

מצגת עבודות תכנון

תכניות אב / שלד

תכניות מתאר

תכניות מפורטות

תכניות נקודתיות

תכניות בינוי

עבודות בחו"ל

ד.איתן ר.להב-ריג / אדריכלים מתכנני ערים / d.eytan r.lahav-rigg / architects & planners

בית נצבא קומה 15 / יצחק שדה 17 תל אביב / n.z.b.a house 15th floor / 17 izhak sade tel aviv

טל. 03-6025118 / פקס 03-6025078 / office@elr-arc.com / www.elr-arc.com

ELR / ARC
אלר / ארכ

תכניות אב / מתאר

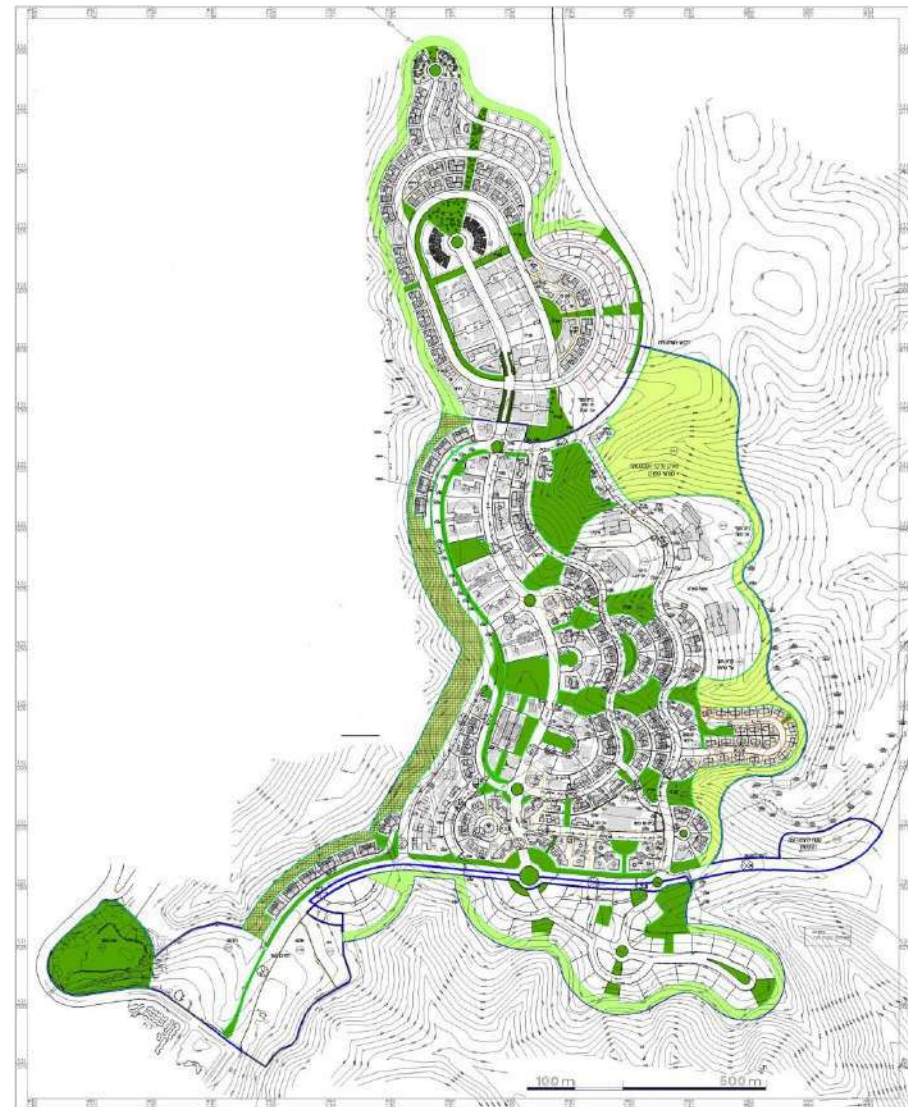
ד.איתן ר.להב-ריג / אדריכלים מתכנני ערים / architects & planners / d.eytan r.lahav-rigg
בית נצבא קומה 15 / יצחק שדה 17 תל אביב / n.z.b.a house 15th floor / 17 izhak sade tel aviv
טל. 03-6025118 / פקס 03-6025078 / office@elr-arc.com / www.elr-arc.com

ELR / ARC
אלר / ארכ

צוות התכנון:	תכנון: 1999
	לקוח: משהב"ש
	בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי הנמוש ביהודה ושומרון
	אדריכלים: ר. להב - מ. ריג, ירושלים,
שימושים:	שותף אחראי: רות להב, טוני ריג
	יועץ תחבורה: אברהם גליצינסקי, ירושלים
	הנדסת כבישים: שלמה גלבר, חלו"א בע"מ, יהוד
	יועץ חשמל: יוסי אהרוני, באר שבע
נספח בינוי:	יועץ נוף: דן פוקס, הרצליה
	נתונים:
	שטח התכנית: 820 דונם
	מס' יחידות דיור: תכנית שלד/אב - 3400 יח"ד
מורכבות הפרויקט:	ובנוסף: קרית חינוך, מרכז לוגיסטי, בתי ספר, מבני ציבור ואזורי מסחר.
	סה"כ 122 , 483 מ"ר
	כולל נספחי בנוי מנחים.
	מעלה אדומים - שכונה 07 נמצאת בהמשך מעלה אדומים לכיוון צפון מזרח. השכונה יושבת על רכס צפוני דרומי מוארך היורד בתלילות לכיוון מערב, ומתחבר לרכסים ועמקים אחרים במזרח בשיפוע מתון יחסית. מהשכונה ניתן לצפות על ירושלים במערב ועל מדבר יהודה במזרח.
תפקיד של איש הצוות הנבחן:	העבודה כללה:
	ביצוע תכנית שלד להרחבת העיר מעלה אדומים – מעלה אדומים 07
	אחריות תכנון השותף. אחריות אישית כללה נהול התב"ע בפני המזמין. אחריות להשגת כל אשורי התב"ע מהרשויות הרלוונטיות ומהמזמין, והצגת הפרויקט בפניו.
	ברור נתונים עם המזמין ואדריכל ראשי מחוז י"ם , אדריכל ראשי משהב"ש, ברור ברשויות, ישיבות עם מהנדס העיר, מעלה אדומים, מתכנן מת"ע, ישיבות תכנון עם היועצים במשהב"ש וישיבות פנימיות, הגשת תכניות, השגת אישורים, (ח"ח, איכה"ס, תנועה, תחבורה, צבא וכיוצ"ב).
	לוי יועצים ועזרה בהשגת אישורים של היועצים.

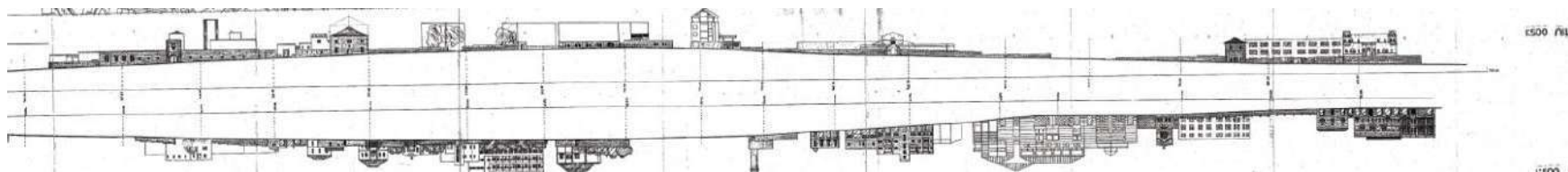


נספח בינוי ועיצוב



תכנית שלד 07

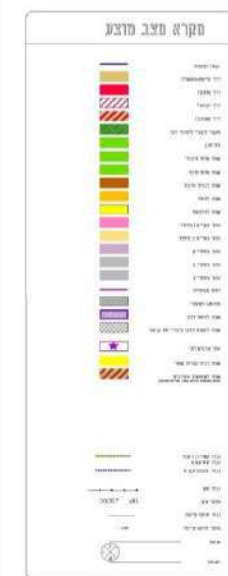
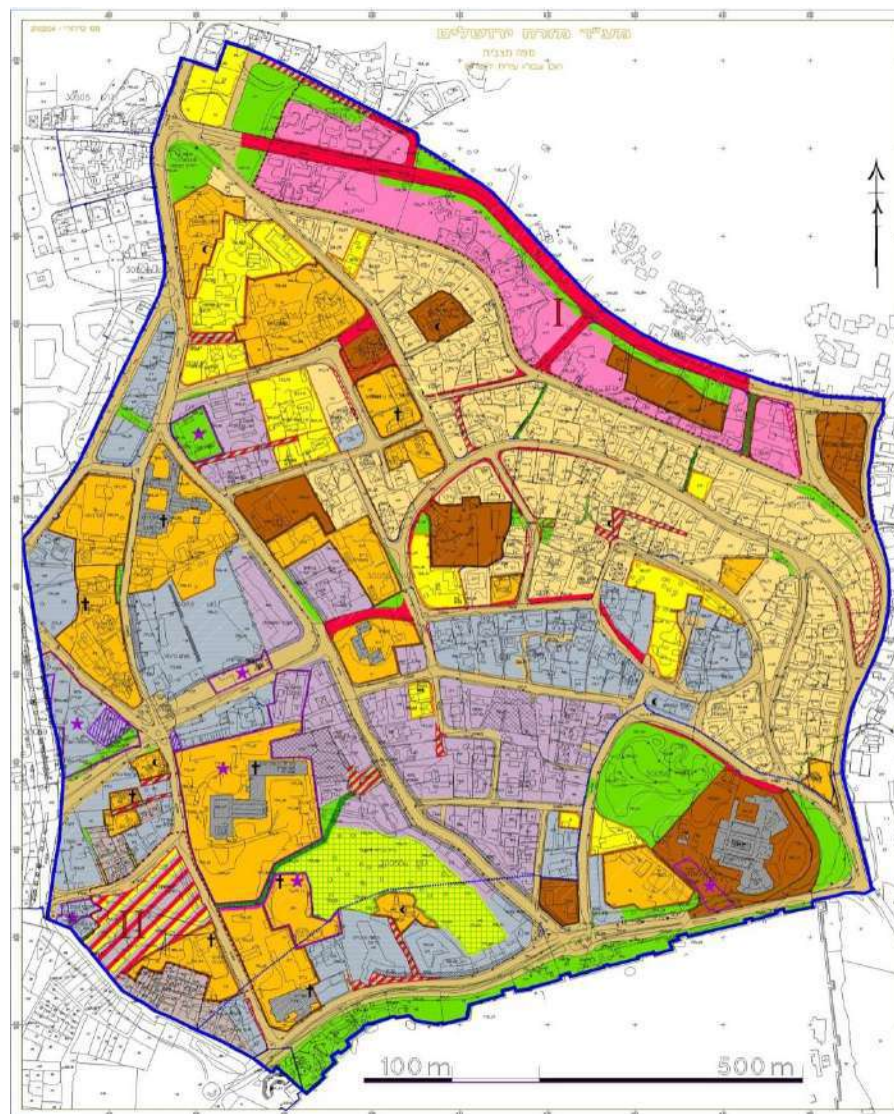
אפשרה להפקדה בוועדה המחוזית, 2000	
לקוח: מחלקת מהנדס העיר, עיריית ירושלים	
בעל הקרקע: עיריית ירושלים וגורמים פרטיים שונים	
צוות התכנון:	אדריכלים: ר. להב - מ. ריג, ירושלים , להב-ריג אדריכלים, ת"א ,
	אדריכל באסם חורי, ירושלים
	שותף אחראי: רות להב
	יועץ תחבורה:אמ-אב בע"מ, ירושלים
	יועץ כלכלי: זאב ברקאי, ירושלים
שימושים:	<u>נתונים:</u>
	שטח התכנית: 827 דונם
	יחידות דיור: 133,920 מ"ר
	מסחר: 361,000 מ"ר
	מלונאות: 95,750 מ"ר
מורכבות הפרויקט:	מבני ציבור: 162,750 מ"ר
	סה"כ: 621,500 מ"ר
	שטח התכנית, המשתרע מכביש מספר 1 במזרח ועד חומות העיר העתיקה מדרום ונחל קדרון מצפון וממזרח, סובל מבעיות תחבורה שונות, וכמו כן חלק גדול בו הינו כתם לבן בתכנית המתאר, ואינו מכוסה בתכניות מתאריות או מפורטות. שטח התכנית נצפה ממצפורי הר הצופים ממזרח ומהר הצופים ממערב.
	תחנת האוטובוס הקיימת ברחוב סולטן סולימן תבוסל. תוקם תחנה חדשה בדרך שכם מתוך מטרה לפתח את רחוב סולטן סולימן ל"טיילת" לאורך חומות העיר העתיקה. ציר מזרח-מערב חדש ייפתח לטובת הולכי רגל ואוטובוסים עירוניים, וצידים נוספים יאפשרו את הפיכת רחובות סאלח א דין וא-זארה למדרחובים.
	התכנית קובעת איזורים לשימור, ושלוש דרגות לשימור בניינים, במטרה לשמר את האכיזיות המיוחדות של האזור ואת מראהו ממזרח למערב , יחד עם האפשרות לפיתוח אינטנסיבי יותר. התכנית משמרת את ערכי הגובה של תכנית ע. מ. 9 תוך יצירת תנאים לשימור ושיקום האזור.
נספחי בינוי:	התכנית קובעת שני אזורי מגורים כלליים לאורך הצד הצפון מזרחי ואזורי מסחר ומוסדות ביתר התכנית, כתוספות לבניה קיימת.
	גובה בניה של עד שבע קומות יותר באזורי המסחר של רחוב סלאח א-דין, כאשר בשאר האזור יותרו עד ארבע וחמש קומות, בהתחשב ברגישויות המקומיות. הבניינים ברחוב סולטן סולימאן לא יעלו מעבר לגובה החומה ממול.
	לתכנית הוכנו בנוסף לתשרים נספחי בנוי, גובה, תנועה ושימור נספחי מדרחובים.
חסמים במורכבות הפרויקט:	העירייה לא קדמה את התכנון בקצב הראוי מסיבות שונות בעיקר פוליטיות ותקציביות. הממונה על תיק התכנון, ראש העיר לא חתם על העברת התכנית לוועדה המחוזית במשך כשנתיים לאחר החלטת הפקדה. העירייה לא הזמינה את השלמת התכנון על פי החוזה כנדרש.
	התכנית נדונה בוועדה המחוזית והוחלט להפקידה בכפוף לתנאים, ואישורים. אחד התנאים היה עריכת נספח שימור לאזור.
	העירייה השהתה במשך מספר שנים הזמנת הכנת נספח שמור; אשורי הגופים הירוקים, רשות העתיקות ואחרים שהושגו, ותכנית השמור הועברו לעירייה. החלפת ראשי התכנון בעירייה, מהנדס העיר הביאו להפסקת התכנון והעברתו מהעירייה.
תפקיד של איש הצוות הנבחן:	אחד מתוך שלושה שותפים לתכנון. אחראי בפני המזמין, ובפני הרשויות הנוספות על השגת האשורים , אחראי עריכת נספח השמור.
ברור נתונים, ברור ברשויות, ישיבות עם מהנדס העיר ירושלים, מתכנן הועדה המחוזית ירושלים, ישיבות תכנון עם היועצים, הגשת תכניות, השגת אישורים, (ח"ח, איכה"ס, שפ"ע, רש"ג,שמור אתרים, החברה להגנת הטבע, משרד בריאות, תנועה, תחבורה וכיוצ"ב).	
לווי יועצים ועזרה בהשגת אישורים על היועצים..	



דרך שכם- תכנית התחדשות למדרחוב היסטורי בשילוב תחבורה ציבורית



פנורמה של האתר



מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מספר א/4506

שטח לתכנית המתאר המקומית לירושלים

שטח לתכנית מספר 2591

שטח לתכנית מספר 2639

שטח לתכנית מספר 2369

שטח לתכנית מספר 3386

שטח לתכנית מתאר ע"מ 9

מספר מרחב ירושלים

תחנית

ק"מ: 2500

מסד התכנית: 749 דונם

ירושלים
מחלקת תכנון ופיתוח
(שטח תכנון: 749 דונם)

מספר תכנית: 2591
מספר תכנית: 2639
מספר תכנית: 2369
מספר תכנית: 3386

126-tasrit: (10)

תחנית

מספר תכנית	מספר תכנית	מספר תכנית	מספר תכנית
2591	2639	2369	3386
2591	2639	2369	3386
2591	2639	2369	3386

כל התכנית מתארת

תשרים

מ"ר מזרח / ירושלים / תכנית אב

תכנית מתאר א/4506 לתכנון מרכז העסקים הראשי במזרח ירושלים

Y.2500 中国印



מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית 4506/א' "מע"ר מזרח"

צוות תכנון:

תכנון

להב-רגי אדריכלים

ומתכנני ערים

באסם חורי – אדריכל

תחבורה

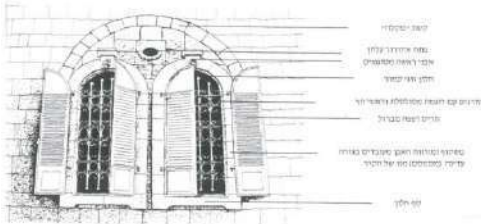
אמאב תחבורה

יום התכנית:

עיריית ירושלים

אגף לתכנון עיר

תאריך: 1/2/04



4. פתחים

לתיקונים, לצורחם ולגודלם של פתחי דלתות, חלונות וארכזות הישנה מברקת על מראה חזית הבית. בתים בגדלים זה מזה כקב, בצפיפות ובמיספר הפתחים שבחזיתם. יעשרווי האדריכלי של הבניין נכבד במידה רבה דרך עיבוד מושקפי המתחים וספיהם, בצורת הנמודים, הכותרות ואנכי הראשה המעטרים אותם.

