

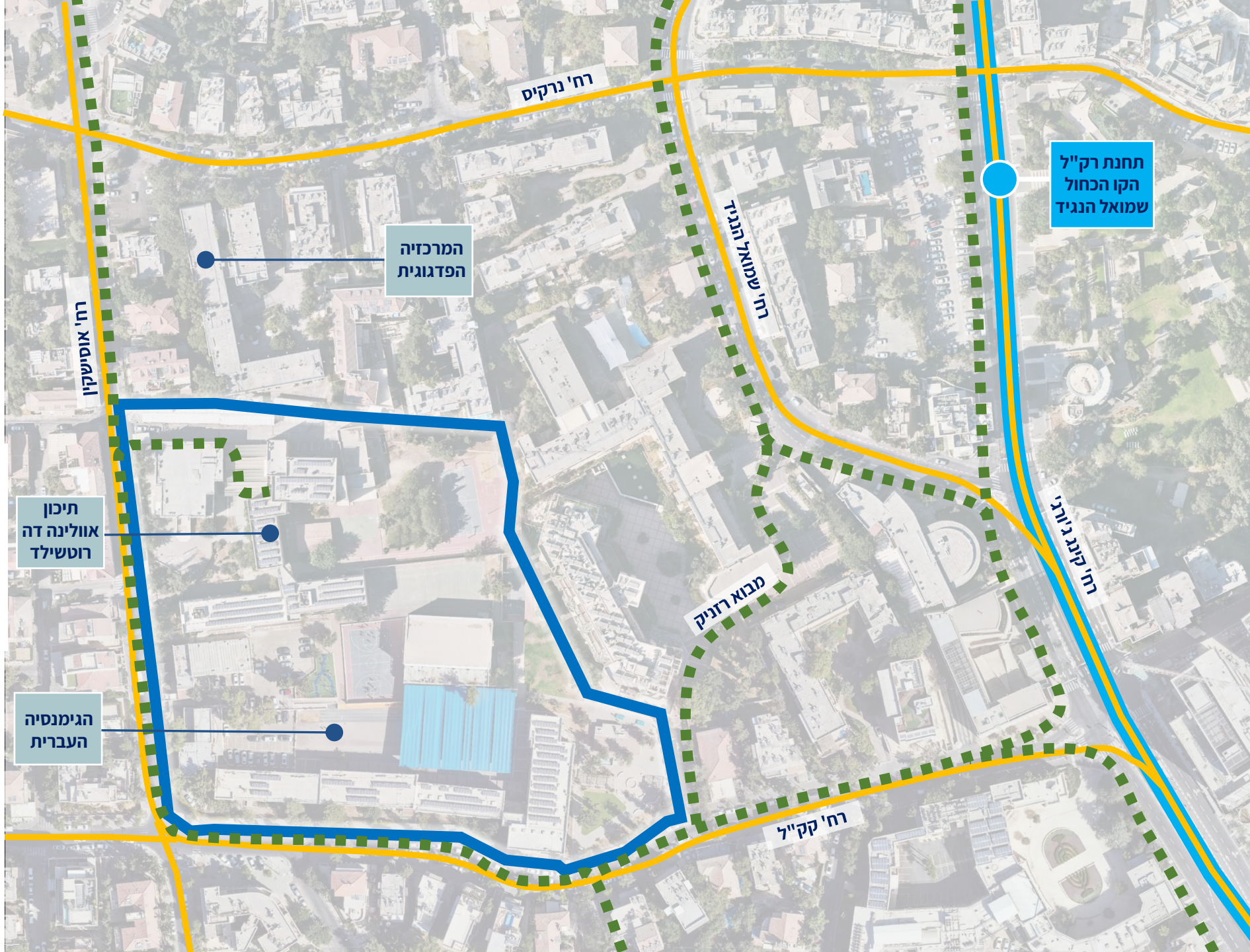
מצב קיים

מיקום האתר



מצב קיים

מיקום האתר



מצב קיים

ניתוח
המוסדות
במתחם




מצב קיים

ניתוח
המוסדות
במתחם

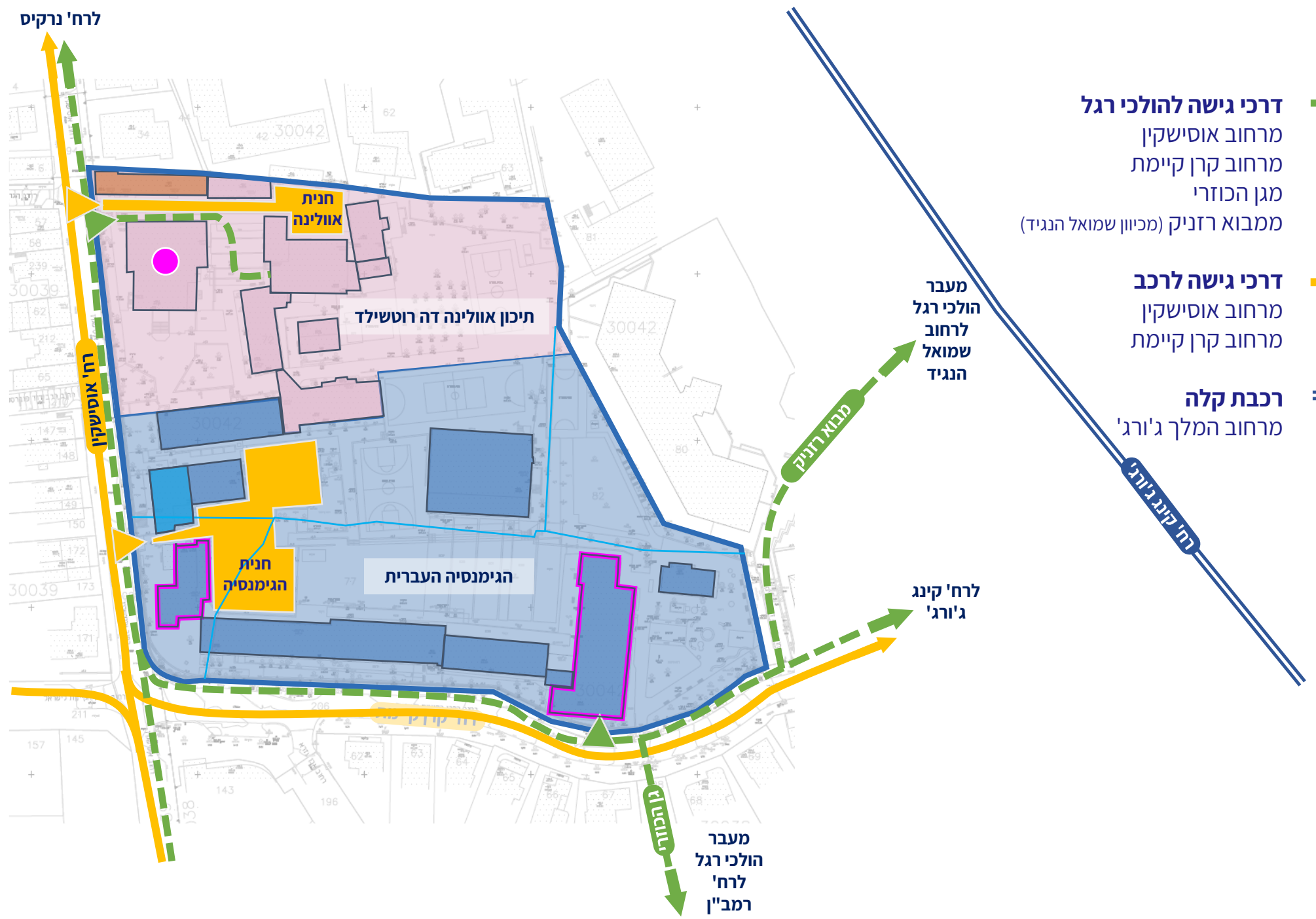


מצב קיים
ניתוח כניסות
למתחם

דרכי גישה להולכי רגל 
מרחוב אוסישקין
מרחוב קרן קיימת
מגן הכוזרי
ממבוא רזניק (מכיוון שמואל הנגיד)

דרכי גישה לרכב 
מרחוב אוסישקין
מרחוב קרן קיימת

רכבת קלה 
מרחוב המלך ג'ורג'



