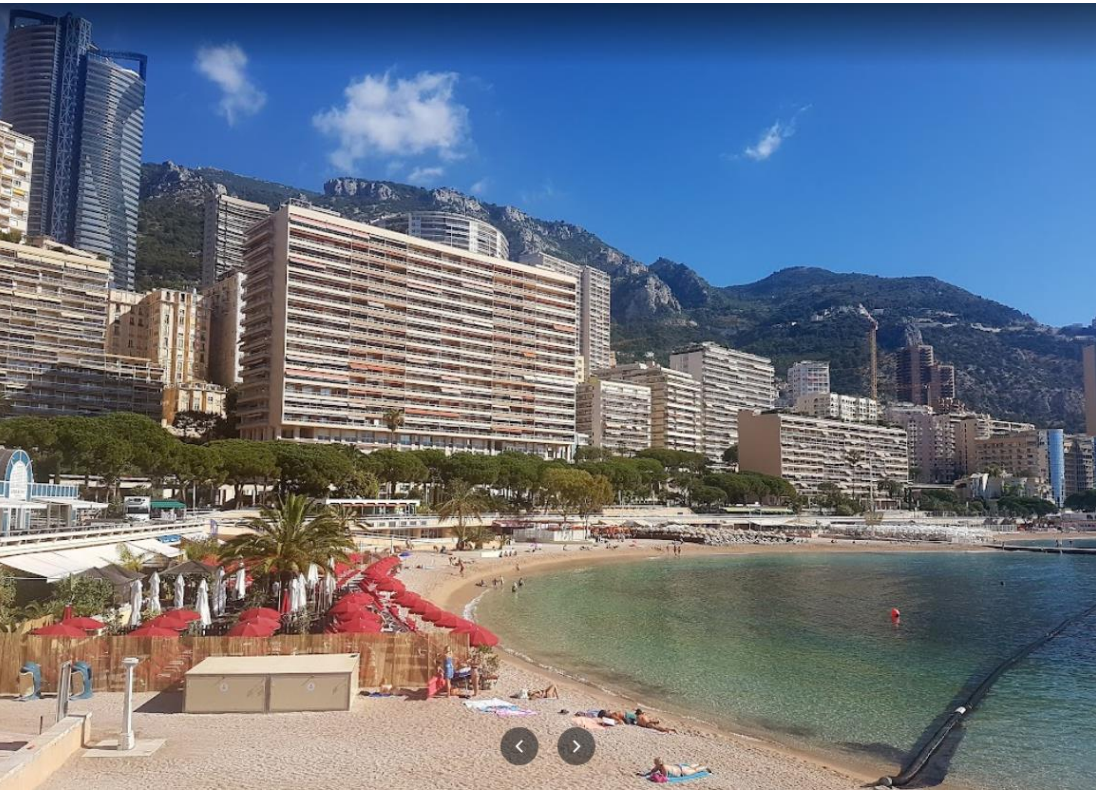
אגן הים התיכון
אנטליה , טורקיה