הקשר

מתח בצורת קשת נכז מרד בבניה הערבית ונעשו עליה וריאציות רבות כשרמפצה ביותר הוא הקשת הרומית, חצי העיגול. בעצות ה-30 עם השמעת הסגנון הבינלאומי והחדושים הטכנולוגיים החלו להופיע פתחים מרובעים וזא הכבד הקשת לסורמעת.

מתח הכניסה

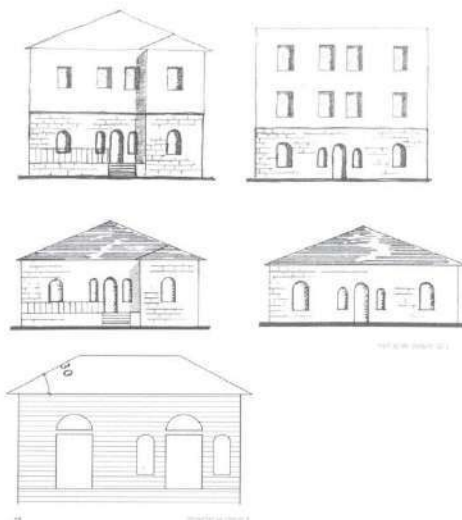
חשיבות רבה נתן לפתח הכניסה כנקודת מעבר מן העולם החיצון לעולם הפנימי של המשפחה. מכאן תושבת חלב הרבה המוענקת לו ורוא סגווי כד"כ במרכז תחיות הקדמית של הבית. ניתן לסגור שפתחי הכניסה דומים בצורתם הכללית. פתח כניסה מלבני וחלון קמור מעלי, אולם השוני בא לרד ביסוי בעיקר עיבוד המשקופים וספי האבן ובצורתה של הקשת.

תריסים

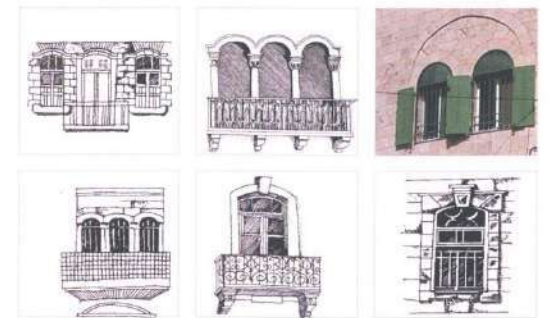
סוף המאה ה-19 החלו להופיע התריסים ואלי שגששיים לחות עץ שלמים. בתחילת המאה ה-20 החל שימוש בתריסי רפס בבתי עמידים, תעשייים ברזל עבה וכבד. בעצות ה-20 החל שימוש בתריסי רפס מברזל דק. שנות ה-30 וה-40 החל שימוש בתריסי גלילה עשויים עץ ומסגרת.

הוראות

- תיקוני תעפים חסרים או שבורים יבוצעו בהתאמה לסוג הרעפים הקיימים. (בד"כ רעפי חרס אדומים).
- בבניין לשמור בעל גג רעפים ויהא ניתן בתוספת הקדמה ל"העתיקי" את גג הרעפים הקיים, או לכנות גג שטוח לפי התנחיות לחק.
- א. שיפוע גג הרעפים לא תעלה על 30 מעלות, הישיפע יהיה ל-4 כיוונים. הגג יחופה ברעפי חרס אדומים.
- ב. בבניין לשמור בעל גג שטוח לא תותר גגית גגות רעפים אלא רק גגות העוממים את אלה הקיימים בבניין.
- ג. שטוח יהיה מוקף מעקה בגוי בהמשך לקיר הבניין, מגופה אבן, כאבן קירות הבניין ואשר נובח לא יעלה על 1.5 מ' מפני הגג.
- ה. מרובים ומזחלות לגגות רעפים ויתקנו סמך מעולבן או פח אבן, ויוצאו אל מעבר לקירות המבנה.
- ו. מתחים בגג הרעפים ויתור אן ורך בצורה ובמידות המפורסות לחק... האם אוחנו מרשיים בכלל?



5. סורגים ומרפסות



הסורג רצו מרכיב קישוטי מדרגה ראשונה בכלל ובבניה הערבית בפרט. באוררו ניתן להבחין בשני סוגים עיקריים הדגם הימנורתי... עשו שלסולים ופיטולים של ברזל הקבועים במסגרת ברזל אנכיים שראשיהם ראש עץ יסורה. הדגם הימנורטרי... בעצות הארבעים והחמישים בהשפעת הסגנון הבינלאומי.

נספח שימור – פרטי השימור והנחיות השימור

צוות התכנון:

קיסריה – תכניות לבנין ערים מפורטות

שימושים:

בשנת 1973 הזמינה החב' לפיתוח קיסריה הכנת תכנית מתאר כוללת לאדמות קיסריה, בשטח של כ- 30.000 דונם, שגבולותיו ג'יטר א אזורקא ואור עקיבא מצפון, פרדס חנה ממזרח, נחל חדרה מדרום, וחוף הים ממערב.

יעדי התכנית למגורים, נופש ומלונאות, תעשייה ותעסוקה, תיירות ושיקום העיר העתיקה, פיתוח החוף והשטחים הפתוחים, התגבשו במהלך בדיקת חלופות התכנון.

התכנית נדונה במדעים שונים, בועדת התכנון המחזית ובגלל מורכבותה, השינויים שחלו במשך השנים בתפיסה התכנונית והפקעת שטחים לתחנת הכוח וקוי החשמל, אושרה להפקדה בשנת 1981, ופעם נוספת בשנת 1994, אך לא הושלמה.

מורכבות הפרויקט:

במקביל להכנת תכנית המתאר, קודמו תכניות לשמונה שכונות מגורים לכ- 2000 יח"ד צמודות קרקע, פארק תעשייה בשטח של כ- 3000 ד', אזורי נופש וקייט ושכונת אור קיסריה ל- 1840 יח"ד בבניינים בני 2 – 4 קומות.

תכניות שהוכנו בשנים האחרונות מוצגות להלן:

שכונות 11,12 תכנית חכ/במ/ 247

שטח התכנית 768 דונם.

מספר יחידות דיור 413

גני ילדים, מועדון נוער

התכנית קבלה תוקף ב- 22.12.92

שכונה 13, תכנית מס' חכ/במ/ 263

שטח התכנית כ- 735 דונם

מספר יחידות הדיור 345

בית ספר יסודי, בית ספר תיכון, מרכז מסחרי, גני ילדים ומועדון נוער

קבלה תוקף ב- 10.01.95

שכונת אור קיסריה, תכנית מס' ג/במ/ 1149

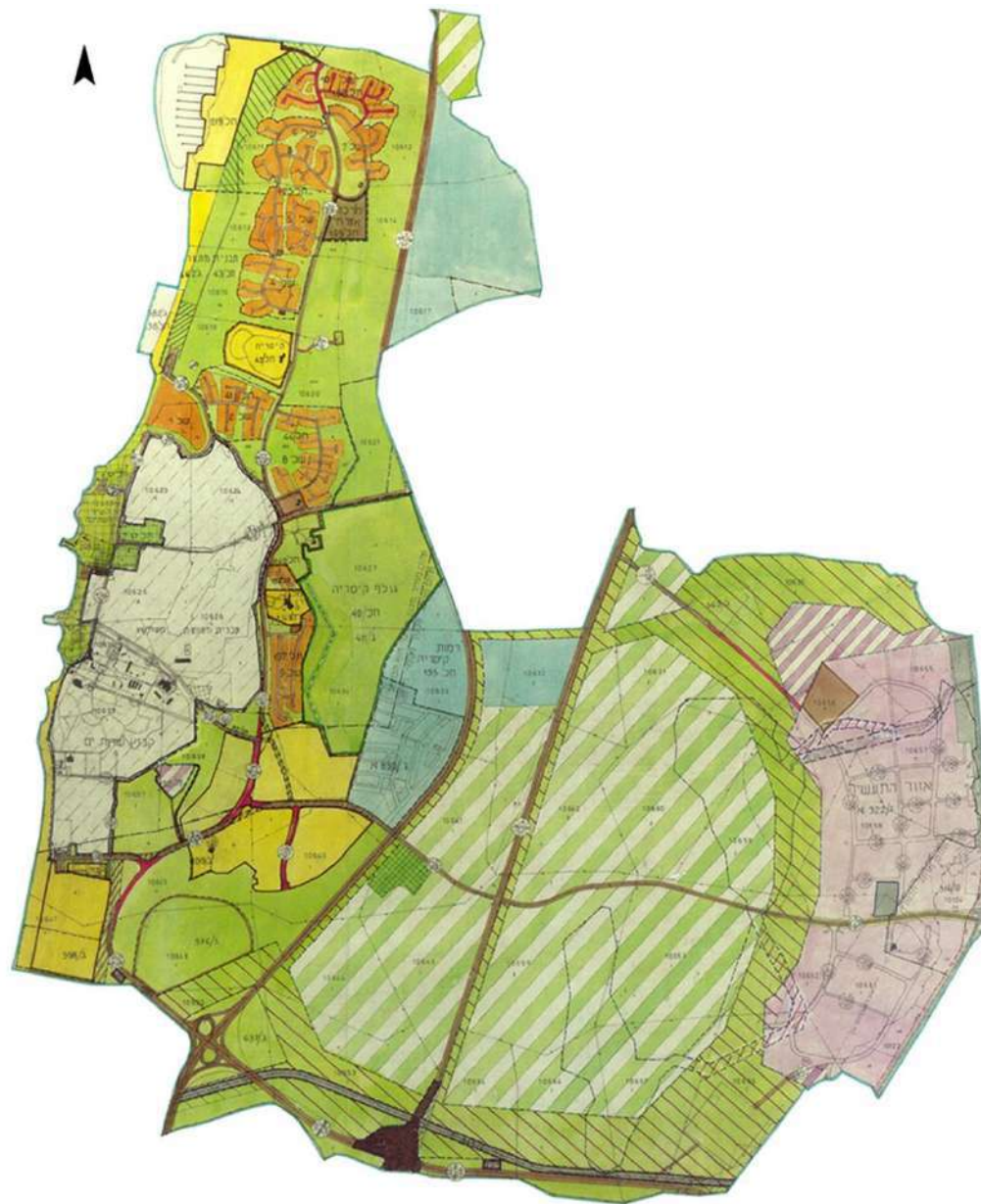
שטח התכנית כ- 1075 דונם

מספר יחידות הדיור 1840 (4 – 2 קומות)

התכנית מחייבת הכנת תכניות בינוי ועיצוב ארכיטקטוני למבנים

קבלה תוקף ב- 18.5.93

תפקיד של איש הצוות הנבחן:



תב"צות: שכונות מגורים

ד.איתן ר.להב-ריג / אדריכלים מתכנני ערים / d.eytan.r.lahav-rigg / architects & planners
בית נצבא קומה 15 / יצחק שדה 17 תל אביב / n.z.b.a.house.15th.floor / 17 izhak sade tel aviv
טל. 03-6025118 / פקס 03-6025078 / www.elr-arc.com / office@elr-arc.com

ELR / ARC
אלר / ארכ

בשיתוף לזין אדריכלים ומתכנני ערים

לקוח: משרד הבנוי והשיכון באמצעות חברה מתכנתת מקיף פיתוח ותשתיות
התכנית מתואמת מול עיריית ירוחם ותכנית מתאר כוללת ומחוזית.

אדריכלים: ד.איתן/ר.להב-ריג אדריכלים מתכנני ערים, בשיתוף לזין אדריכלים ומתכנני ערים.
הנדסת כבישים: גורן ד.א.ל. מהנדסים בע"מ
יועץ נוף: 'סטודיו אדריכלות נוף' אריה קוק

נתונים:

שטח התכנית: 655 דונם
מס' יחידות דיור: 1500 יח"ד
מבני ציבור: 3 בי"ס, 6 ביי"כ, 7 גני חובה ו-4 מעונות יום- 55 דונם

כולל נספחי בנוי מנחים.

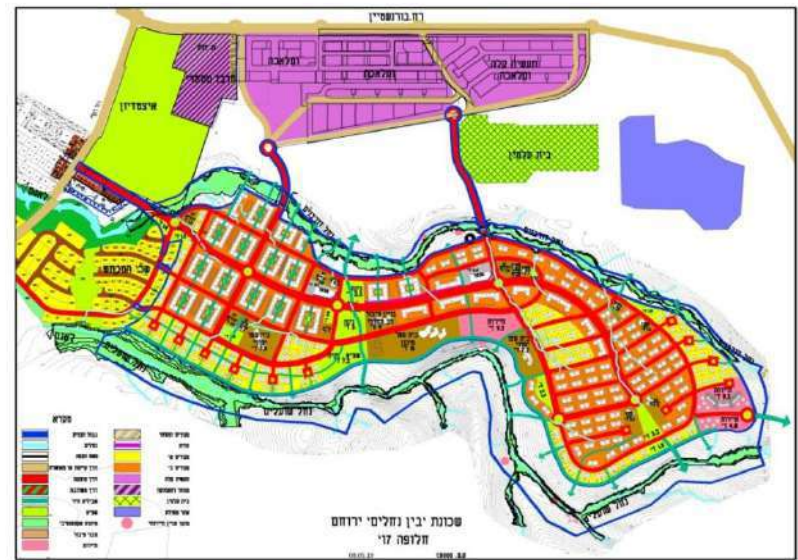
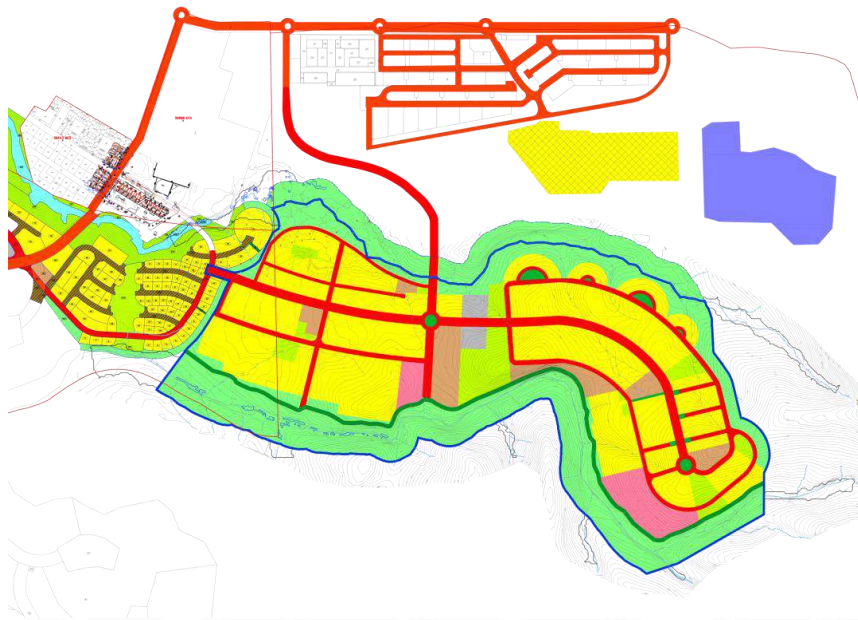
התכנית בתכנון. אושרה בו.אישורים משהב"ש, לפני דיון להפקדה

תכנון 1500 יח"ד בשכונה כחלק מהתפתחות העיר לכיוון מכתש ירוחם לאורך בורנשטיין. התכנית בונה הליכתיות "בין הנחלים", בין נחל דורבנים שהוא פארק עירוני שתחילתו באגם, לבין נחל שועלים שהיא חלק מדרך הבשמים שעברה באזור. פיתוח בנייה רוויה של בנייני חצר, ארקדות מסחריות, צמודי קרקע, הכוללים צימרים, מבני ציבור ודרכים. התכנית משקולי תעסוקה לתיירות. התכנית מתייחסת לא.ת. בצפון המפותח לאורך רח' בורנשטיין.