מעבר
הולכי רגל
לרחוב
שמואל
הנגיד

לרח' קינג
ג'ורג'

מעבר
הולכי רגל
לרח'
רמב"ן

לרח' נרקיס

רח' אוסישקין

חנית
אוולינה

תיכון אוולינה דה רוטשילד

חנית
הגימנסיה

הגימנסיה העברית

מבוא רח' הכוזרי

רח' קינג ג'ורג'

מצב קיים

ניתוח השטחים במתחם



שטח התכנית (קו כחול)
23,715 דונם

תיכון אולינה דה רוטשילד

8,478 דונם

שטח מגרש תיכון אולינה דה רוטשילד

5,610 מ"ר

שטחי חצרות ברטו כ-

510 מ"ר

מתוכם שטח חניה כ-

גינות העיר

215 מ"ר

שטח בנוי

הגימנסיה העברית בירושלים

15,237 דונם

שטח מגרש הגימנסיה העברית

9,872 מ"ר

שטחי חצרות ברטו כ-

1,360 מ"ר

מתוכם שטח חניה כ-

בית הכנסת "אהל אברהם"

525 מ"ר

שטח בנוי

מצב סטטוטורי

מצב סטטוטורי תכניות תקפות

תוכניות תקפות:

תב"ע 9988 לשכונת רחביה

מתאר 62

תב"ע 910

תב"ע 2097 אתרים ומונומנטים

(בי"ס אולינה דה רוטשילד, אוסישקין 36)

תב"ע 2097 א אתרים ומונומנטים

תב"ע 3956 א

תוכניות בהן מופיע המבנה בזיקה לשימור:

תב"ע 2097 אתרים ומונומנטים

(בי"ס אולינה דה רוטשילד, אוסישקין 36)

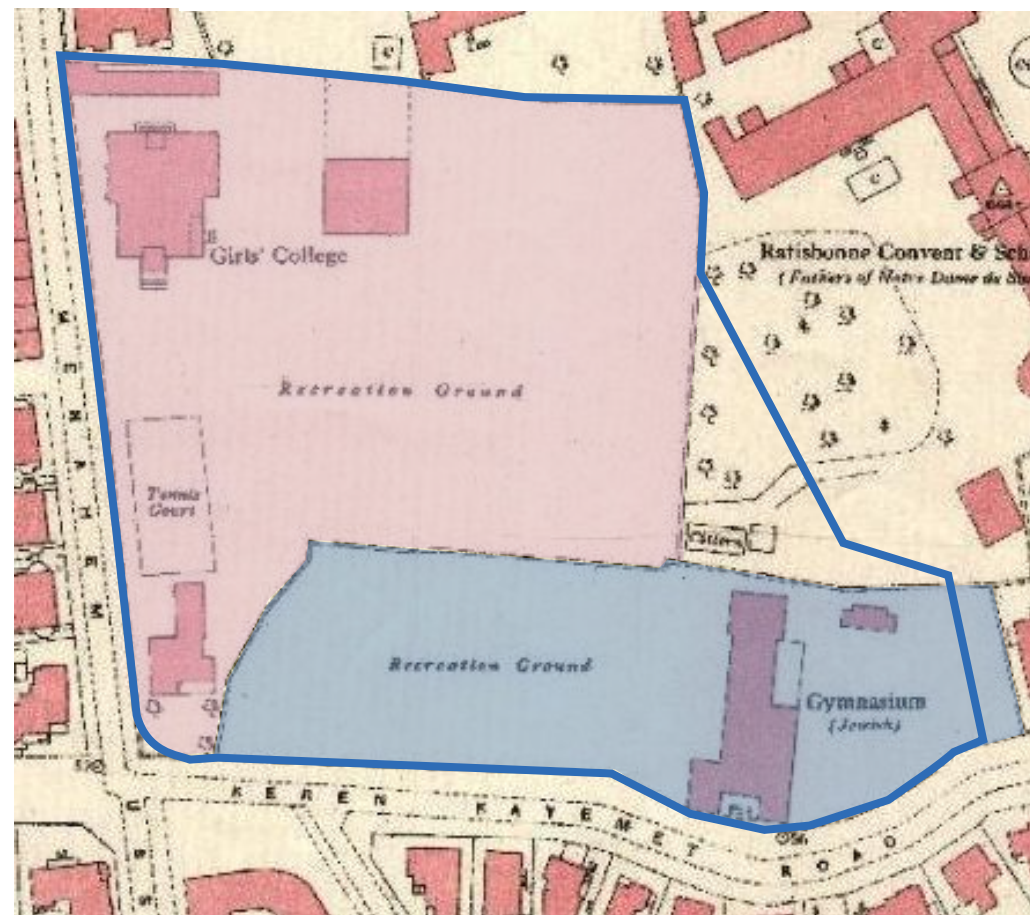
תב"ע 9988 לשכונת רחביה



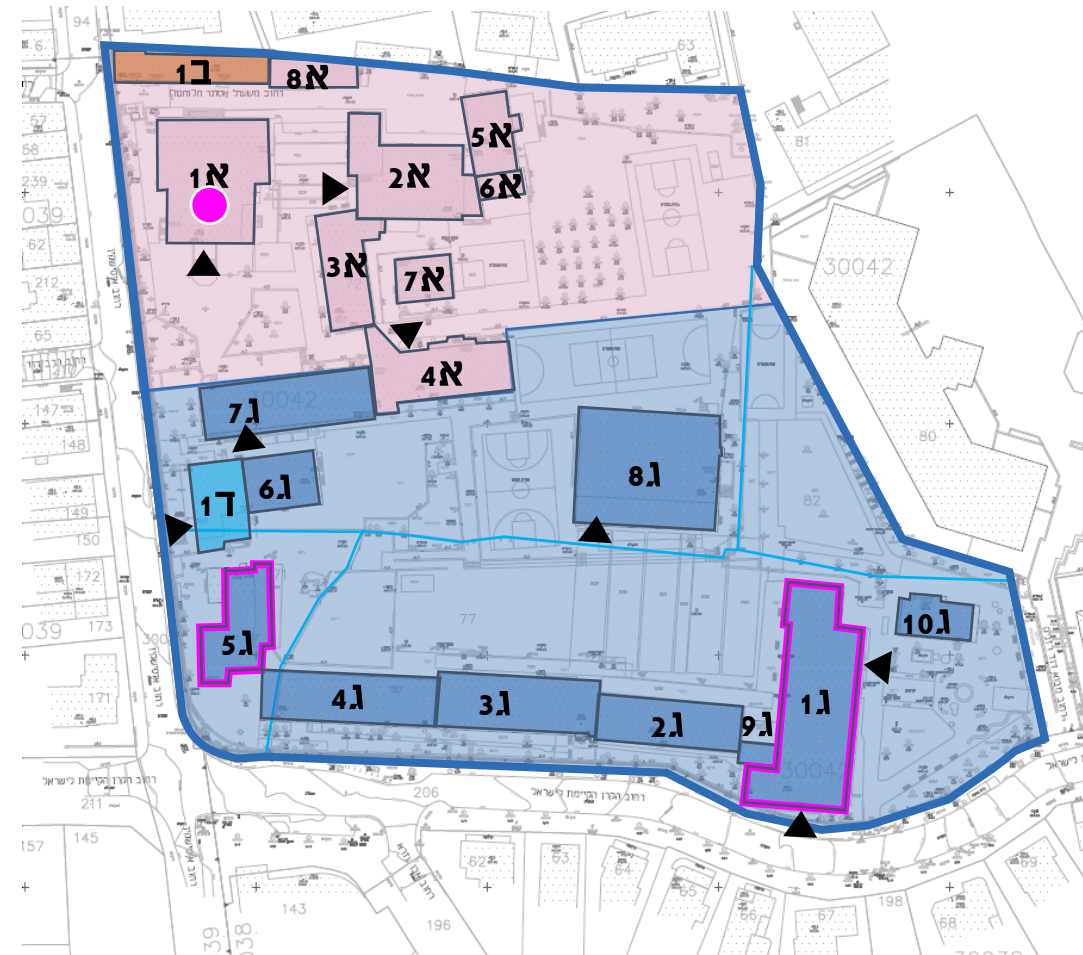
ניתוח היסטורי-שימורי

ניתוח
היסטורי-
שימורי
התפתחות
המתחם

מפת ירושלים, 1935.