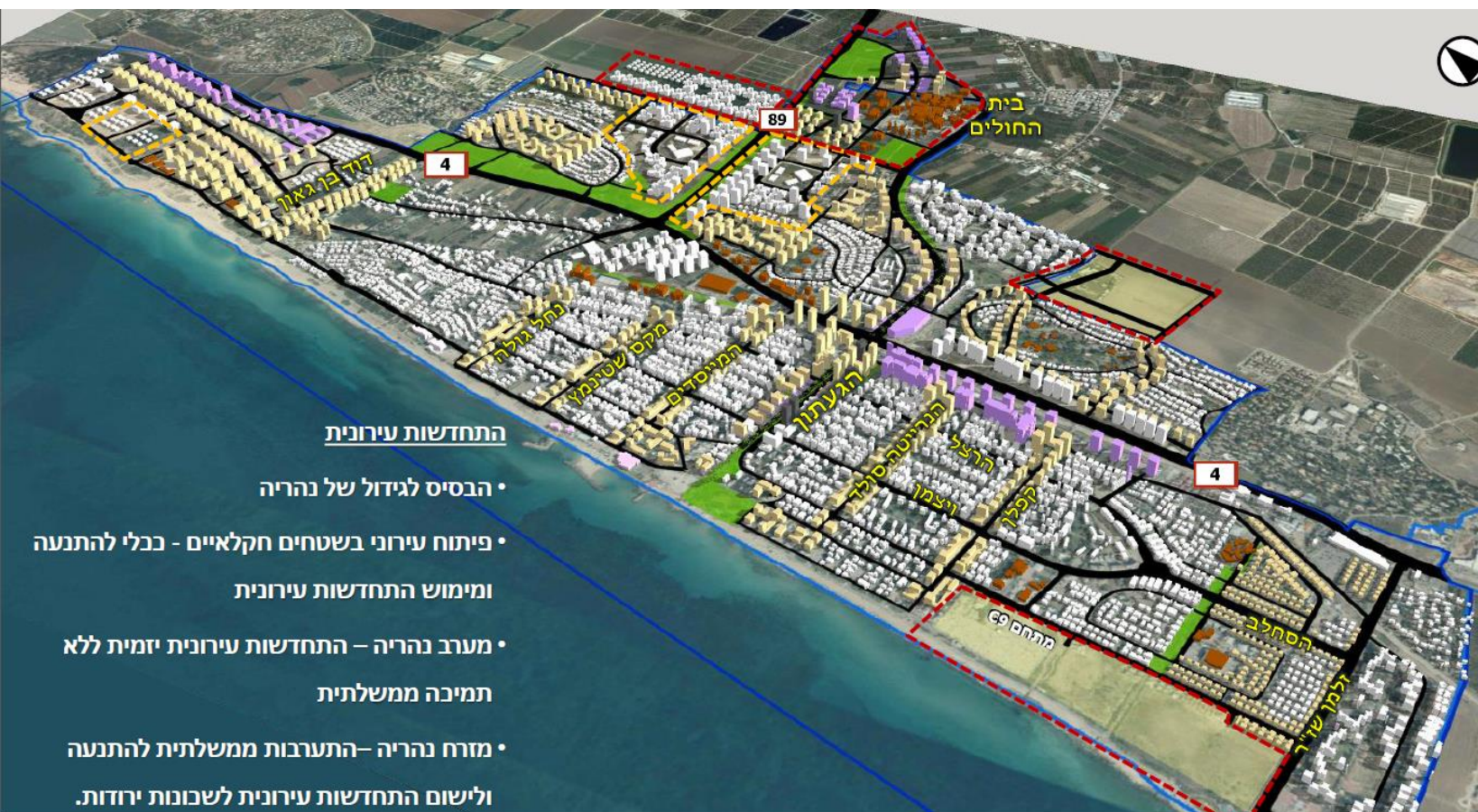






תובנות מהתבוננות על טיילות באגן הים התיכון :