ניהול צוות התכנון, אחריות אישית לניהול התב"ע בפני המזמין והרשויות, והשגת כל אשורי הרשויות הרלוונטיות בנדון התב"ע.

עבודה מול משרד השיכון מחוז דרום, מהנדס העיר. בתכנון מול משהב"ש מ-2017 – והילך.



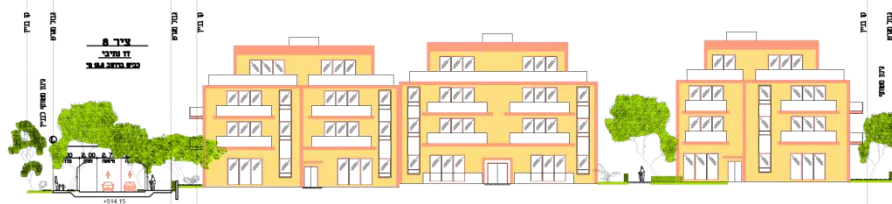
תכנית שכונה דרומית 2 - ירוחם

חלופות תכנון: פיתוח חלופות

חתך דרך ח-6



חתך דרך ח-11



שטח מגרש	6 ד'
מספר יח"ד	42-45
מקרא	
בניין	□
גינות משותף	□
גינה פרטית	□
ריצוף	□
קו מגרש	---
חניה	□



בשיתוף לזין אדריכלים ומתכנני ערים

לקוח: משרד הבנוי והשיכון באמצעות חברה מתכננת מקיף פיתוח ותשתיות התכנית מתואמת מול מועצה טובא זנגריה.

אדריכלים: ד.איתן/ר.להב-ריג אדריכלים מתכנני ערים, בשיתוף לזין אדריכלים ומתכנני ערים.
הנדסת כבישים: גרונר ד.א.ל. מהנדסים בע"מ
יועץ נוף: 'סטודיו לאדריכלות נוף' אריה קוק

נתונים:

שטח התכנית: 470 דונם
מס' יחידות דיור: 1200 יח"ד + מסחר ובנייני ציבור ע"פ פרוגרמה יחודית.
מבני ציבור: בי"ס תיכון, 2 בתי ספר יסודיים, מתנ"ס, גני ילדים, מעונות ילדים ועוד
כולל נספחי בנוי מנחים.

תכנון שכונת מגורים להרחבת הישוב הבדווי טובא זנגריה.

התכנון מתבסס על רחוב המשכי ראשי מהישוב הקיים שיהיה רחוב מערך מבנים ציבוריים ורחוב חוצה לרחוב התכנית שיהיה הרחוב המסחרי.

תוך התחשבות באופי האוכלוסייה מתחמי המגורים, תעשייה, חקלאות ועוד.

צפיפות המגורים תעמוד על 6 יח"ד לדונם וכשיטה של מתחמי מגורים משפחתיים ובודדים.

ניהול צוות התכנון, אחריות אישית לניהול התב"ע בפני המזמין והרשויות, והשגת כל אשורי הרשויות הרלוונטיות בנדון התב"ע.

בתכנון מול משהב"ש 2018- והילך.

צוות התכנון:

שימושים:

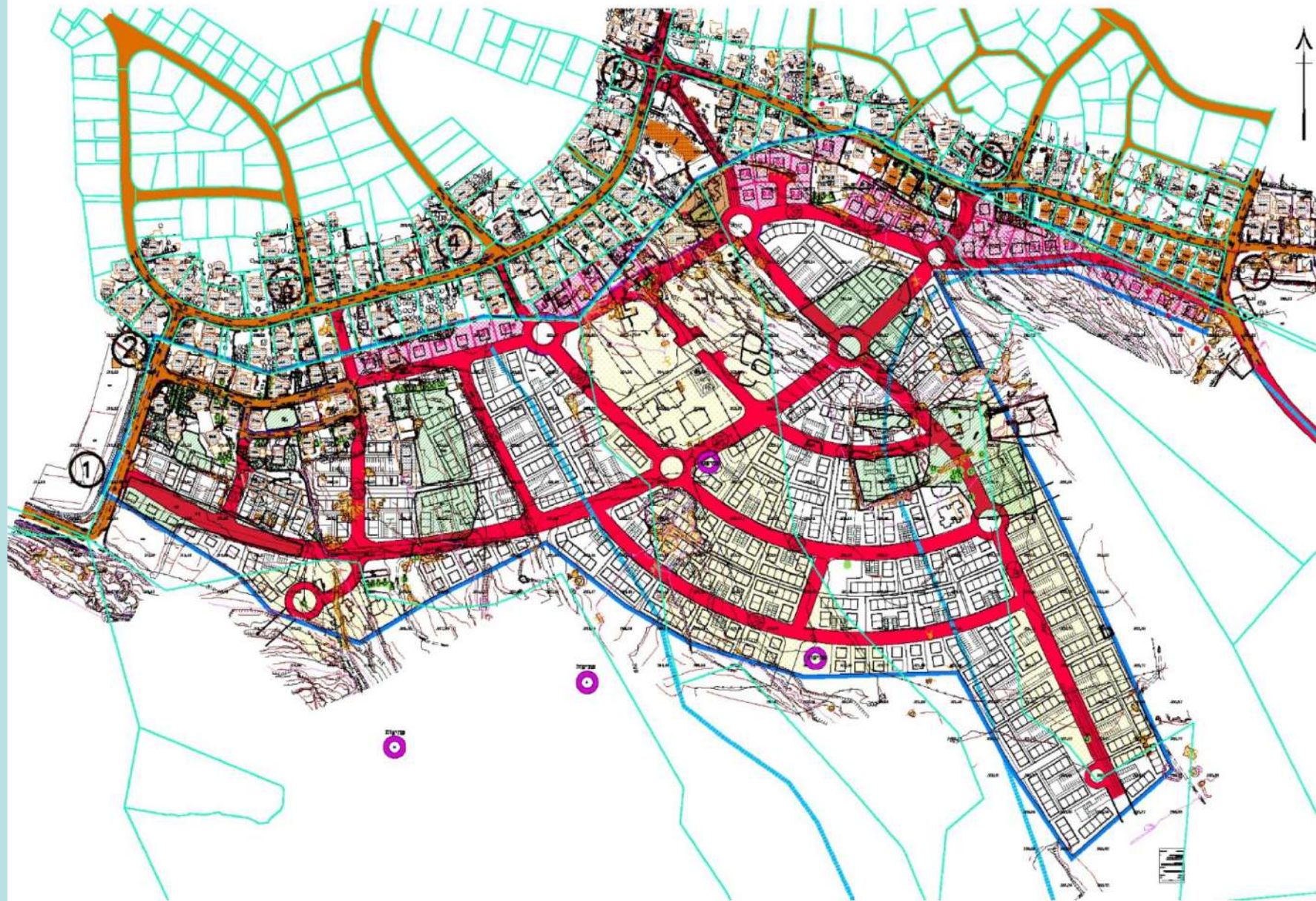
נספחי בינוי:

מורכבות הפרויקט:

תפקיד של הצוות

שלב תכנון

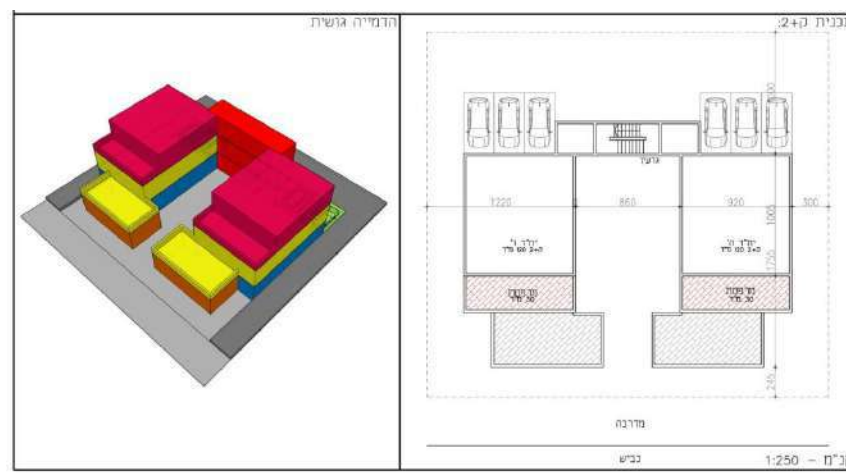
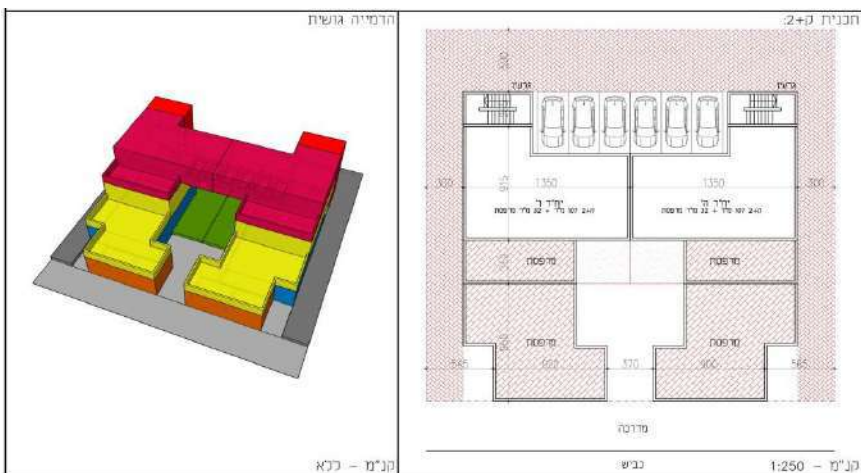
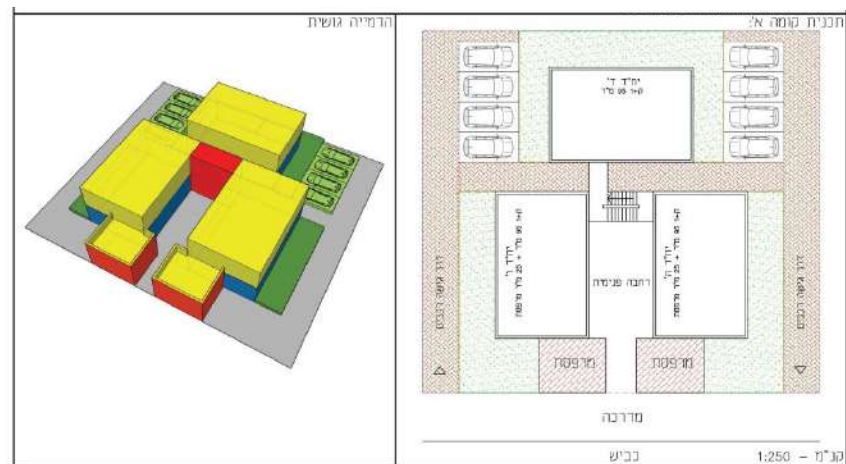
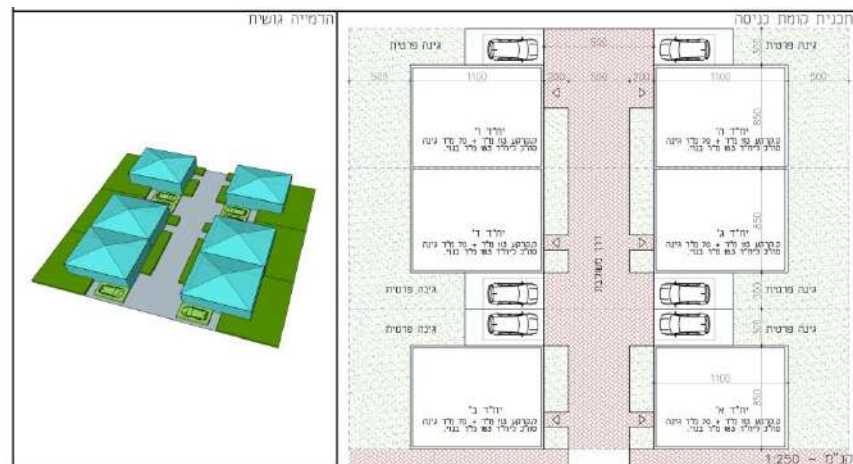






שכונת מגורים – טובא-זנגריה

תכנית בינוי – חלופה ב 1:1250



טיפולוגיות מגורים תואמות לאופי אוכלוסייה

שכונת מגורים - טובא-זנגריה

פיתוח מיפוי בינוי מותאמים

צוות התכנון:

התכנית אושרה: 1999

לקוח: משהב"ש

בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי הנטוש ביהודה ושומרון

אדריכלים: ר. להב - מ. ריג, ירושלים,

שותף אחראי: רות להב, טוני ריג

יועץ תחבורה: אברהם גליצינסקי, ירושלים

הנדסת כבישים: שלמה גלבר, חלו"א בע"מ, יהוד

יועץ חשמל: יוסי אהרוני, באר שבע

יועץ נוף: דן פוקס, הרצליה

שלב ב' כלל: תכנון ל 07 מרכזי כ- 820 דונם. התכנון מתבסס על שדירה מרכזית צפוני/ דרומי העוקבת אחר קו הרכס. תחילה בכביש מישור אדומים וסופה בכביש חדש המקשר את שכונה 07 לכביש ירושלים-יריחו.

משני צדי השדירה המרכזית הבנייה צפופה בעיצוב אורבני הנובע משיקולי אקלים, לאורכה מתוכננים בשכונה בנייני חצר, בנייני סהר מדורגים, בנייה מדורגת, בלוקים עירוניים ובניה גבוהה עד 12 קומות. בשלוחה המזרחית מתוכננות יחידות דיור מרווחות בבניינים קטנים, ובשיפוע המערבי בנייני שטית. על השדרה ממוקם מרכז מסחרי ופארק עירוני מרכזי.

הואדיות נשמרים כשטחים ירוקים העולים לשדרה המרכזית כקשת על מיתרי הכנור, מובילים אל הנוף. התכנית מכילה מבני ציבור, הכוללים בתי ספר וקרית חינוך על עירונית, מרכז קהילתי, ופארק אקסטנסיבי גדול בצפון מזרח, המשמש גם כאתר מילוי לשכונה. העיצוב בכללותו מיועד ליצור סביבה עירונית נעימה באקלים סמי-מדברי קשה יחסית, תוך התייחסות למבטים לנוף ולטופוגרפיה.

התכנית התמשכה מאחר וכללה הפסקת תכנון של שנה ומעלה מטעם המזמין והממשלה. במהלך שווק התכנית התגלה באזור בור מים עתיק שהוחלט לשמרו, והאזור עבר רה תכנון. כמו כן המזמין החליט להפוך אזור בני ביתך לאזור בניה מדורגת בצפיפות נמוכה.

Architectural floor plan of the 'Hazar' housing complex in Tel Aviv. The plan shows a symmetrical layout with a central courtyard area labeled 'חצר' (Courtyard). The complex is bounded by a street on the left and a road on the right. Dimensions are indicated in meters (מ' 500) and feet (1:500). The plan includes various rooms, corridors, and outdoor spaces, with a scale of 1:500.



מעלה אדומים 07 מרכז
תכנית שלד ותכנית מפורטת 420/1/7 לתכנון שכונת מגורים

צוות התכנון:

התכנית אושרה: 5.2.2006
לקוח: אור מבואות ירושלים בע"מ עבור מ.מ.י.
בעל הקרקע: מ.מ.י.

אדריכלים: ר. להב - מ. ריג, ירושלים, שותף אחראי: רות להב.

יועץ תחבורה: עמי בלום, ירושלים

הנדסת כבישים: ישראל סובול, ירושלים

יועץ חשמל: אמיר טיקטין, רחובות

יועץ נוף: "סטודיו נוף" דורית שחר ופול פרידברג, תל אביב

מנהל מקרקעי ישראל יום את הפרויקט כמכרו לתכנון ופיתוח (מקב"ת). הפרויקט הינו זכיה בפרס I עם היום חברת "אור מבואות ירושלים בע"מ".

שימושים:

נתונים:

שטח התכנית: 598 דונם

יחידות דיור: 1444 יח"ד שטח 231,040 מ"ר.

[עלב א' כ- 1200 יח"ד].

מבני ציבור, מסחר תעסוקה בשטח של 1,860 מ"ר.

וכן כוללת התכנית שטח על עירוני, למוסדות ומבני ציבור 61,150 מ"ר.

סה"כ 79,225 מ"ר.

מורכבות הפרויקט:

הפרויקט הוא חלק ממערך ישובים מצור הדסה/מבוא, ביתר רכס מרשים ממערב למבוא ביתר, משקיף צפונה על גבעות מיוערות. הרכס נמתח ממזרח

למערב בשיפוע מתון לדרום ולמערב וצופה על ירושלים.