מצב קיים, 2023.



ניתוח היסטורי- שימורי

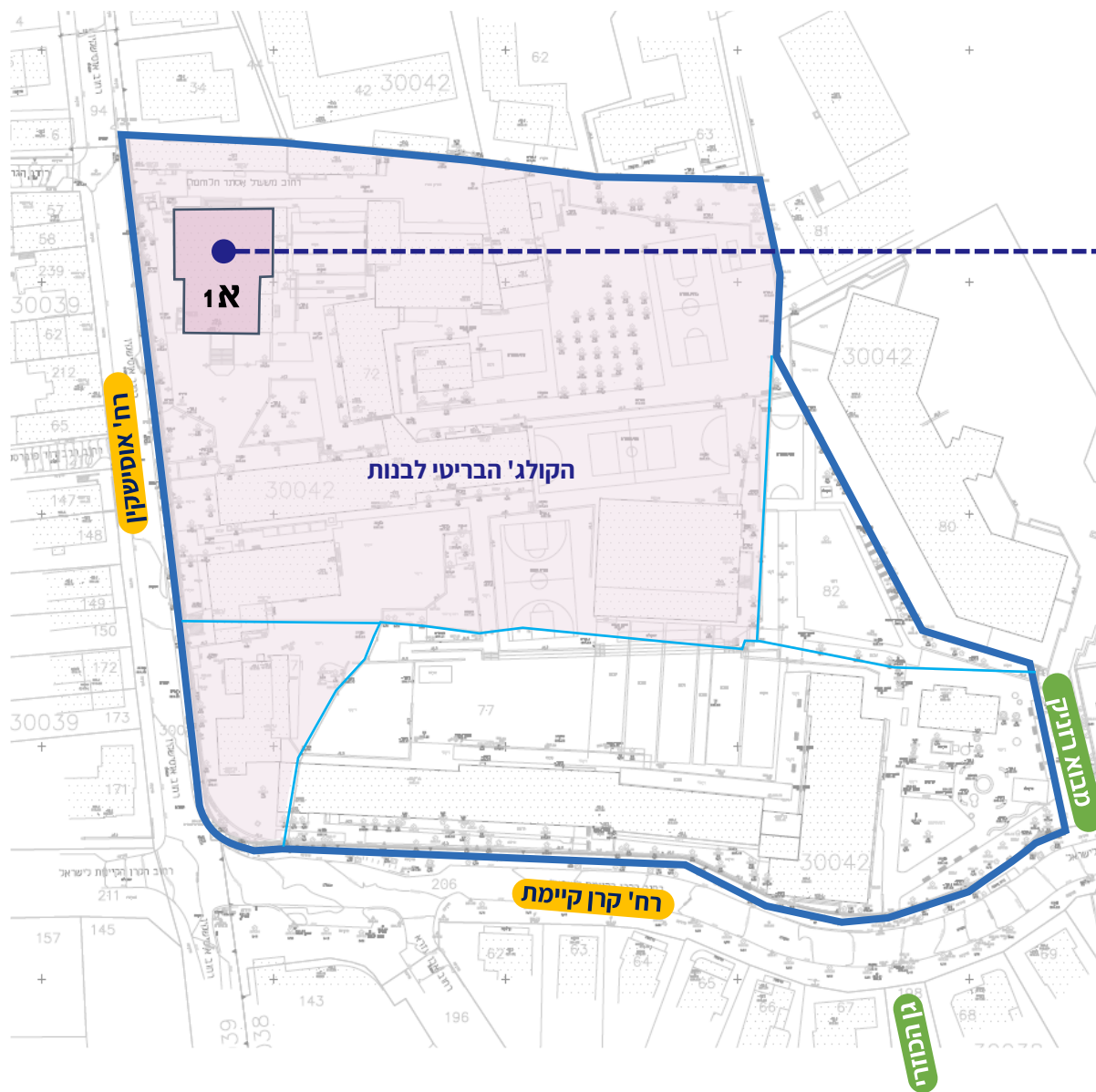
התפתחות
המתחם

שנות ה-20'



הקולג' הבריטי לבנות -
Jerusalem Girls' College
(לשעבר - טליתא קומי)

כיום "בית בוביס"
שנת הקמה: 1925
מונומנט לשימור



ניתוח היסטורי- שימורי

התפתחות
המתחם

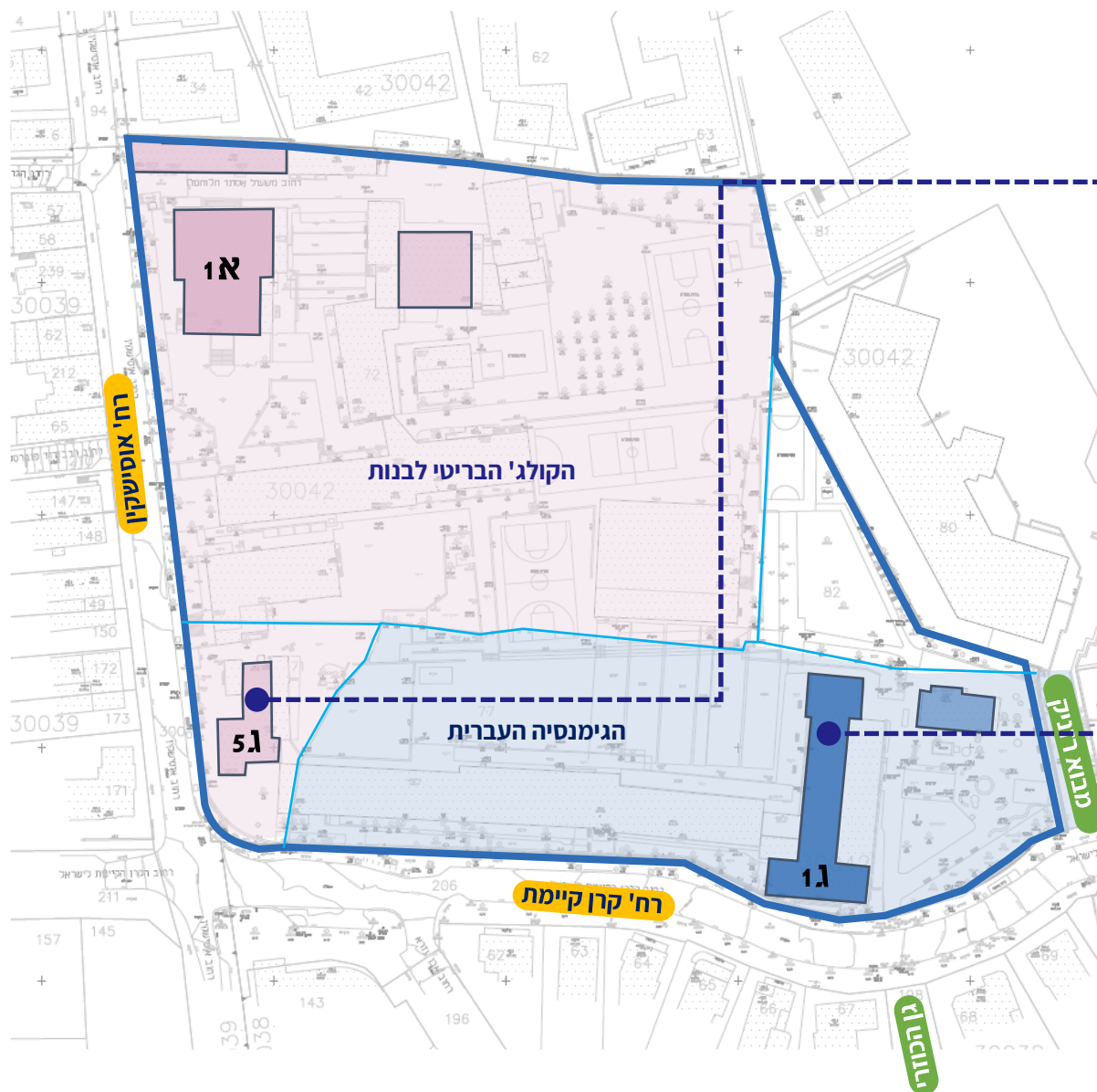
שנות ה-20'