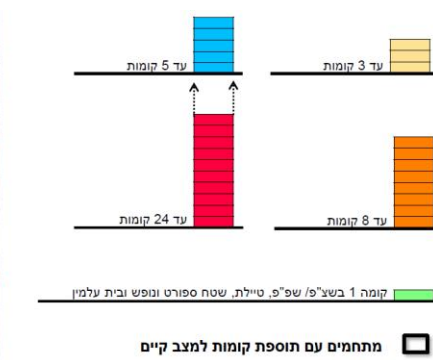
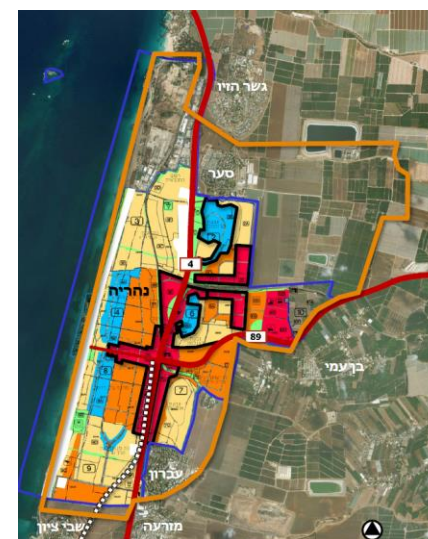
- לאופי ציר התנועה בחזית הבינוי יש השפעה מכרעת על היקף הפעילות בטיילת והקשר אל העיר
- עוצמות הבינוי בקו הראשון לא בהכרח משפיעות על היקפי הפעילות בטיילת
- פיתוח ציבורי והשקעה במרחב הציבורי הם שמושכים קהל
- ברמת קו הרקיע - בינוי לגובה מוצלח יותר שהוא מגיע במקבצים ולא נקודתי מעל כל השאר ("מונומנט")
- בינוי מגוון בסוג / צבע/ גובה ? מייצר עניין לקו הרקיע , לא בטוח שגם להולכי הרגל



התחדשות עירונית

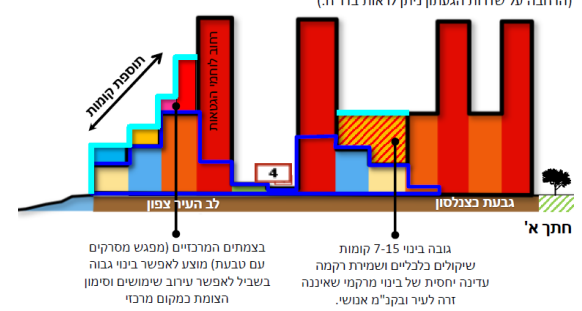
- הבסיס לגידול של נהריה
- פיתוח עירוני בשטחים חקלאיים - כבלי להתנעה ומימוש התחדשות עירונית
- מערב נהריה – התחדשות עירונית יזמית ללא תמיכה ממשלתית
- מזרח נהריה – התערבות ממשלתית להתנעה ולישום התחדשות עירונית לשכונות ירדות.

--- תכניות בהכנה - - - תכניות מאושרות, לא מפותחות ■ תעסוקה ■ התחדשות עירונית ■ מבני ציבור ■ שצ"פ מרכזי



רוב המתחמים בהם תכנית המתאר הציעה תוספת קומות מוקמים ליד דרכים ראשיות / מתחמים מאושרים לא מבונים

גובה בינוי – תוספת הקומות תקבע בתוכניות עתידיות בהתאם למדיניות ו. מחוזית ורשות מקומית אין להתייחס במסמך זה לעניין גבהי המבנים.
גובה הבינוי המוצע בתכנית מסתמך על תכניות ישנות של העיר ועל תכנית המתאר משנת 2018. גובהי הבינוי הינם בצורה של אמפי, כאשר גובה הבינוי הנמוך ביותר סמוך לחוף ועולה לכיוון כביש 4. שדרת הגעתון הינן חריגות ומאושר בהן בינוי עד גובה של 24 קומות בנקודות מסוימות. (הרחבה על שדרת הגעתון ניתן לראות בדו"ח.)