התכנון משלב את הרעיונות המוקדמים לקשר הישוב וצור הדסה שמתפתחת, במקביל לפרויקט זה. השכונה צמודה לטופוגרפיה של האתר תוך תשומת

לב רבה לנופים הסובבים. סגנון הבניה עירוני משולב בגנים "שפה" משויכים לבנינים, כולל שני בתי-ספר יסודיים, ספריה, מרכז קהילתי, מבני ציבור,

מרכז מסחרי ומשרדים, בית קברות ואזור על עירוני.

קו הרכס מודגש ע"י שדירה מרכזית ירוקה, המובילה ממושב מבוא ביתר אל הפארק המרכזי שצורתו סלגולה. בצפון תוכננו מדורגים המנצלים את

שיפוע הקרקע ואת הנוף אל ירושלים. במרכז השכונה, מצפון לפארק, בנויים בניינים של 4,5,6 קומות המגדירים את קצהו הצפוני של הפארק ומקיפים

את בנייני הסהר של הכיכר המרכזית. במזרח ובדרום, מתוכננים קבוצות בניינים של ארבע קומות סביב חצרות, ומעברים ירוקים לכניסות. השכונה

תוכננה משיקולי בניה ירוקה.

בוצעו תכניות בנוי לביצוע לעלב א'+ב' של התכנית.(התכנון מוקפא).

נספח בינוי:

חסמים במורכבות הפרויקט:

התכנית זכתה בתחרות מקב"ת לפי פרוג' של 2000 יח"ד, אך וללא אשור ממשלה להקמת ישוב. התכנית עברה הליך ולנת"א ואשורי מועצה ארצית על

מנת להתאימה לפי תמ"א 31 וצומצמה. הליך זה התמשך מספר שנים, וכלל עתירה משפטית לביטול התכנית.

לתכנית הוגשו מאות רבות של התנגדויות עיקרן תושבי צור הדסה, שחששו מבנית שכונה לחרדים. התכנית אושרה ב- 2002. הוגשה עתירה, לזכות

להגשת ערר על אישורה, ע"י החברה להגנת הטבע, שזכתה בעתירה, התכנית תוקנה והוגשה שוב לאישור.

סופית אושרה התכנית בפעם השניה ב- 2006.

התכנית עדיין לא בוצעה.

תפקיד הצוות:

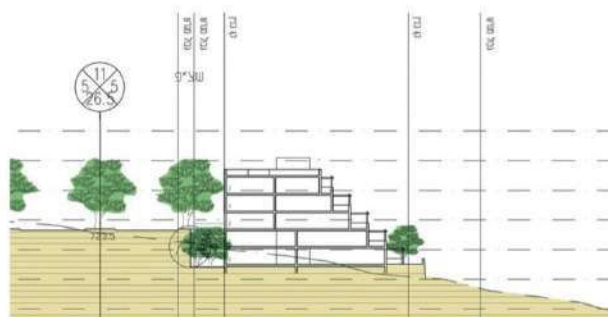
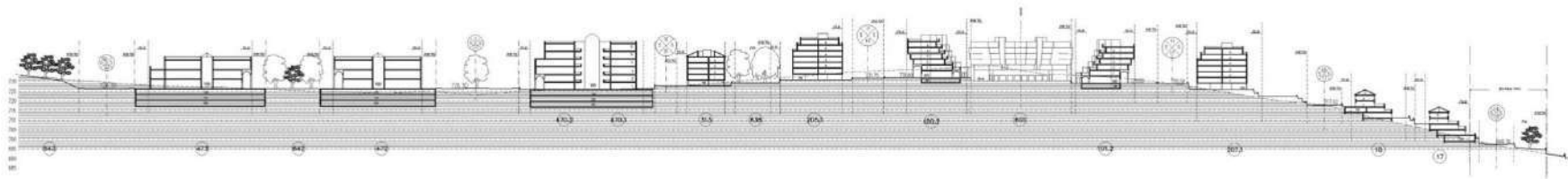
לניהול התב"ע בפני המזמין והרשויות, והשגת כל אשורי הרשויות הרלוונטיות בנדון התב"ע.

ברור נתונים, ברור ברשויות המקומיות , ישיבות עם מהנדס המועצה האזורית, מתכנן הועדה המחוזית ירושלים, לנת"א, מועצה ארצית, ישיבות תכנון

עם היועצים, הגשת תכניות לאישור, השגת אישורים, (ח"ח, איכה"ס, משרד התחבורה, נספח תסקיר ההשפעה על הסביבה , וכיוצ"ב).

לווי יועצים ועזרה בהשגת אישורים של היועצים

העבודה כללה אמצעי עזר רבים : מודל פיזי, הדמיות, השתלות בנוף, חוברות לנספחי בנוי בק.מ. 1:500 וכיוצ"ב



טיפולוגיות בניה

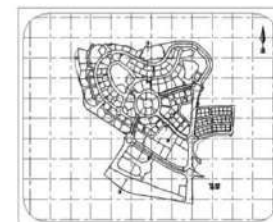
נספח חתכים והנחיות בינוי ועיצוב

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
מחוז ירושלים

מרחב תכנון טקוטי מטה יהודה

תכנית מתאר ט"ז/73
שינוי לתכנית מתאר טקוטית ט"ז/200
ושינוי לתכנית ט"ז/818
ושינוי לתכנית ט"ז/788
ושינוי לתכנית ט"ז/788

שכונת מבוא ביתר א'
הנחיות בינוי



10/10/2017 10:10:10 6/10/2017

שכונת מבוא ביתר א'

תכנית מתאר מ"ז/873 לתכנון שכונת מגורים



מודל האתר

שכונת מבוא ביתר א'

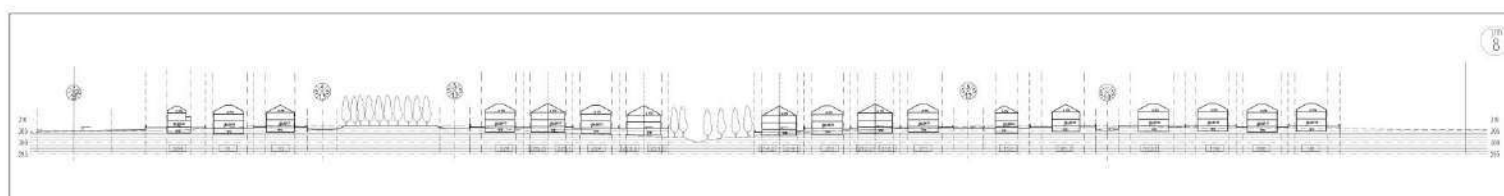
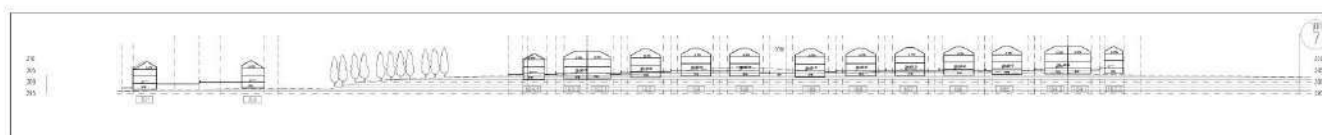
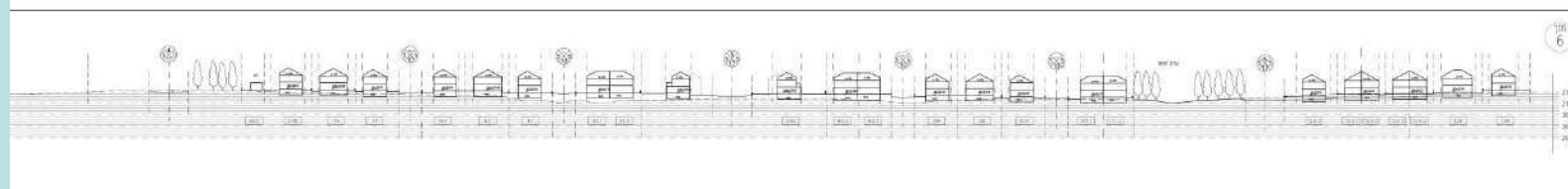
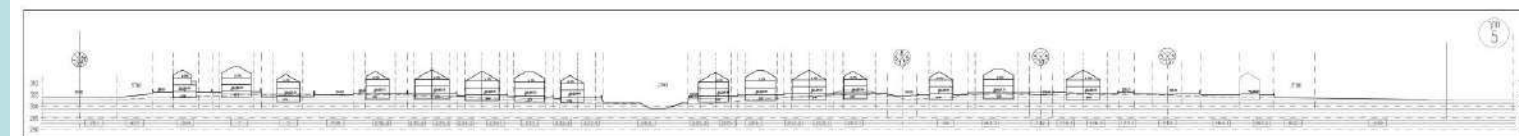
תכנית מתאר מ/873 לתכנון שכונת מגורים

התכנית אושרה: 2002	
לקוח: חברת מבני תעשיה בע"מ	
בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל	
אדריכלים: ר. להב - מ. ריג, ירושלים,	צוות התכנון:
שותף אחראי: רות להב.	
הנדסת כבישים: "אלתן", ח"א	
מים וביוב: אריה שוורץ, באר שבע	
נוף: אמירה בירמן, באר שבע	
נתונים:	
שטח התכנית: 483.6 דונם	שימושים:
יחידות דיור: { 513 יח"ד } 82,080 מ"ר.	
בנוסף : מבני ציבור,ומסחר : 9050 מ"ר.	
התכנית כוללת נספח בנוי מנחה. התכנית בוצעה.	
שכונת רמות ד' ממוקמת בצפון באר שבע, בבסיס תכניות רמות רבתי. השכונה גובלת במסילת הרכבת לתל אביב מדרום, בכביש מס' 7 ממערב, וכביש מס' 30 מצפון מזרח. רוב השטחים מסביב לאתר מבונים, למעט האזור הגובל ממזרח. ואדי ניקוז מרכזי עובר באתר מצפון מזרח לדרום מערב.	מורכבות הפרויקט:
התכנון מיועד לבניה של 513 יחידות דיור בצפיפות נמוכה, בעיקר בתים חד-משפחתיים ודו- משפחתיים המותחמים לאורך הדרכים הראשיות בקוטג'ים מוריים. מבני הציבור בשכונה כוללים בית ספר יסודי, גני ילדים, בית כנסת, מרכז קהילתי וכמה חנויות. העצים שקיימים במקום שומרו והואדי תוכנן כפארק לאורך השכונה. רצועת הקרקע שבין הבתים למסילת הרכבת תוגבה ותטופח כדי ליצור מחיצה אקוסטית. התכנון מאפשר הרחבה עתידית של רשת הכבישים מזרחה והתחברות לשכונה המתוכננת בהמשך.	
לאחר אישורה עברה התכנית רה תכנון וחלקה מעבר לואדי מזרחה עבר לאזור "הייטק" של אוניברסיטת בן גוריון.	
לאחר אשור התכנית ואישור נספחי בנוי לבצוע בו. מקומית,	
ולאחר תחילת שווק התכנית, עברה התכנית שנוי בנוי, קווי בנין, והפיכת יח"ד דו-משפחתי ליח"ד חד- משפחתי לצורכי שווקה.	נספח בינוי ונספחי בינוי לביצוע ושיזוק:
שותף אחראי על התכנון ;	תפקיד של הצוות:
נהול התב"ע בפני המזמין והרשויות, השגת כל האישורים בנדון התב"ע מהמזמין והרשויות.	
ברור נתונים, ברור ברשויות, ישיבות עם מהנדס העיר ב"ש,	
מתכנן הועדה המחוזית דרום, ישיבות תכנון עם היועצים, הגשת תכניות, השגת אישורים, (הג"א, איכה"ס, משרד בריאות, תנועה, תחבורה וכיוצ"ב).	
לווי יועצים ועזרה בהשגת אישורים של היועצים.	

Beer Sheva

Ramot D Neighbourhood





על גובהו זה חלקו המרכזי נשאר
 כמעט זהה (הגובה של המגורים) ונשאר
 כמעט זהה (הגובה של המגורים) ונשאר
 כמעט זהה (הגובה של המגורים) ונשאר

רמות ד', באר-שבע
 שטח המגורים 2.2

ק.מ. 1.000

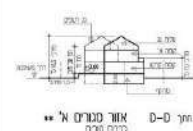
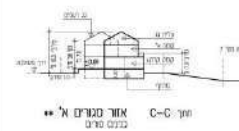
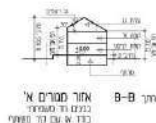
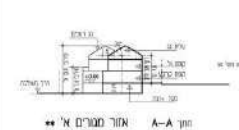
צל תכנית זו חלטה מורחבת חוק הליכי
תכנון וביצוע (הוראה שונה מהש"ס 1989)
חוק תכנון והביצוע בתחומי

טרחת תכנון טקומי באר-שבע

תכנית מספר 105/במ/5
המחלטה שינוי לתכנית מספר 81/102/85
שינוי לחובות מס' 1/במ/5
שינוי לתכנית מס' 1/במ/5