בית הספר העממי הבריטי לילדים
כיום: אלי שפירא - מרכז מלא
שנת הקמה: 1928
מבנה לשימור עם תוספות (שנות ה-70')



הגימנסיה העברית. שנת הקמה: 1927
מבנה לשימור עם תוספות



ניתוח
היסטורי-
שימורי

התפתחות
המתחם

שנות ה-30'



"בית בוביס"

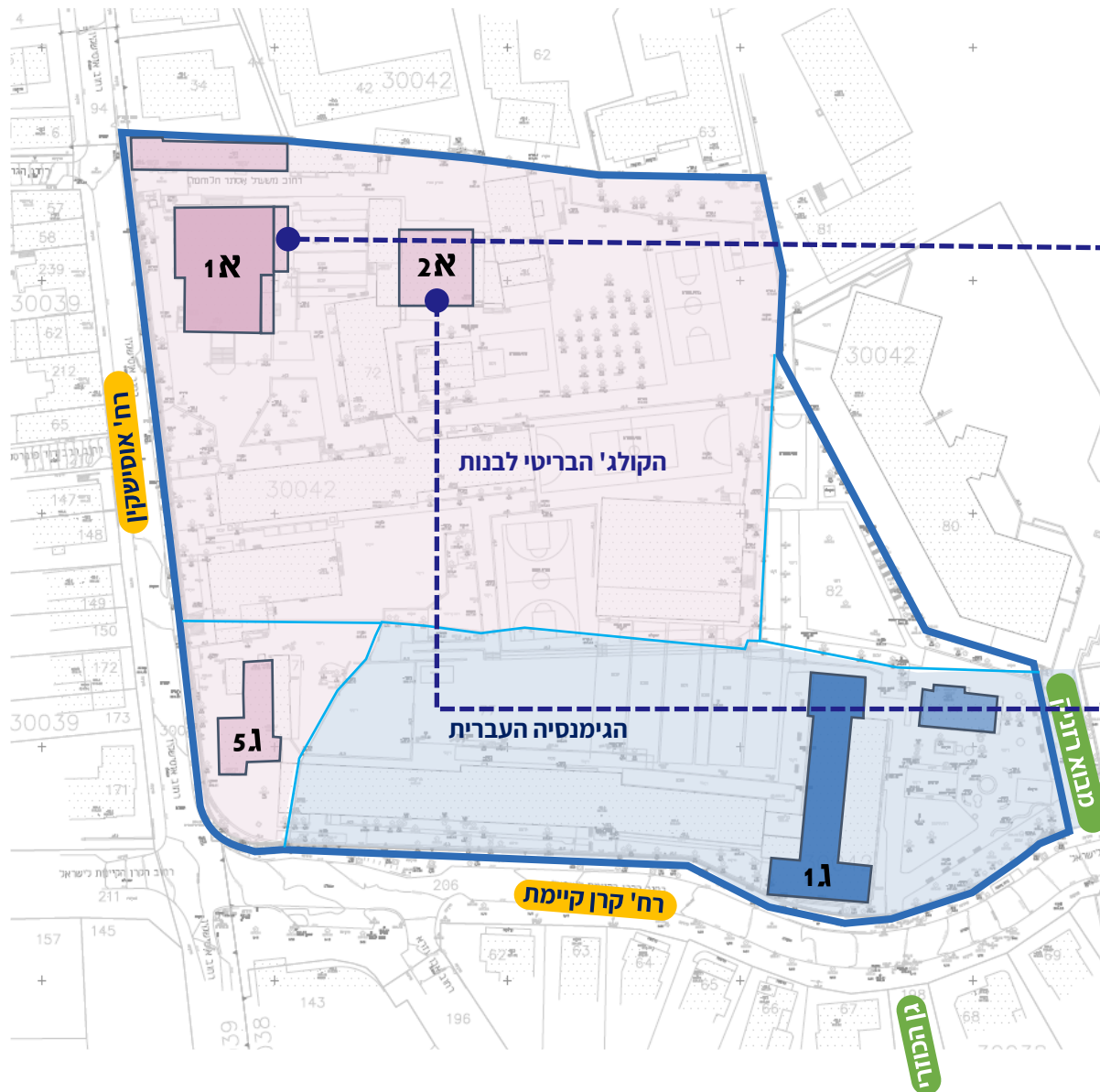
הקולג' הבריטי לבנות - Jerusalem Girls' College
(לשעבר- טליתא קומי)

שנת הקמה: 1925. תוספת: תחילת שנות ה-30'
מונומנט לשימור



הרחבת הקולג' הבריטי לבנות - Jerusalem Girls' College

שנת הקמה: תחילת שנות ה-30'



ניתוח
היסטורי-
שימורי

התפתחות
המתחם

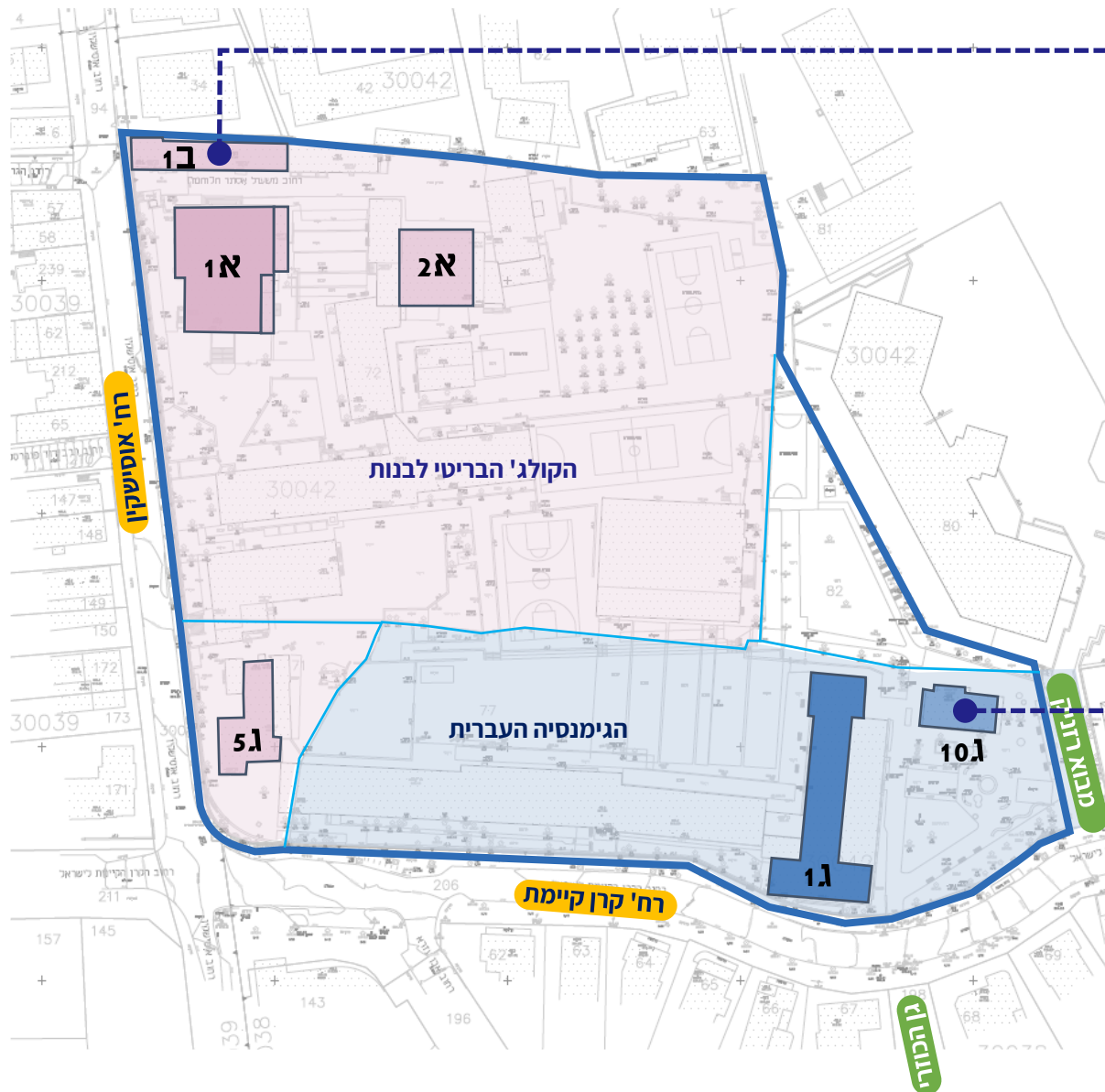
שנות ה-30'