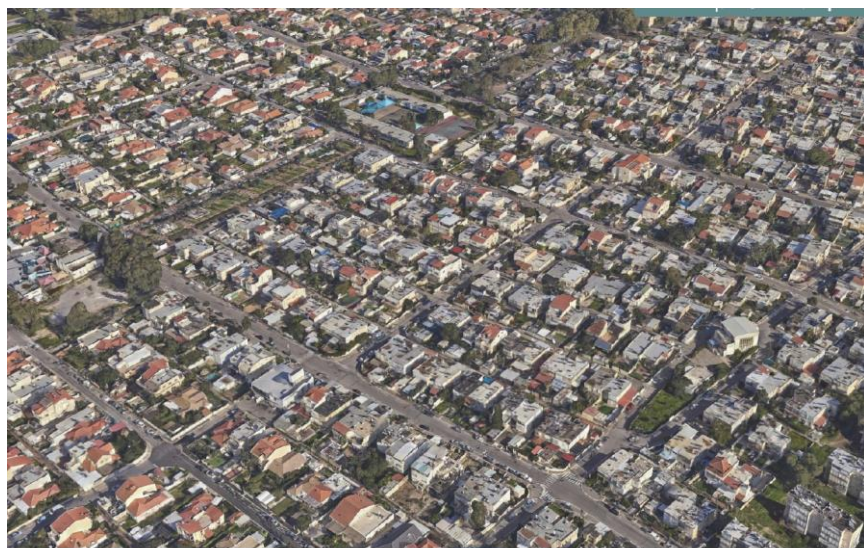


■ גובה במצב קיים ■ גובה עד 3 קומות ■ גובה עד 7 קומות ■ גובה עד 7-15 קומות
■ חקלאות ■ גובה עד 5 קומות ■ גובה עד 10 קומות ■ תכנית מתאר
■ גובה עד 24 קומות ■ גובה עד 8 קומות ■ גובה עד 15 קומות ■ תכנית אסטרטגית

* יש לקחת בחשבון שגובה הבינוי המאושר בתכנית המתאר אינו מאפשר התחדשות עירונית כיום בחלק נכבד ממערב העיר ולכן יש לבדוק כל מקרה של התחדשות לגופו.



עמק זבולון (מפרץ חיפה) כ. זעטשטאט (Haifa Bay)



קרית חיים מערבית - חיפה | תכנית מתאר להתחדשות עירונית 304-0911537 פורפי אדרי' אירית צרף נתניהו אדריכלות ובינוי ערים



חיפה (תוכנית לא מאושרת) – הגבלות נופיות
שמירה על אגנים נופיים, אפשרות הגבהה באזורים אחרים

א. הבנייה בחזית הים העירונית תהיה **נמוכה** (עד 15 מ') בהתאם לתמא א/13/ א וכך הבנייה במושב הגרמנית.

ב. הבנייה בתחום **קמפוס הנמל תהיה בגובה בינוני בלבד**, עד 35 מ' (כולל קומה טכנית ומעקה גג). לא תותר חריגה מעבר לכך.

ג. **אזור חיץ**: מוצעת הרחבה בפועל של אזור ההכרזה (תחום חיץ) - כל בניו ישתלב במרקם המושבה, בגובה נמוך - עד 4 קומות. בתכניות מפורטות תיבחן אפשרות תוספת עד 2 קומות, אך בנסיגה משמעותית ובחזית אחורית, באופן שכמעט לא יראה משד' בן גוריון.

ד. הבנייה בקצה ציר הגן הבהאי בקו הרכס תהיה נמוכה – פירוט ראו בהמשך.



7.2 שד' מוריה-חורב – סיכום חלופה 1 היא המומלצת: 6-7 קומות לאורך הציר, עד 15 קומות במוקדים.

מסמך מדיניות גובה הבניה

קנה מידה: 1:25,000

תחום:	שם:	עיריית חיפה
המדינה:	מחוז:	חיפה
המחוז:	מסמך:	החלטת
התאריך:	מסמך:	03-562000
המחוז:	מסמך:	03-562000
התאריך:	מסמך:	03-562000

מקרא להגדרות גובה הבנייה:

- אזור לבניה נמוכה
- אזור לבניה מרקמית עד 7 קומות מעל הקרקע הטבעית
- אזור לבניה מרקמית עד 10 קומות מעל הקרקע הטבעית
- אזור לבניה מרקמית עד 10 קומות משולבת במבנים עד גובה 15 קומות
- אזור לבניה מרקמית עד 10 קומות משולבת בניה לגובה עד 22 קומות
- אזור בניה לגובה כפוף לתבחינים באישור וועדה מקומית
- צירי מבט פתוח
- מצפור נוף