רשות ד', באר-שבע

נספח בינוי מנחה מס' 1
ק.מ. 1.000

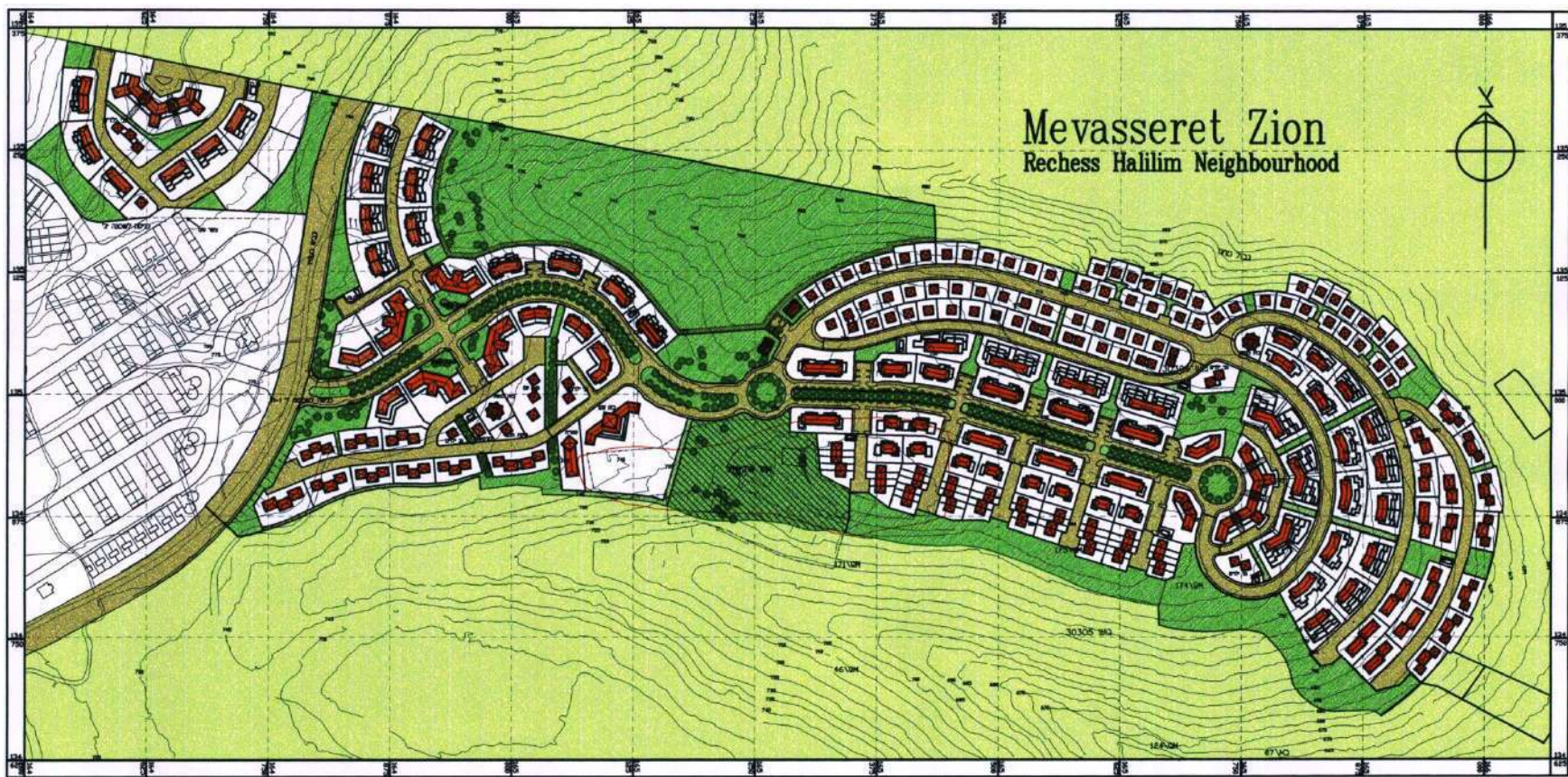


10/10/10

מיפוס בינוי

תכנית מפורטת רמות ד', שכונת מגורים, באר שבע, מס' במ/5/185

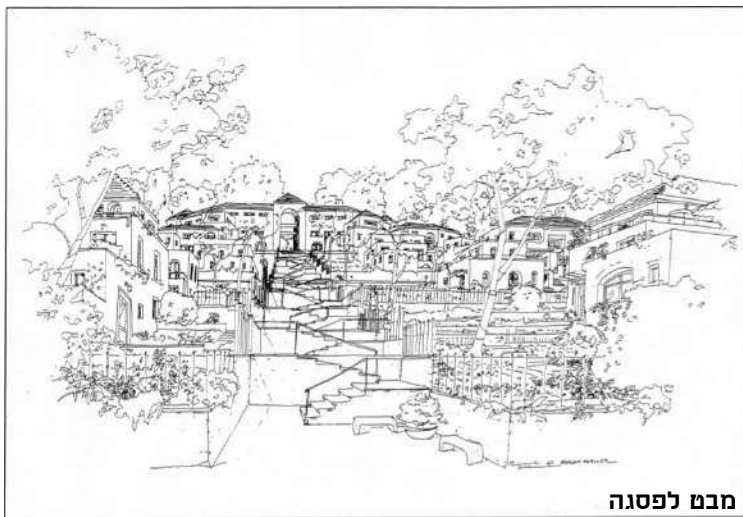
	התכנית אושרה : 10.12.97 לקוח: מנהל מקרקעי ישראל / חברת "נעים" בעל קרקע: מ.מ.י אדריכלים: ר. להב - מ. ריג, ירושלים, שותף אחראי: רות להב. הנדסת כבישים ותחבורה: רוזנבאום אמיר מונטה, ירושלים. יועץ תשתיות: אברהם שוורץ, ירושלים. יועץ חשמל: היאט ומסמוב, ירושלים. יועץ נוף: הדס בן מאיר (ז"ל)/ג'ודי גרין, ירושלים.	צוות התכנון:
	<u>נתונים:</u> שטח התכנית: 536 דונם מס' יחידות דיור: (1035 יח"ד) 165,000 מ"ר ובנוסף : מבני ציבור לבית ספר ובנוסף בית כנסת, ספריה, מסחר בשטח 8,160 מ"ר פארק מרכזי ופארק גולף. התכנית הינה שנוי להל/ במ/ 110, כוללת נספחי בנוי לבצוע מחייבים.	שימושים:
	רכס חלילים היא השכונה האחרונה והצפונית בשטח תוכנית המתאר של מבשרת ציון. השכונה יושבת על רכס מזרחי- מערבי ארוך. מצפון נמצא ואדי לוז ומדרום שמורת נחל חלילים. קצה הרכס המזרחי צופה על עמק האזרים לכיוון ירושלים. השכונה משתרעת על פני 538 דונם ומתכוננת בצפיפות בינונית ל- 1,050 יחידות דיור. במרכזו עוברת שדרה מרכזת מטופחת, 'שדרת השכונה', הנמתחת לאורך צפון הרכס דרך שלוש כיכרות מפתח: כיכר מסחרית בסמוך לכניסה, המלווה את שמיכת המבצע של רכס חלילים הכוללת עתיקות ומערות מימי בית שני. כיכר נוספת בחיבור בין הגבעות המובילה דרומה לפארק ארכיאולוגי צפונית לפארק גולף קטן, וכיכר מסיימת, מתומנת בקצה המזרחי של השכונה. על השדרה, לכיוון צפון ומזרח, בנויים מדורגים בני שלוש קומות. מתחתיהן קוטג'ים טוריים ובתים חד- משפחתיים. מעל נחל חלילים (לכיוון דרום) בנויים קוטג'ים טוריים ומיילת. התוכנית כוללת בית ספר יסודי, ספרייה, גני ילדים, בתי כנסת ומרכז מסחרי סביב כיכר הכניסה. העיצוב האורבני מכון ליצירת אווירה ים תיכונית. עיר הממוקמת על גבעה המשתלבת בטופוגרפיה, שבראשה בנייה צפופה וממנה משתפלת בנייה מדורגת ומתחתיה בנייה פרטית תוך שימוש בשבילים ומדרגות היורדים מראש הגבעה בין מפלסי הכבישים השונים ועד לשטחי הגוף הפתוח. התכנית אושרה ב - 1995 , התכנית תוקנה באמצעות הל/ מק/ 110 / א' התכנית על השנוי לה בוצעה והושלמה.	מורכבות הפרויקט:
	כולל נספחי בנוי מנחים, נספחי בינוי לביצוע, נספחי שיווק. אושרו נספחי בנוי לבצוע וחוברת הנחיות עיצוב.	נספחי בינוי:
	בוועדה מחוזית התכנית היתה במסגרת הוראת שעה. נדרש להכין נספחי בנוי לבצוע מפורטים ומחייבים, בק.מ. 1:500 וכן 67 חתכים מחייבים; התהליך התכנוני הוארך בשנה נוספת, וחייב את המשתכנים, כולל פרטי הפתוח. כמו כן חייבה התכנית אישור אדריכל התב"ע לצורך מתן היתרי הבניה. דרישות ו. מחוזית ירושלים במהלך התכנון השתנתה הצפיפות הנדרשת על פי החלטות ממשלה, התכנית עברה רה-תכנון לצורך התאמת נספחי בנוי מחייבים לצרכי המשתכנים.	חסמים במורכבות הפרויקט:
	שותף אחד מבין שני שותפים. אחראית על התכנון ניהול התב"ע בפני המזמין והרשויות כולל השגת אשרורי התב"ע הרלוונטיים לצורך קדומה. ברור נתונים, ברור ברשויות, ישיבות עם מהנדס המועצה מבשרת ציון, מהנדס הועדה הראל, ומתכנן הועדה המחוזית ירושלים, ישיבות תכנון עם היועצים, הגשת תכניות, השגת אישורים, (ח"ח, איכה"ס, משרד תחבורה וכיוצ"ב). לווי יועצים ועזרה בהשגת אישורים של היועצים.	תפקיד של הצוות :



נספח בינוי

שכונת רכס חלילים / מבשרת ציון

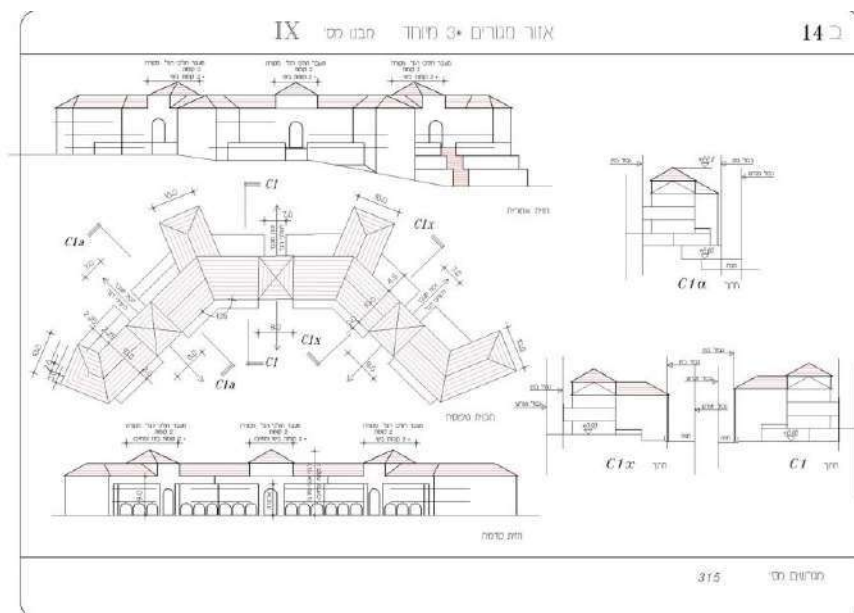
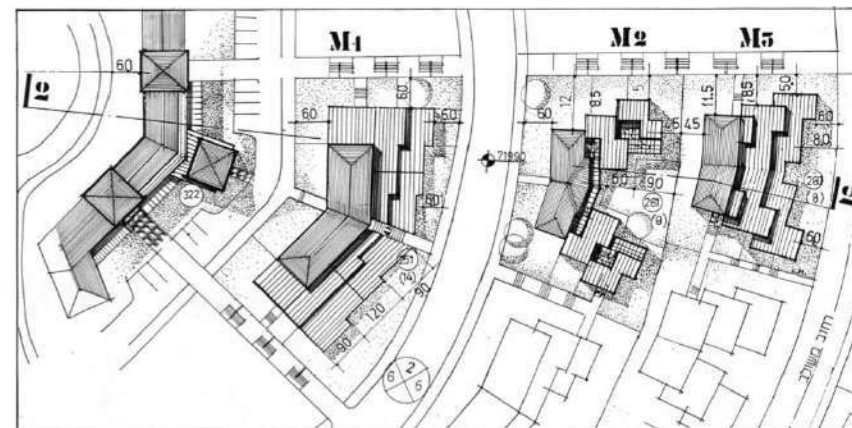
תכנית מפורטת הל/מק/110א לתכנון שכונת מגורים



מבט לפסגה



פרספקטיבות כלל השכונה



הנחיות בינוי ועיצוב / נספח עיצוב מס' 6

שכונת רכס חלילים / מבשרת ציון

תכנית מפורטת הל/מק/110א לתכנון שכונת מגורים



שדרה מרכזית



בנין הקצה



רחוב טיפוסי



שדרה מרכזית

תמונות



מודל האתר על גבי תצ"א (אורטופוטו)

צוות התכנון:

שכונת מגורים חדשה מדרום ל"שיכון בבלי", תל-אביב תכנית 1750, 1750א'
(תכנית בנין ערים מפורטת הכוללת בינוי, תכנית עיצוב ארכיטקטוני וליווי הביצוע
- לכ- 1,743 יח"ד).

שימושים:

רקע
יחמת המשרד (בתמיכת ראש העיר דאז י. רבינוביץ) הביאה להתאגדות של כ- 30 משפחות בעלי קרקע שונים להכנת תכנית משותפת על בסיס איחוד הקרקעות וחלוקתן מחדש. התכנית עברה גלגולים מרובים בשל התנגדות הועדה המחית למגורים במקום ובשל הצורך בפינוי פולשים מרובים מהשטח. בשנת 1994 אושרה התכנית (מס' "1750") הכוללת שכונה "אוטונומית" חדשה לכ- 1,100 דירות. מרשי הבניה, הבינוי וההקצאות מתייחסים לקבוצות הבעלים השונות, במסגרת בינוי מחייב אך גמיש. בשנת 2001 אושרה להפקדה תכנית 1750א' המרחיבה את השכונה ל- 1743 יח"ד. קיבלה תוקף ב- 11.02.

מורכבות הפרויקט:

תאור התכנית

תכנון השכונה מבוסס על ציר פנימי בכוון צפון-דרום (לרכב ולהולכי רגל); לאורכו מוצבים בניינים מדורגים, המרכיבים את מירב היחידות במרחק רב יחסית האיילון ומדרך חיפה. בשני קצוות הציר הזה ממוקמות שתי ככרות, אשר ליד כל אחת מהן שלשה מגדלי מגורים. השירותים השכונתיים (בי"ס, מרכזון מסחרי, גני ילדים, בית כנסת וכו') ממוקמים אף הם ליד ציר השכונה מצידו המזרחי. התכנית כוללת גם נספח בינוי מחייב, נספח תחבורתי וכן לוח הקצאות וטבלת איזון.

תכנית העיצוב הארכיטקטוני

בהמשך לגב"ע המפורטת הוכנה תכנית עיצוב ארכיטקטוני (לכל השכונה) בקנה מידה 1:500, הקובעת את הצבת הבניינים, חומרי הגמר, פרטי הפיתוח, והגיגון וכו'. התכנית מפרטת פרוט רב את האזורים הציבוריים שבקומת הרחוב, אך איננה מכתיבה את העיצוב האדריכלי של המבנים עצמם (מלבד חומרי גימור אחידים בכל השכונה). התכנית כוללת גם נספח תכנון אקוסטי (בשל המיקום הקרוב לעורקי תנועה ראשיים). כמו כן הוכנה תכנית פיתוח ותשתיות, אשר יבוצעו במרוכז בימיון בעלי הקרקע, על פי הסכם פיתוח שנחתם עם העירייה.

נתונים מספריים

שטח התכנית: כ- 133 דונם.
מספר יחידות הדיור: 1,743.
שטחי הבניה (שטחים עיקריים): 209,859 מ"ר למגורים, 5,678 מ"ר למסחר ועוד מבני ציבור שונים.

תפקיד של הצוות:

(מצורפים להלן: תשריט התב"ע, תשריט העיצוב הארכיטקטוני, תשריט תכ' הפיתוח הנופי וצילומי מודלים.



שלב א'+ב' – דן איתן אדריכלים
שלב ג' – ד.איתן / ע.גושן אדריכלים

תכנית 1750

צמרות איילון / תל אביב-יפו





צוות התכנון:

תכנית אפ/במ/2009/2 – נווה אפק, ראש העין
תכנית בנין ערים מפורטת הכוללת בינוי ופיתוח לביצוע לכ- 1100 יחידות מגורים בראש העין.

שימושים:

התכנית להקמת שכונת מגורים בבניינים דו משפחתיים וטוריים, עבור אנשי צבא הקבע, החמנה ע"י מנהלת פרויקט מגורים/ עמותת נאות ראש העין.

מורכבות
הפרויקט:

השכונה ממוקמת בשוליה המזרחיים של ראש העין על גבעה מארכת עם שיפוע קרקע תלול למדי לכוון דרום וצפון. התכנון מבוסס על ציר אורך לאורך הרכס ובניה במורדות השיפועים, כאשר הפרשי הגובה נסתרים בגבולות המגרשים ומפלסי הבניינים המדורגים. מרבית הכבישים לאורך השכונה אופקיים ונשמרת פתיחות נופית של הבניינים ולאורך הצירים.

מרבית הבניינים דו משפחתיים, דו קומתיים, וחלקם טוריים, אף הם דו קומתיים. שטחים פתוחים ציבוריים ושירותים שכונתיים מאורגנים לאורך הציר המרכזי, המרכז המסחרי, הקהילתי ובית הספר ממוקמים בקצהו המערבי וגן ציבורי מיוער בקצהו המזרחי.

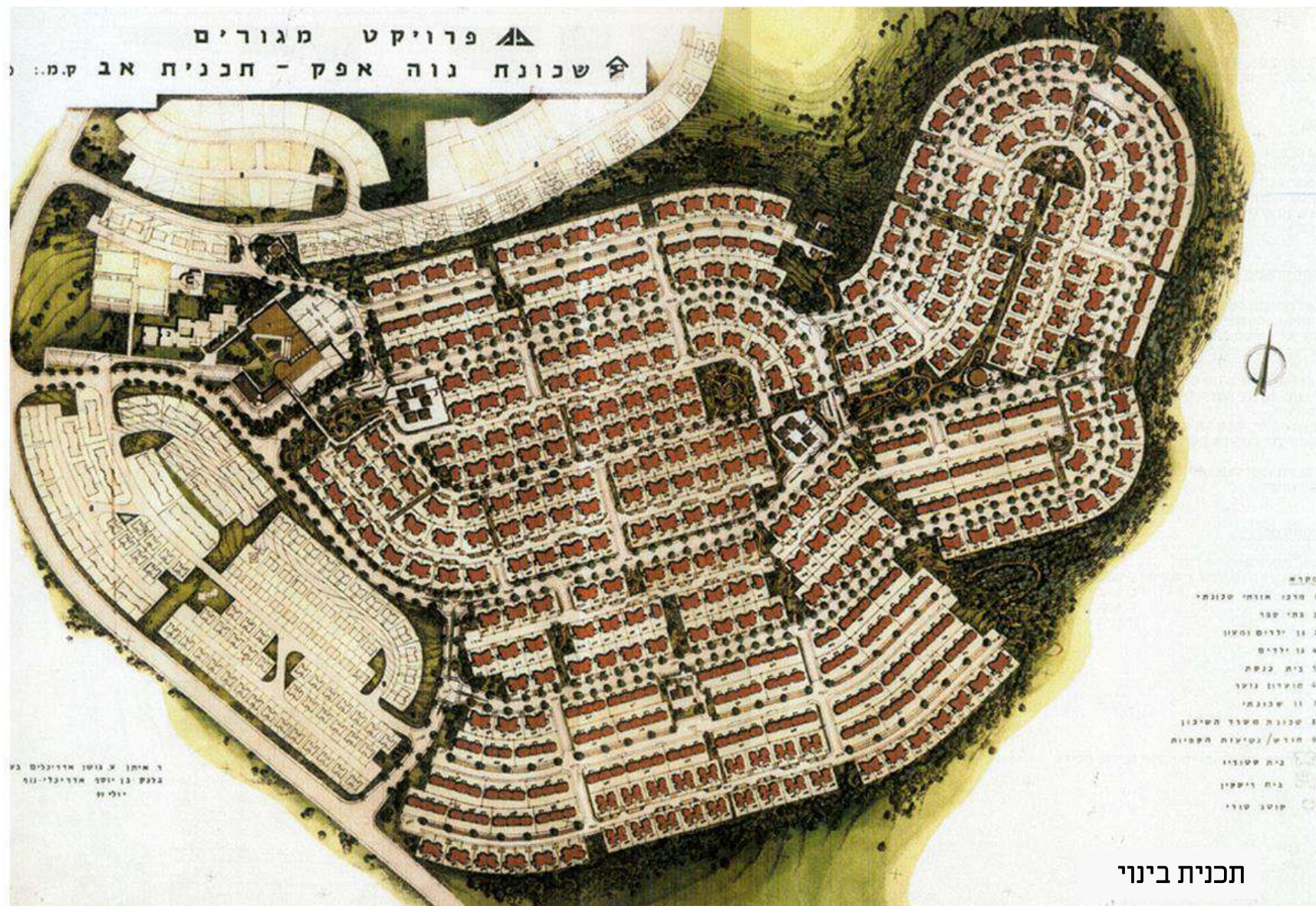
הבניינים תוכננו ע"י מספר אדריכלים על פי הוראות בינוי ועיצוב מפורטות המתייחסות לצורת המבנה, אופי הקרוי (שילוב גגות שטוחים ורעפים) ומידת הדרוג (כלפי מעלה וכלפי מטה בהתאם למיקומם), וקובצו במבנים תואמים.