הקולג' הבריטי לבנות - Jerusalem Girls' College
שנת הקמה: תחילת שנות ה-30'



הגימנסיה העברית, מבנה עזר
כיום: קיוסק
שנת הקמה: תחילת שנות ה-30'



ניתוח
היסטורי-
שימורי

התפתחות
המתחם

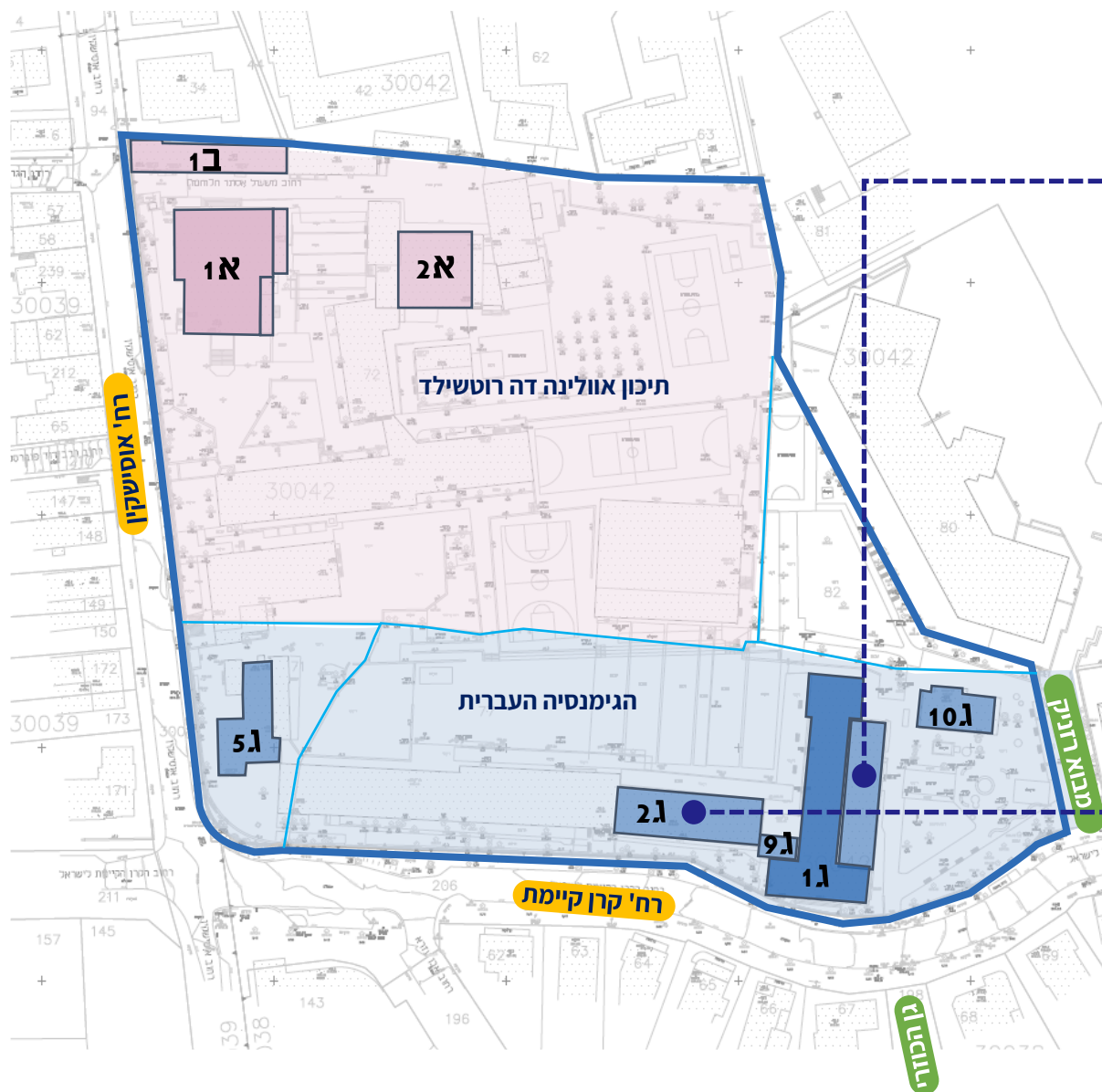
שנות ה-40'



הגימנסיה העברית - הרחבת מבנה ראשי
שנת הקמה: 1947



הגימנסיה העברית - תוספת מבנה
שנת הקמה: 1947



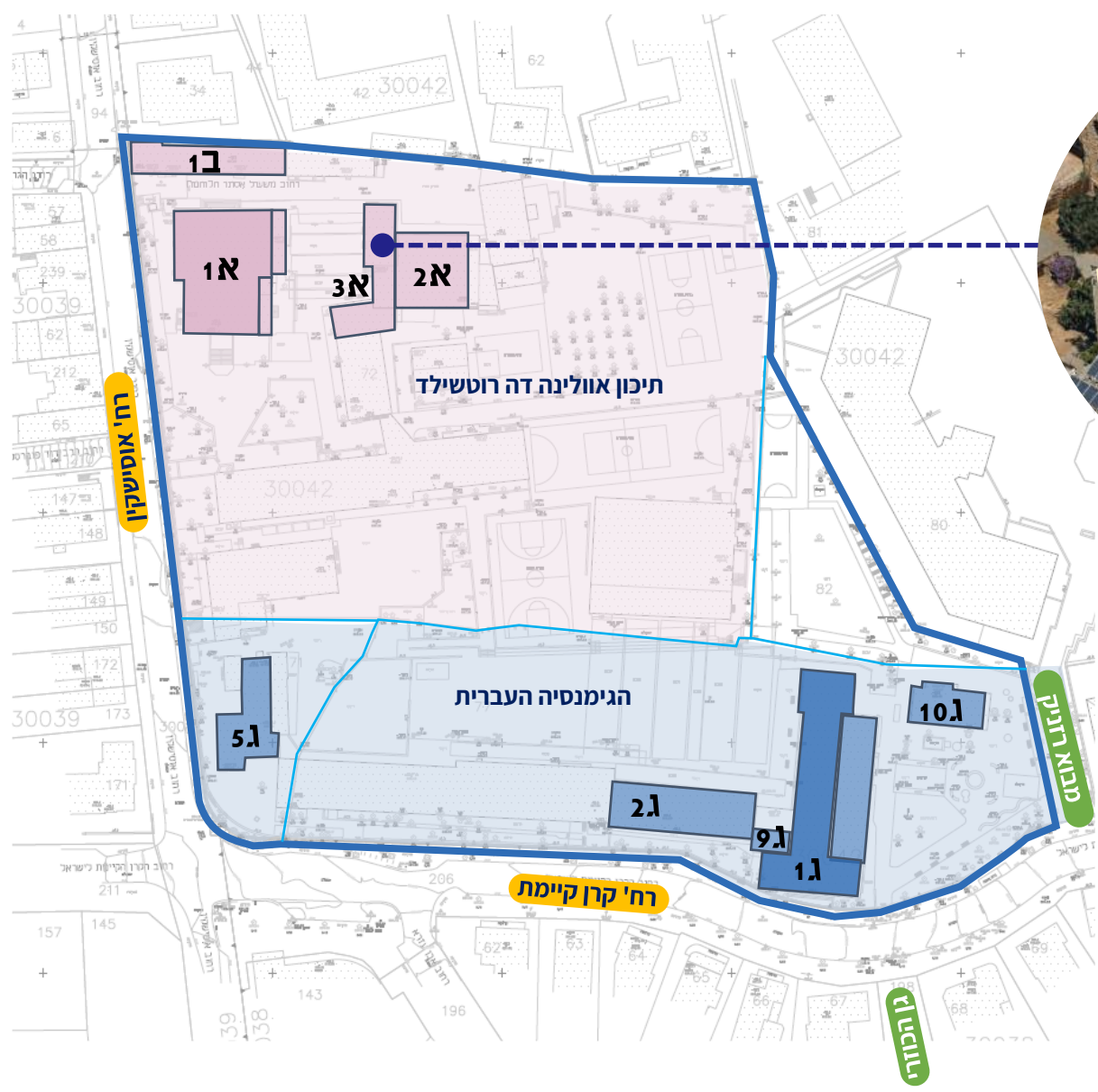
ניתוח
היסטורי-
שימורי

התפתחות
המתחם

שנות ה-50'