שטח התכנית כ- 735 דונם
מספר יחידות הדיור 987
התכנית קבלה תוקף ב- 1993

מצורפים להלן תשריט התכנית ותכנית בינוי ופיתוח.

הפרויקט לווה ע"י פרופ' אדריכל דן איתן עד לשלב היתר הבניה.

תפקיד הצוות:



תכנית בינוי

נווה אפק/ראש העין



אשרה לפי חוק הליכי תכנון ובניה (הוראות שעה) התש"ן-1990
והוראות חוק זה חלות עליה

Handwritten notes on a circular diagram, possibly a clock face, with text in Hindi. The text includes "समय" (Time) and "दिनांक" (Date).

- | № | СМТК 1999 | |
|------|-----------|---------------|
| 0.00 | 00000 | 0.00000 0.000 |
| 0.01 | 00000 | 0.00000 0.000 |
| 0.02 | 00000 | 0.00000 0.000 |
| 0.03 | 00000 | 0.00000 0.000 |
| 0.04 | 00000 | 0.00000 0.000 |
| 0.05 | 00000 | 0.00000 0.000 |
| 0.06 | 00000 | 0.00000 0.000 |
| 0.07 | 00000 | 0.00000 0.000 |
| 0.08 | 00000 | 0.00000 0.000 |
| 0.09 | 00000 | 0.00000 0.000 |
| 0.10 | 00000 | 0.00000 0.000 |



שכונת חוצות שכוללת 13 חסדים

חב"צ: התחדשות עירונית / פינוי בינוי

ד.איתן ר.להב-ריג / אדריכלים מתכנני ערים / architects & planners / d.eytan r.lahav-rigg
בית נצבא קומה 15 / יצחק שדה 17 תל אביב / n.z.b.a house 15th floor / 17 izhak sade tel aviv
טל. 03-6025118 / פקס 03-6025078 / office@elr-arc.com / www.elr-arc.com

ELR / ARC
אלר / ארכ

צוות התכנון:

שימושים:

תאור מילולי קצר של הפרויקט/תכנית
בדגש על סוגיות תכנוניות עיקריות ומיוחדות

התכנית אושרה ביום : 26.07.16

לקוח: פלא יזמות נדל"ן/עיריית ירושלים

בעל הקרקע: ר.מ.י, פרטי, עיריית ירושלים

אדריכלים: רות להב, ד.איתן/ר.להב ריג אדריכלים מתכנני ערים, שותף אחראי: רות להב.

יועץ תנועה וכבישים: אייל קראוס, ירושלים

יועץ חשמל: אסף אמיר, ירושלים

יועץ נוף: "סטודיו נוף" אריה קוק, דורית שחר תל אביב

עיריית ירושלים, יחד עם פלא נדל"ן יזמו פינוי בינוי ל-100 יח"ד בעיר גנים. תוך שימוש בקרקע פרטית ובקרקע ציבורית.

נתונים:

שטח התכנית: 12.65 דונם

יחידות דיור: 100 יח"ד קיימות הפיכתן ל 428 יח"ד + מבני ציבור, מבנה למסחר ותעסוקה בשטח של 2500 מ"ר.

תכנית לבינוי פינוי על 100 יח"ד קיימות ב-3 בניינים ברחוב הנורית, בשיכונים ישנים ודירות קטנות. הקו הכחול תוחם 12.65 דונם, בחלק הדרומי של "גבעת הנורית" בפרויקט יובלים גנים, בטופוגרפיה תלולה ביותר, 33% שיפוע (20 מ' הפרש בין הרחובות).

התכנית מציעה 428 יח"ד, אשר מתוכנן 20 יח"ד מיועדות להשכרה ולתשלום דמי אחזקה לבנינים למשך 15 שנים עבור הדיירים הקיימים.

מוצע בינוי של שני מגדלי מגורים בגובה 25-26 קומות מעל קומת הלובי, מרכז מסחרי בין הרחובות הנורית וקוסטה ריקה, בשטח של 2500 מ"ר, 20 יח"ד המיועדות להשכרה מעל המרכז המסחרי ברח' קוסטה ריקה, ושני בנייני מגורים על גבי המרכז המסחרי, בגובה 12 קומות.

כמו כן מתוכננים שטחים לציבור: גני ילדים, בית כנסת ו/או שטחים לקהילה, שצ"פ ושפ"פ.

התכנית קובעת בניית בניין A ע"ג שצ"פ קיים, ע"מ לאפשר להתניע את תהליך בינוי-פינוי, ואכלוס חלק מהתושבים, לפני הריסת בניינים קיימים.

התכנית המוצעת כוללת 1,638 מ"ר שטחים שייעודם לצרכי ציבור ו-2,370 מ"ר שטחים שייעודם לשצ"פ, וכ-735 מ"ר לשטח פרטי פתוח עם זכות מעבר חופשי לציבור (בתכנית מצב קיים כלולים 1,106 מ"ר שטחים שייעודם לצרכי ציבור ו-2,461 מ"ר שייעודם לשצ"פ).

התכנית יוצרת איחוד בין שטחי מגרשים קיימים למגורים, סה"כ 3.4 דונם, פיתוח שטח ושטח למבנה ציבור, בשטח 5.6 דונם וחלוקתם מחדש כך ששטח ציבורי פתוח ושטחים למבני ציבור לא יפחתו.

בתכנית מתוכנן מרכז מסחרי, הכולל סופרמרקט, שורת חנויות על רחוב קוסטה ריקה וככר מסחרית ברחוב הנורית. המרכז מקשר בין רחובות הנורית וקוסטה ריקה, ומאפשר חיבור באמצעות מעלית, ומדרגות.

התכנית מייצרת מרקם עירוני המתייחס לרחובות קוסטה ריקה והנורית ויוצר רחוב אורבני.

רחוב קוסטה ריקה כולל חזית מסחרית, גינה ציבורית, כניסות לבניין B, וגישה למבני ציבור.

רחוב הנורית מתוכנן עם שטחים פתוחים לאורכו, רחבה מרכזית המהווה חלון לנף. לאורך הרחוב והבניינים זכות מעבר חופשי לציבור, ממנה דרך מבני הציבור מקושר הרחוב באמצעות מעלית ורמפות לרחוב קוסטה ריקה.

התכנית תהווה מוקד למשיכת אוכלוסיה חדשה למקום, פתרון לבעיות בנייני השיכונים הישנים ומתפוררים אשר יציבותם רעועה, דירות קטנות של אוכלוסיות אשר חלקן מוחלשות, ומנוף לתכניות בינוי- פינוי בדרום מערב ירושלים.

חוכר מגרש 102 מרשעות הפיתוח מיום 16/01/2011 הינה חברת פלא יזמות נדל"ן בע"מ, אשר לו זכויות מסחריות 2500 מ"ר במגרש, שהינו מגיש התכנית יחד עם עיריית ירושלים, יזם התכנית ובעל העניין בקרקע.

קיימים להפקדה .

נספח בינוי:

שותף אחד מני שניים אחראי על התכנון. אחריות אישית.

לניהול התב"ע בפני המזמין והרשויות, והשגת כל אשורי הרשויות הרלוונטיות בנדון התב"ע.

תפקיד הצוות:



מבט על השכונה



מבט על המרכז המסחרי



מבט על הרחוב העליון והכיכר

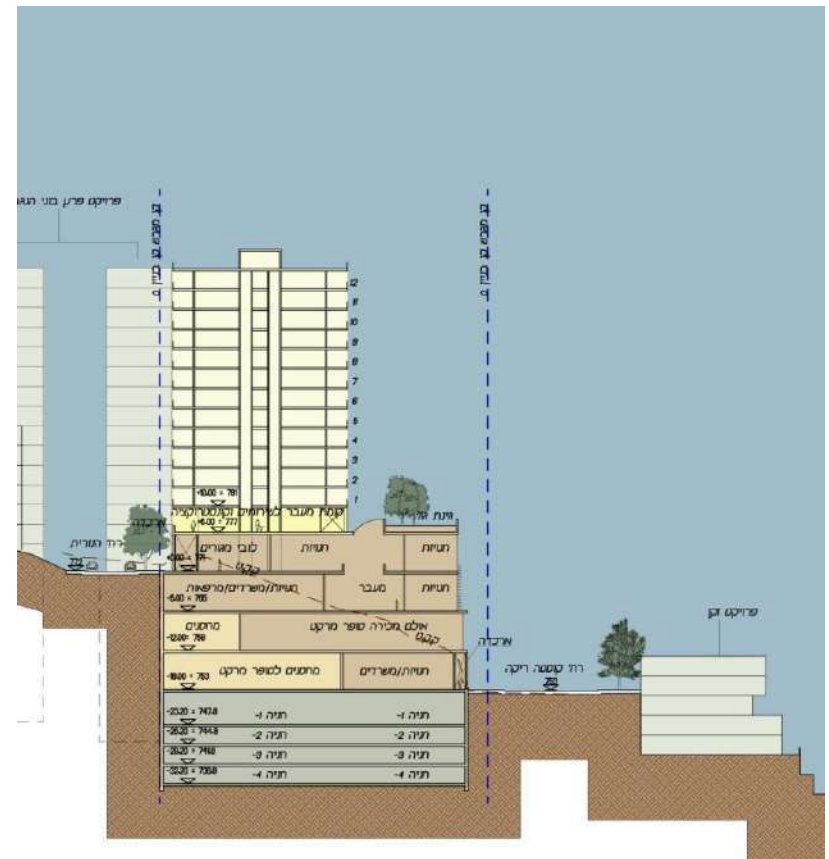


תכנית פינוי בינוי – "נוף הפארק" עיר גנים, ירושלים

תשרים



חתך דרך מגדל מגורים



חתך דרך המרכז ובנייני מגורים

פרויקט בינוי/ פינוי
ובלבים גנים, ירושלים
רח' קוסטה ריקה/ רח' הנורית

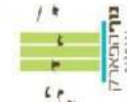


אדריכלות:
ELR / ARC
אח"ר / אור
ד"ר אוריאל ארנון
ד"ר אוריאל ארנון
אדריכלים ומתכננים
architects & planners

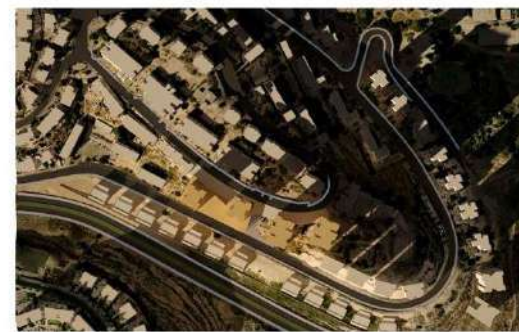
תנועה:
אילי מהנדסי תנועה
איל קראוס

פיתוח:
סטודיו אדריכלות נוף
אריה קוז

חלופות בינוי
"תכנית עקרון בלבד"
"תכנית עקרון בלבד"



15.00



חורף 21 לדצמבר

12.00



9.00



אביב 21 למרץ



קיץ 21 ליוני

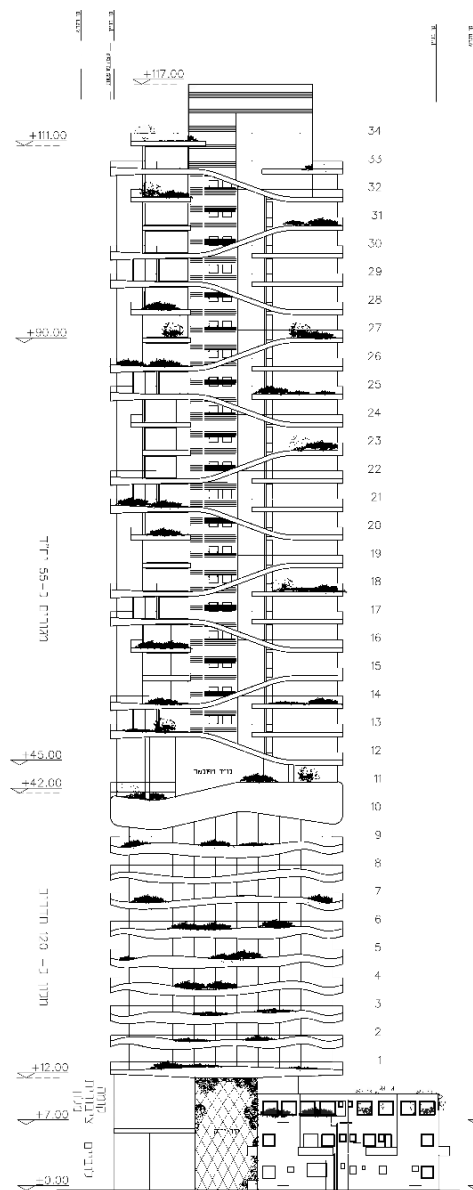


תכנון בנין עיר: נקודתיות

ד.איתן ר.להב-ריג / אדריכלים מתכנני ערים / architects & planners / d.eytan r.lahav-rigg
בית נצבא קומה 15 / יצחק שדה 17 תל אביב / n.z.b.a house 15th floor / 17 izhak sade tel aviv
טל. 03-6025118 / פקס 03-6025078 / office@elr-arc.com / www.elr-arc.com

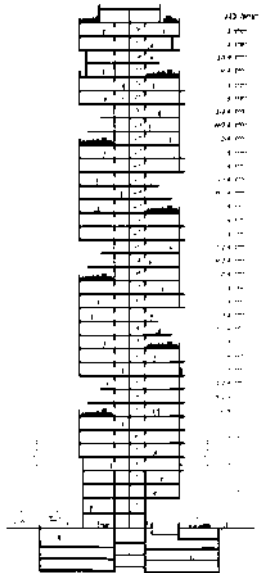
ELR / ARC
אלר / ארכ

א.ל.ר. אדריכלים ומתכנני ערים



תב"ע מגדל קרסיק, שפירא 4, רמת גן

א.ל.ר. אדריכלים ומתכנני ערים



מצב מוצע ב



מצב קיים



מצב מוצע ג



מצב מוצע א

איחוד וחלוקה, מובלעת נחלת יצחק, תל אביב

צוות התכנון:	התכנית אושרה: 2011		
	לקוח: משהב"ש		
	בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי הנטוש ביהודה ושומרון		
	אדריכלים: ר. להב-ריג אדריכלים		
	שותף אחראי: רות להב		
שימושים:	הנדסת כבישים: חלוו"א		
	יועץ נוף: דן פוקס		
	נתונים:		
	שטח התכנית: 62 דונם		
	מס' יחידות דיור: 92 יח"ד		
נספחי בינוי:	מבני ציבור: בי"כ ומעונות יום- 2720 מ"ר		
	סה"כ 30,400 מ"ר		
	כולל נספחי בנוי מנחים, נספחי בינוי לביצוע, נספחי שיווק.		
	התכנית מאושרת בביצוע, כולל נספחי בנוי לביצוע ומעקב.		
	אושרו נספחי בנוי לבצוע וחוברת הנחיות עיצוב.		
מורכבות הפרויקט:	באזור התכנון ישנם שיפועים גדולים שלא ניתן ליישם בהם צמודי קרקע, לכן הוחלט להמירן ליחידות דיור מדורגות בבניינים קטנים ברמת תכנון גבוהה.		
	התכנון נעשה מתוך מחשבה על שילוב שטחים ציבוריים פתוחים בתוך מערכת הדרכים על רכס ההר, ויצירת שלוחה תכנונית לשכונה בעלת אופי ירוק.		
	מטרת התכנית היא שינוי ייעוד מאזור מגורים א' לאזור מגורים ב' (בניינים מדורגים), שטחי ציבור פתוחים, הגדרת דרכים ויצירת שטחי נוף פתוח. כמו כן מגדירה התכנית הוראות ומגבלות בניה, ושינוי מספח יחידות הדיור.		
	בעיות פוליטיות שהתעוררו סביב התכנון ושטחי אש.		
	ניהול צוות התכנון, כולל השגת כל האישורים הנדרשים.		
תפקיד הצוות:	עבודה מול משרד השיכון מחוז ירושלים, מהנדס העיר ומת"ע.		