אוולינה דה רוטשילד
שנת הקמה: שנות החמישים



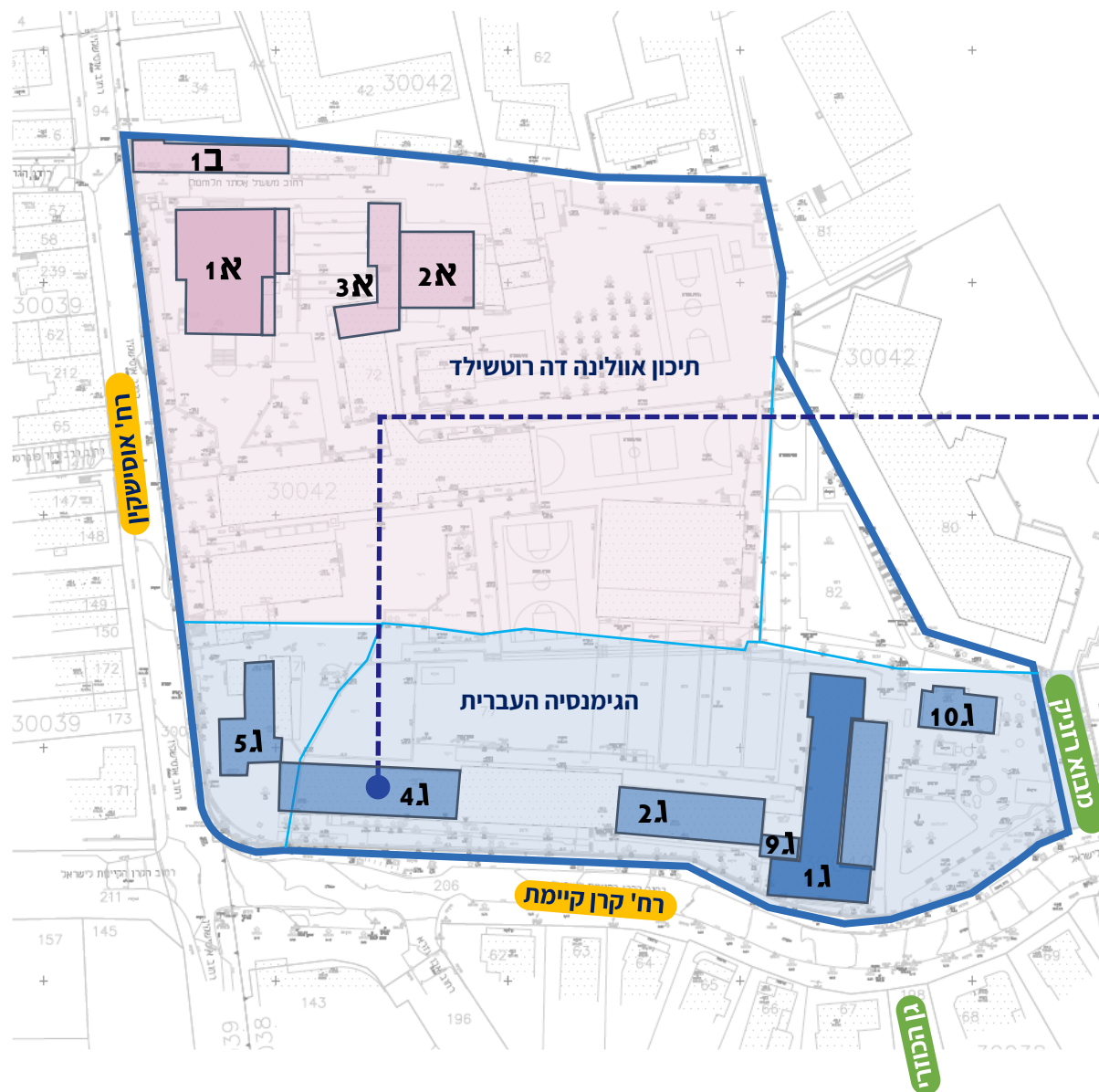
ניתוח היסטורי-שימורי

התפתחות המתחם

שנות ה-60'



הגימנסיה העברית – מבנה כיתות מערבי
שנת הקמה: 1960



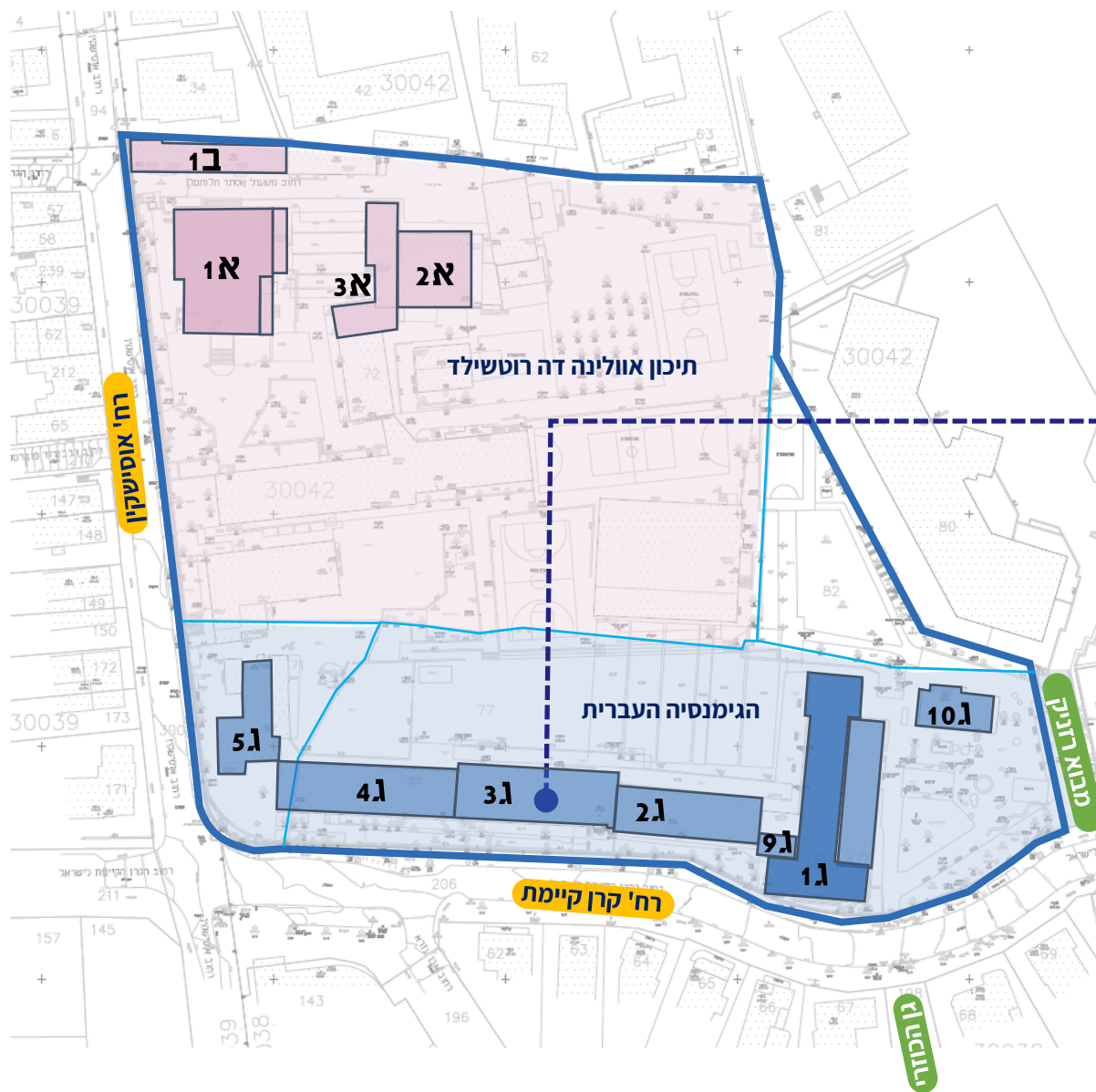
ניתוח
היסטורי-
שימורי

התפתחות
המתחם

שנות ה-60'