נספח בינוי ופיתוח

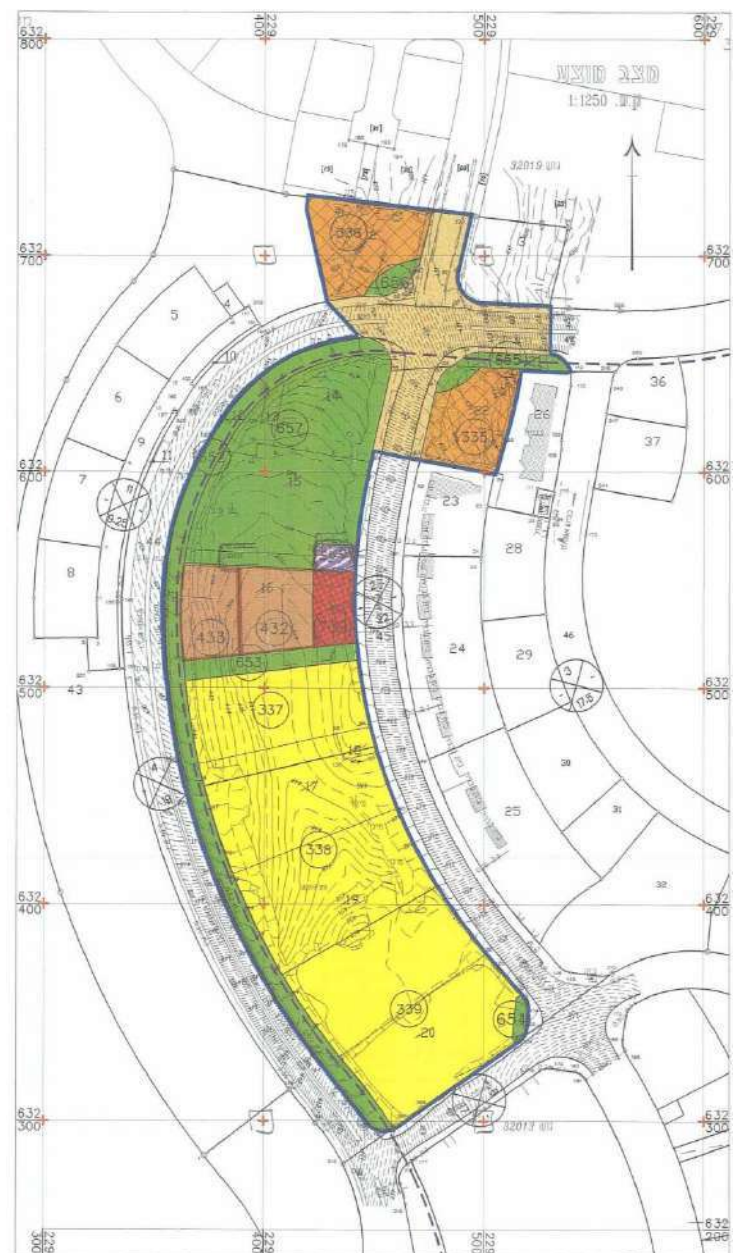
שכונת "מדורגי מזרח" / מעלה אדומים

תכנית מפורטת 420/1/7/11 לתכנון שכונת מגורים

צוות התכנון:	התכנית אושרה: 10.10.2007 לקוח: משהב"ש בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי הנטוש ביהודה ושומרון אדריכלים: להב-ריג אדריכלים, תל-אביב שותף אחראי: רות להב יועץ תחבורה: אברהם גליצינסקי, ירושלים הנדסת כבישים: שלמה גלבר, חלו"א בע"מ, יהוד יועץ חשמל: יוסי אהרוני, באר שבע יועץ נוף: דן פוקס, הרצליה
	נתינים: שטח התכנית: כ- 38.5 דונם יחידות דיור: {173 יח"ד} 27,680 מ"ר ובנוסף: פארק ועתיקות , בור המים, ובנייני ציבור בשטח 2443 מ"ר התכנית כוללת נספחי בנוי מנחים.
	אפשרו נספחי בנוי לבצוע וחוברת הנחיות עיצוב ע"י הרשות המקומית. כולל נספחי בנוי מנחים, נספחי בניוי לביצוע, נספחי שיווק.
מורכבות הפרויקט:	מעלה אדומים - שכונה 07 נמצאת בהמשך מעלה אדומים לכיוון צפון מזרח. השכונה יושבת על רכס צפוני דרומי מוארך היורד בתלילות לכיוון מערב, ומתחבר לרכסים ועמקים אחרים במזרח בשיפוע מתון יחסית. מהשכונה ניתן לצפות על ירושלים במערב ועל מדבר יהודה במזרח. עיצוב: רה- תכנון אזור צפוני מערבי לאורך השדירה המרכזית שנוי תכנית 420/1/7 , באופי ובהמשך לבנייני החצר בחלק הדרומי של השדירה. בנייני החצר תוכננו בהפניה אקלימית צפון/ דרום בפתיחה אל הנוף, ממוקמים לאורך ואדי הפונה לטיילת ואל תווי הקרונוע. התכנית מכילה מבני ציבור ופארק עתיקות "בור המים".
חסמים במורכבות הפרויקט:	הקליינט עסק בתכנון באריכות ובדקדקנות מרובה, ובקש מספר רב של חלופות תכנון עד לשביעות רצונו. התכנון הושלם והועבר לו. מקומית ולמת"ע. תגובת הרשויות הייתה איטית והתארכה מעל המצופה במת"ע. התכנית אושרה; כולל נספחי בנוי מפורטים מנחים וחוברת הנחיות עיצוב למתכננים עדיין לא שווקה.
תפקיד של הצוות:	שותף אחראי על התכנון, נהול התב"ע בפני המזמין והרשויות. השגת כל האישורים בנדון התב"ע מהמזמין והרשויות הרלוונטיות.
	ברור נתונים עם המזמין ואדריכל ראשי מחוז י"ם במשהב"ש, ברור ברשויות, ישיבות עם מהנדס העיר מעלה אדומים, מתכנן מת"ע, ישיבות תכנון עם היועצים במשהב"ש וישיבות פנימיות, הגשת תכניות, השגת אישורים, (ח"ח, איכה"ס, תנועה, תחבורה, וכיוצ"ב). לוי יועצים ועזרה בהשגת אישורים של היועצים



תכנית בינוי



תשרים

צוות התכנון:	התכנית אושרה: 2011
	לקוח: פרטי
	בעל הקרקע: פרטי
	אדריכלים: ד.איתן / ר.להב-ריג אדריכלים מתכנני ערים
	שותף אחראי: רות להב, דן איתן
שימושים:	יועץ תנועה : אפרים וינהבר, פ"ת
	אגרונום: דני כץ, ראשל"צ
	נתונים:
	שטח התכנית: 1.22 דונם
	יחידות דיור: 30
מורכבות הפרויקט:	שטחי מסחר: 250 מ"ר
	מדובר בתכנית להתחדשות עירונית ברח' בלפור 7 בעיר בת ים. המגרש משתרע על שטח של כ-1 דונם הנשען על "הגן המשולש" שנוצר מהתפצלות רח' הרצל מרח' בלפור, בכניסה הצפונית לעיר.
	התכנית מציעה בינוי של מבנה מגורים בגובה של 10 קומות+ קומת גג חלקית, הכולל 30 יח"ד מעל קומה מסחרית. התכנית קובעת הרחבת דרכה לציבור באמצעות זיקת הנאה לציבור ברוחב של 5 מ' לאורך רחוב בלפור וזאת לצורך תכנון קולונדה מסחרית. בנוסף מוצע פיתוח רצועה נופית ברוחב של 3 מ' עם זיקת הנאה לאורך החזית הצפונית.
	התכנית תייצר מרקם עירוני בעל איכויות סביבה גבוהות ומודרניות שתשפר את תנאי המגורים של האוכלוסיה המקומית, ותהווה מנוף למשיכת אוכלוסיה חדשה למקום, ולהתחדשות רח' בלפור.
חסמים במורכבות הפרויקט:	מרחב תכנוני, תכניות בינוי- פינוי עתידיות, מרחקים מגבילים מרצועת החוף, מי תהום, גודל חלקה.
תפקיד הצוות:	ניהול התכנון, תיאום מול יועצים, וועדות תכנון מקומית ומחוזית ומשרד מהנדס העיר, תיאום מול וועדה לשימור החופים, קביעת פרוגרמה/
	קיום ישיבות שוטפות, תיאום בודקת התכניות של האזור מטעם משרד הפנים, תיאום מול צוות התכנון בוועדה המקומית, תיקונים בהליך מקוצר, משובים רבים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

בי/495/מח
רח' בלפור 7
תשריט

סוג התכנית	איחוד וחלוקה	סמכות ראשית	היתרים או הרשאות
תכנית מתאר מלומדת	-	ועדה מחוזית	תכנית שניתן מכוחה להוציא היתרים

תל-אביב : מחוז :
בת-ים : מרחב תכנון מקומי :
בת-ים : רשות מקומית :

שטח התכנית : 1.224 דונם
קנה מידה: 1 : 250

גושים וחלקות בתכנית:

נוש	סוג הנזש	חלקות בשלמותן	חלקי חלקות
2146	מוסדר	194	265

חותמות מוסד התכנון :

משרד המים תל-אביב
ועד המבצע והבטיח
1985
מס' 495
הודעה להחליט ולבצע
יום 4.2.11
שם
פיר הודעה

שלב: מידע תואם במחן חדרה מהדורה: 1 תאריך: 22/8/2011

שמות וחת'מות :

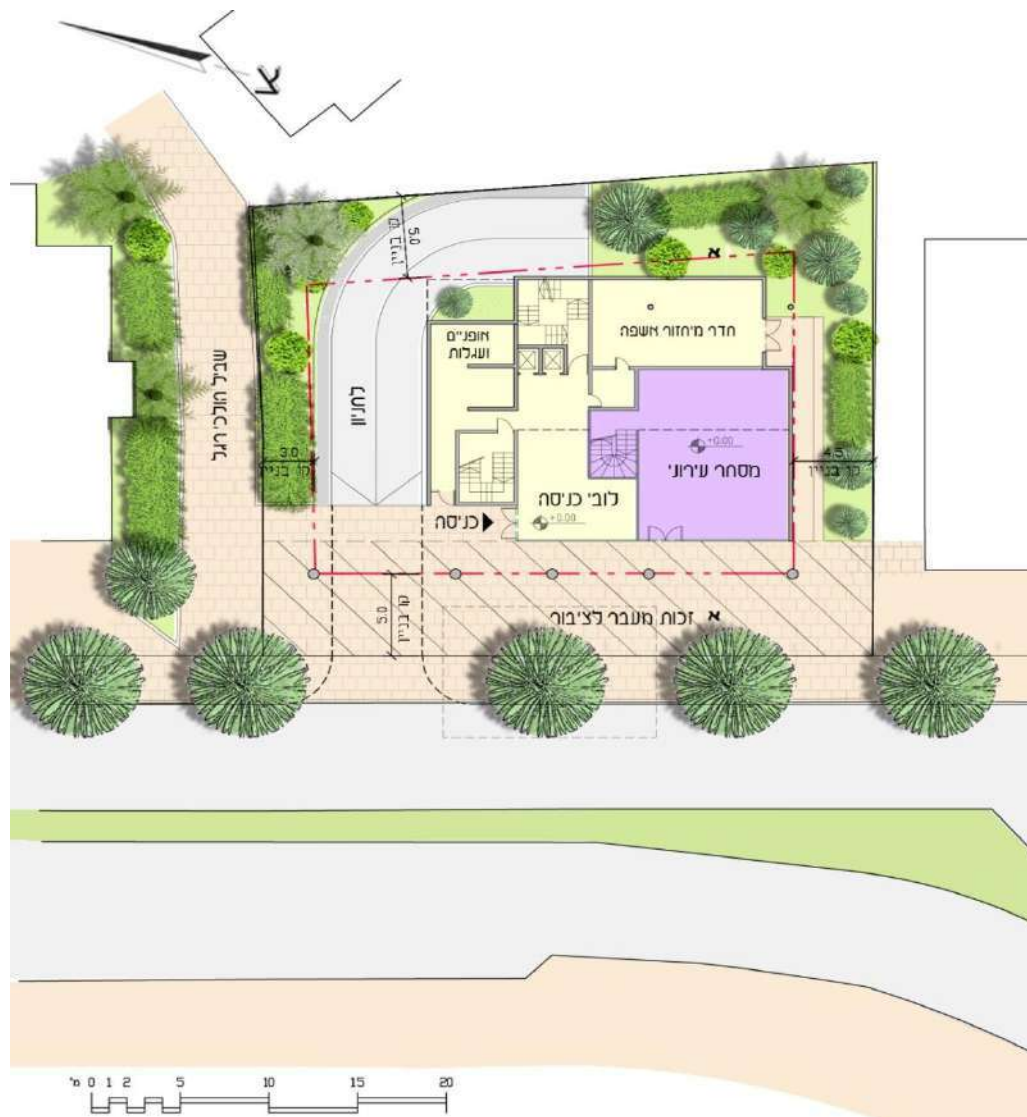
[illegible]

תשריט



תְּרֵשִׁים הַתְּמָצוֹת כְּלִיָּת
1:2500

מצב מאושר
1 : 250מצב מוצע
1 : 250



תכנית קומת קרקע



חתך

תכניות ביעוי: מתקן ביטחוני

ד.איתן ר.להב-ריג / אדריכלים מתכנני ערים / architects & planners / d.eytan r.lahav-rigg
בית נצבא קומה 15 / יצחק שדה 17 תל אביב / n.z.b.a house 15th floor / 17 izhak sade tel aviv
טל. 03-6025118 / פקס 03-6025078 / office@elr-arc.com / www.elr-arc.com

ELR / ARC
אלר / ארכ

לקוח: משרד הביטחון. התכנית אושרה בולמ"ב.

אדריכלים: ד.איתן/ר.להב ריג אדריכלים מתכנני ערים
קונסטרוקציה: מילר שנבל צחר ושוח' מהנדסים יועצים
הנדסת כבישים: מהוד הנדסה בע"מ
יועץ נוף: גילר לדרמן אדריכלים
מים וביוב: EET הנדסה ומכנולוגיה סביבתית
חשמל ותקשורת: קפלן נבות מהנדסים יועצים בע"מ

נתונים:

שטח התכנית: כ-66 דונם ברומו
6,000 מ"ר בינוי

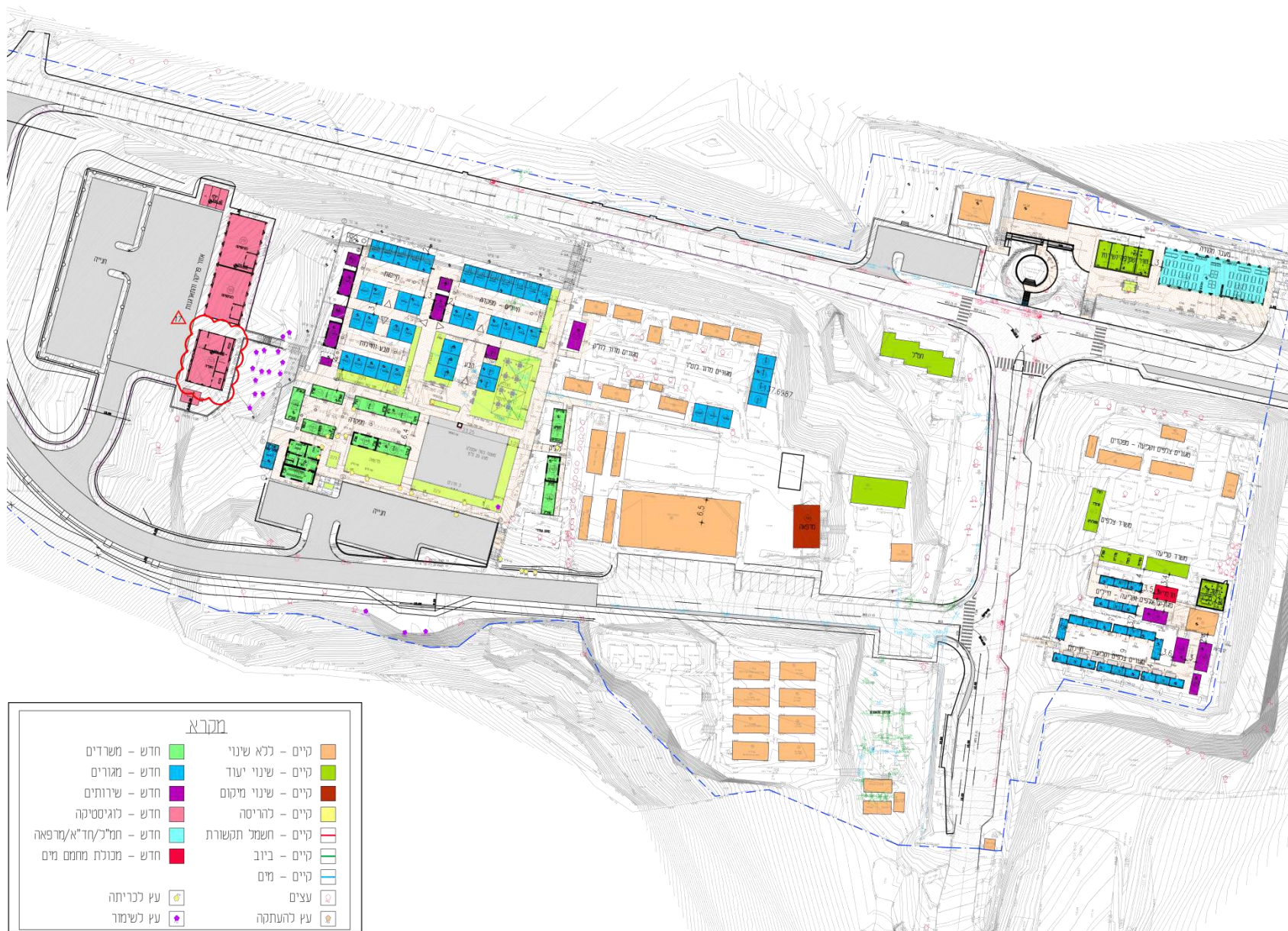
מגורים, משרדים, הסעדה, מרכז לוגיסטי

צוות התכנון:

שימושים:

מתכנן ראשי, אחריות אישית לניהול התכנית בפני המזמין והרשויות.