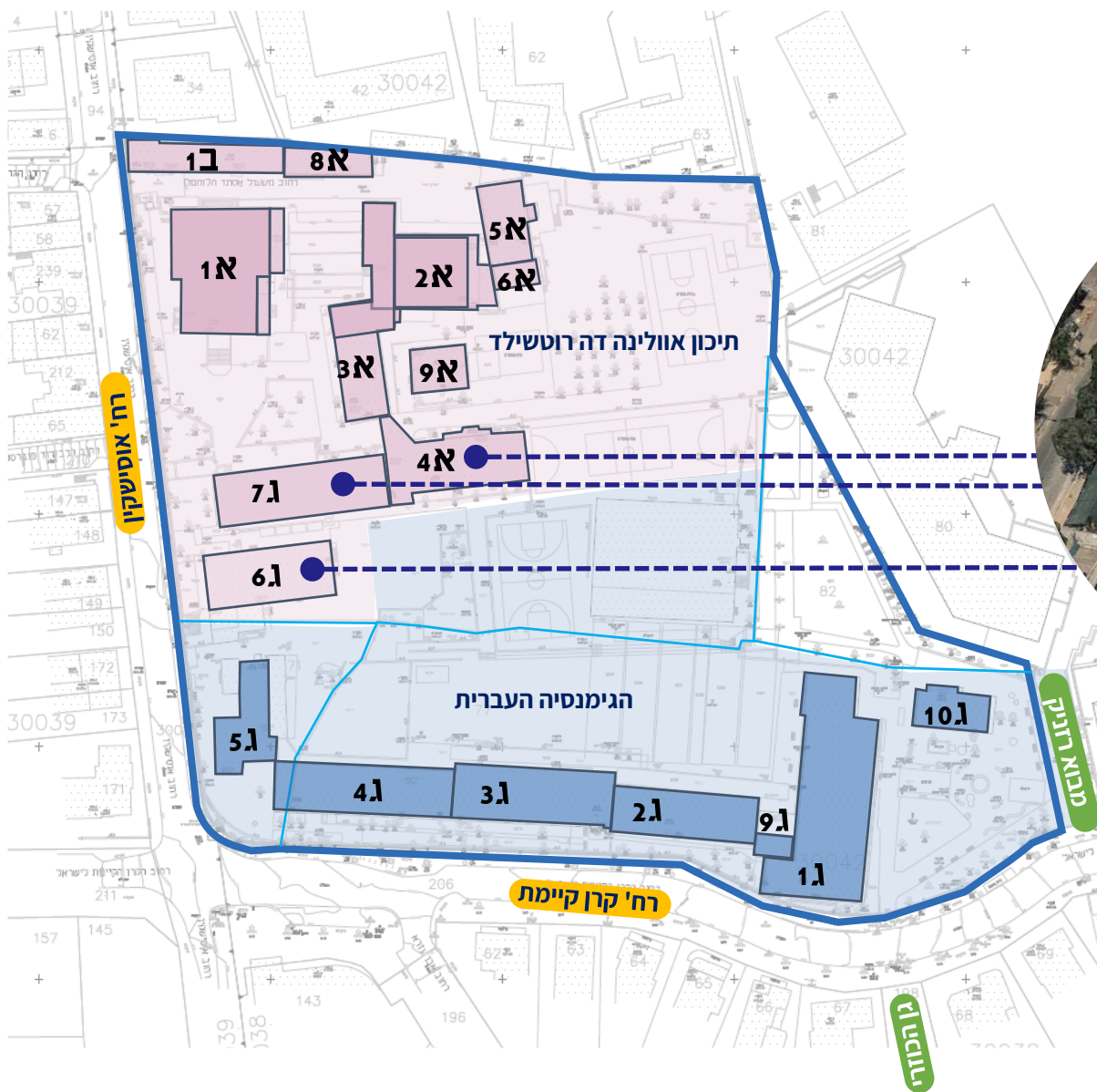
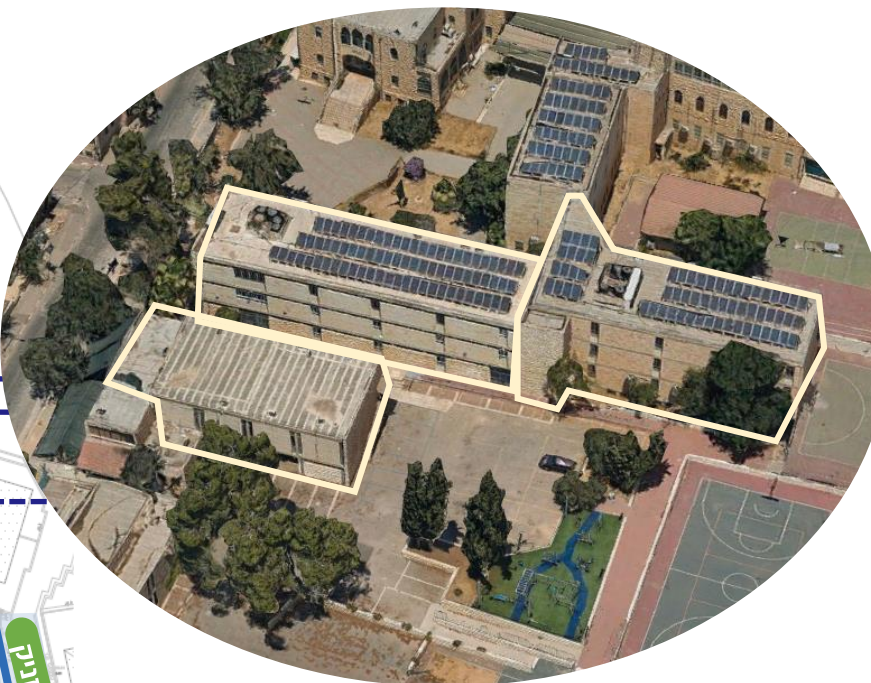
הגימנסיה העברית - אולם שילר
שנת הקמה: 1964