תפקיד הצוות:



מתקן אדם – בי"ס ליחידת הלוט"ר וחט' הקומנדו

תכנית בינוי



מקרא

חדש - משרדים	קיים - נלא שינוי	קיים - שינוי יעוד
חדש - מגורים	קיים - שינוי מיקום	קיים - להריסה
חדש - שדרות	קיים - חשמל תקשורת	קיים - ביוב
חדש - לוגיסטיקה	קיים - מים	קיים - עצים
חדש - חנ"ל/חד"א/מדפאה	קיים - עץ לכרייה	קיים - עץ להעמקה
חדש - מכולת מחמם מים		

מתקן אדם – בי"ס ליחידת הלוט"ר וחט' הקומנדו

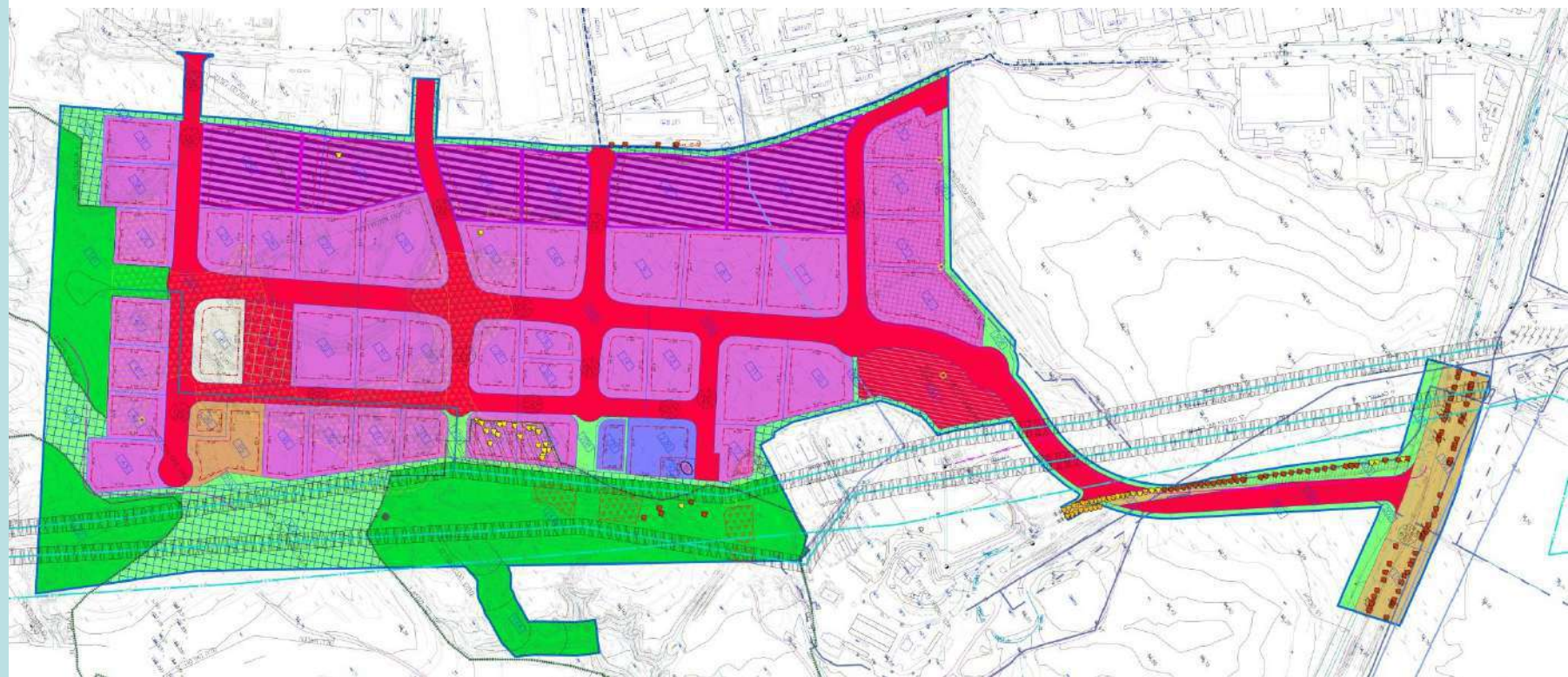
תכנית בינוי

חב"צ: אזורי תעשייה

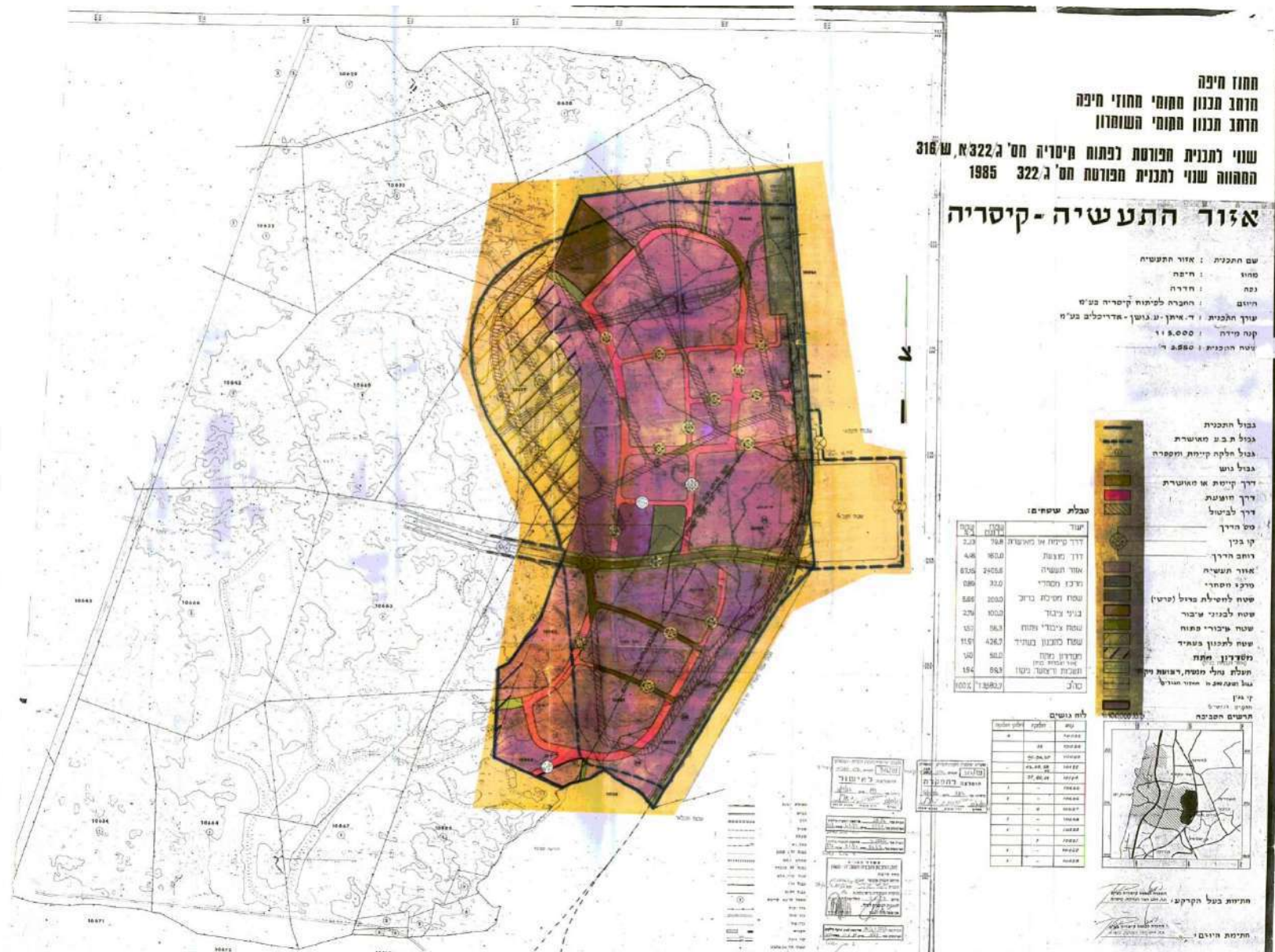
ד.איתן ר.להב-ריג / אדריכלים מתכנני ערים / architects & planners / d.eytan r.lahav-rigg
בית נצבא קומה 15 / יצחק שדה 17 תל אביב / n.z.b.a house 15th floor / 17 izhak sade tel aviv
טל. 03-6025118 / פקס 03-6025078 / office@elr-arc.com / www.elr-arc.com

ELR / ARC
אלר / ארכ

לקוח: משרד התמ"ת באמצעות דנה הנדסה / מקיף תשתית ופיתוח התכנית מתואמת מול מ.א שער הנגב ומול עיריית שדרות.	
צוות התכנון:	אדריכלים: ד.איתן/ר.להב ריג אדריכלים מתכנני ערים, שותף אחראי: רות להב. הנדסת כבישים: מהוד הנדסה בע"מ יועץ נוף: דן פוקס אדריכלות נוף ותכנון הסביבה בע"מ
שימושים:	נתונים: שטח התכנית: 630 דונם ברוטו 300 דונם לתעשייה, לוגיסטיקה, תעסוקה ושמחי ציבור. 360,000 מ"ר בינוי
נספחי בינוי:	כולל נספחי בנוי מנחים.
מורכבות הפרויקט:	תב"ע הרחבת פארק התעשייה ספירים שער הנגב . שלב א' – הושלם שלב ב' - כולל פינוי בריכות תמלחת, תעשייה, תעסוקה, מסחר שטח ציבורי, שצ"פ, מתקנים מכניים לאנרגיה ודרכים, יער קיים. רצועת תשתיות הכוללת מוביל ארצי ר"י, קצ"א. פרויקט מורכב. 300,000 מ"ר המשך לשלב א' אושר . בתכנון. אושרה בועדה המקומית נגב מערבי ב12.11.17 ומתעכבת בגלל אישור תמ"א 1. התכנית הינה המשך לא.ת. ספירים שלב א'. התכנית כוללת פינוי בריכות תמלחת, תיאום עם מתקן שמחה המוביל הארצי, תיאום עם א.ת. שדרות, קיבוץ גבים וקיבוץ דורות. כ"כ כוללת תיאום עם ר"י, קצא"א, רשות הנחלים פארק העקמה, תמ"א 22, תמ"א 1 ועוד. התכנית מתוכננת משיקולי בנייה ירוקה, אזוריות של מפעלים והשפעתם הסביבתית, שלביות התכנון והקשר עם 334 והאזור הקיים מאפשרים את יישום התכנית.
תפקיד הצוות:	ניהול צוות התכנון, אחריות אישית לניהול התב"ע בפני המזמין והרשויות, והשגת כל אשרי הרשויות הרלוונטיות בנדון.



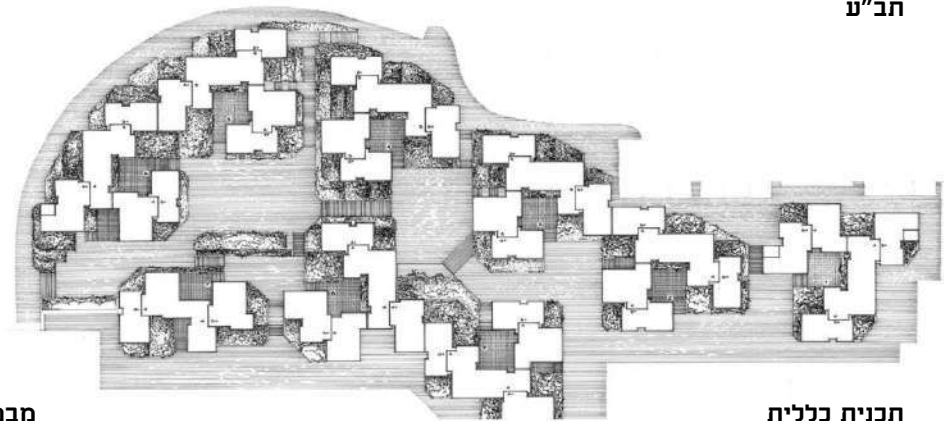
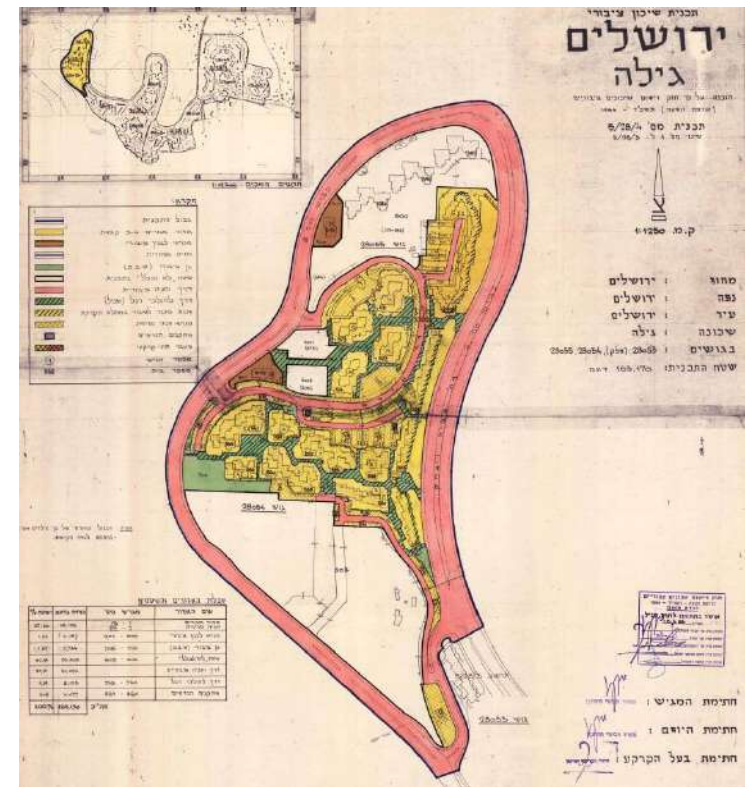
תשרים



תכניות בינוי - שכונות מעורים

ד.איתן ר.להב-ריג / אדריכלים מתכנני ערים / architects & planners / d.eytan r.lahav-rigg
בית נצבא קומה 15 / יצחק שדה 17 תל אביב / n.z.b.a house 15th floor / 17 izhak sade tel aviv
טל. 03-6025118 / פקס 03-6025078 / office@elr-arc.com / www.elr-arc.com

ELR / ARC
אלר / ארכ



תכנית בינוי מפורטת לשכונת מגורים, גילה, ירושלים

תכניות בחו"ל

ד.איתן ר.להב-ריג / אדריכלים מתכנני ערים / architects & planners / d.eytan r.lahav-rigg
בית נצבא קומה 15 / יצחק שדה 17 תל אביב / n.z.b.a house 15th floor / 17 izhak sade tel aviv
טל. 03-6025118 / פקס 03-6025078 / office@elr-arc.com / www.elr-arc.com

ELR / ARC
אלר / ארכ