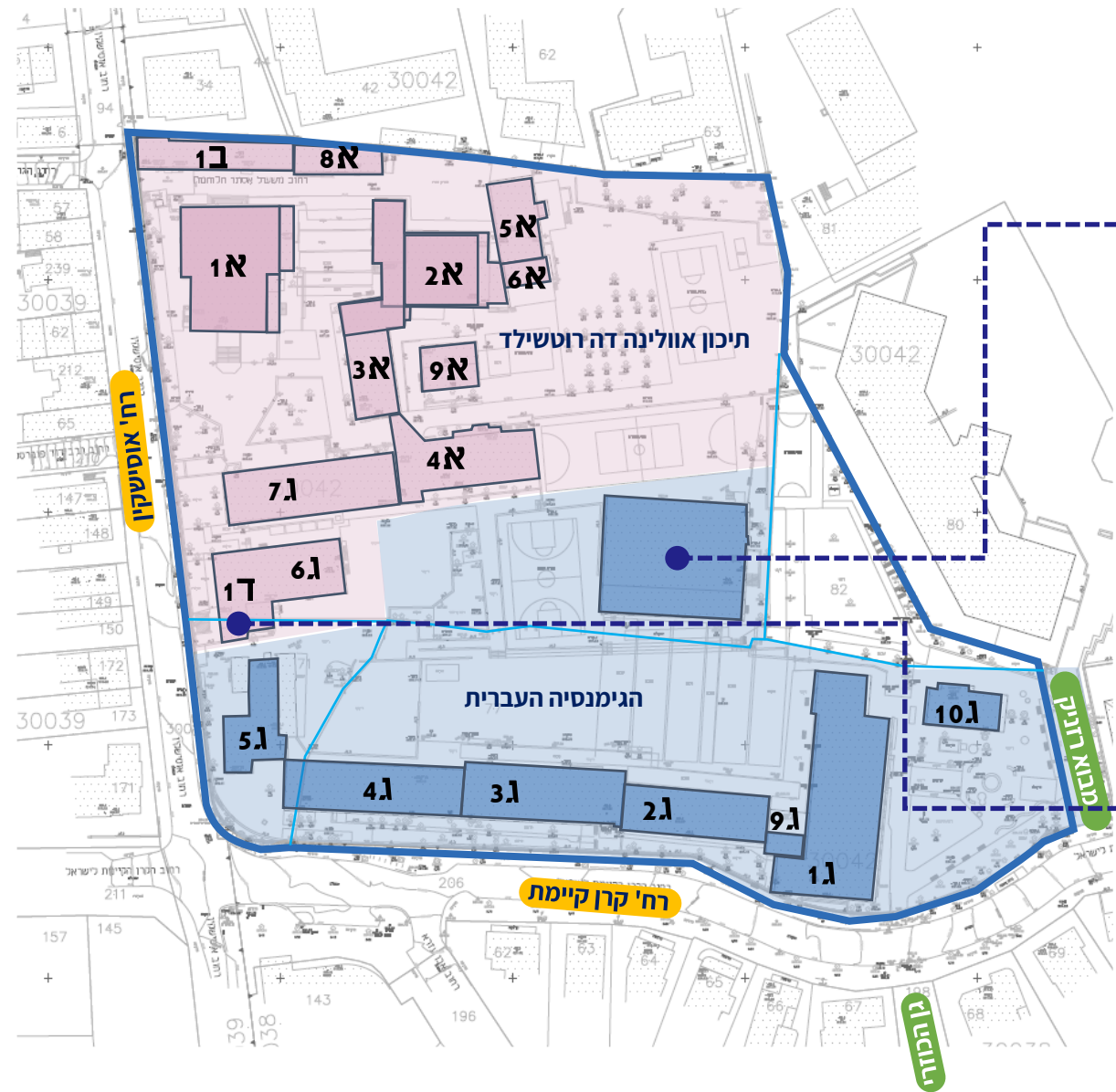
ניתוח
היסטורי-
שימורי

התפתחות
המתחם

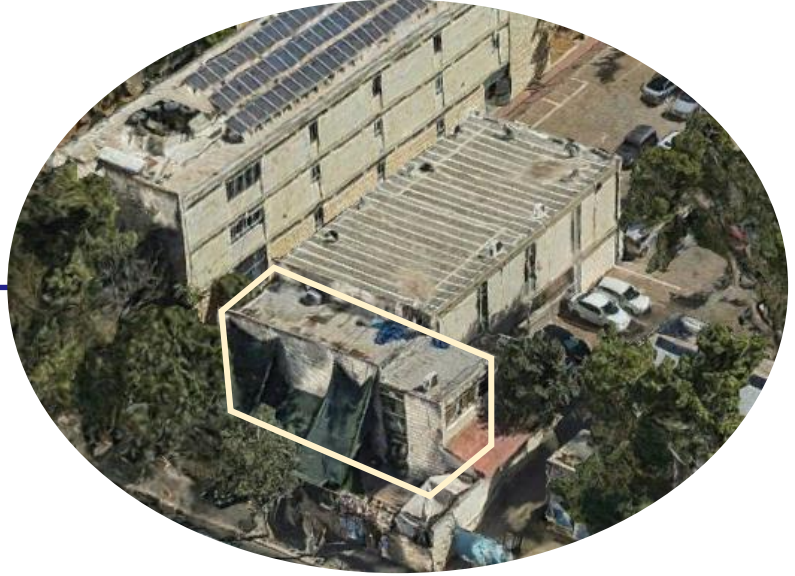
שנות ה-70'



אוולינה דה רוטשילד - מבני כיתות,
מלאכה ומעבדות
שנת הקמה: שנות השבעים



הגימנסיה העברית - אולם ספורט פיס
שנת הקמה: 1983



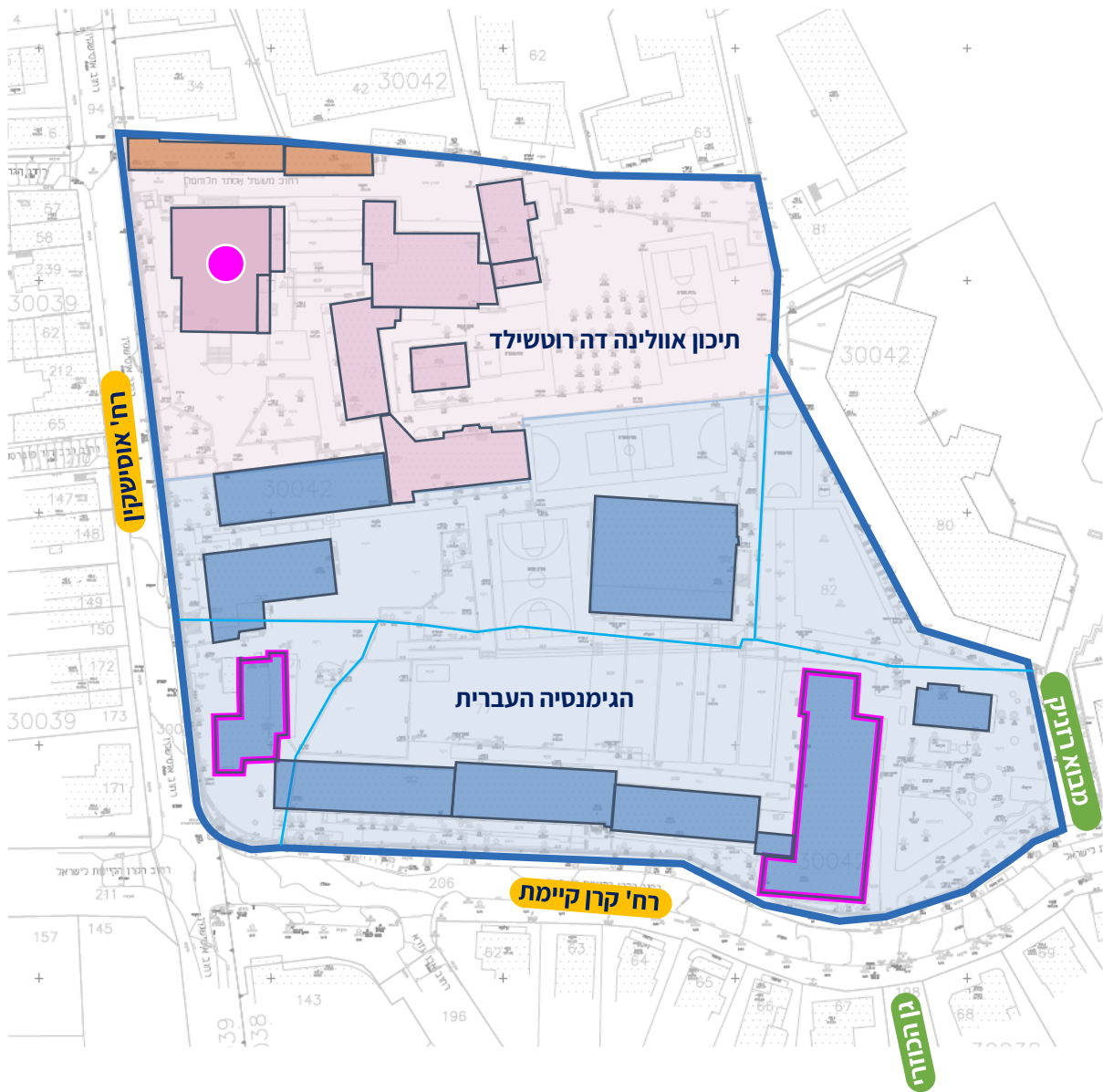
בית הכנסת אהל אברהם - הרחבה
שנת הקמה: שנות השמונים

ניתוח
היסטורי-
שימורי
התפתחות
המתחם
שנות ה-80'

ניתוח
היסטורי-
שימורי

התפתחות
המתחם

מצב קיים



תכנון מוצע

בניה ירוקה

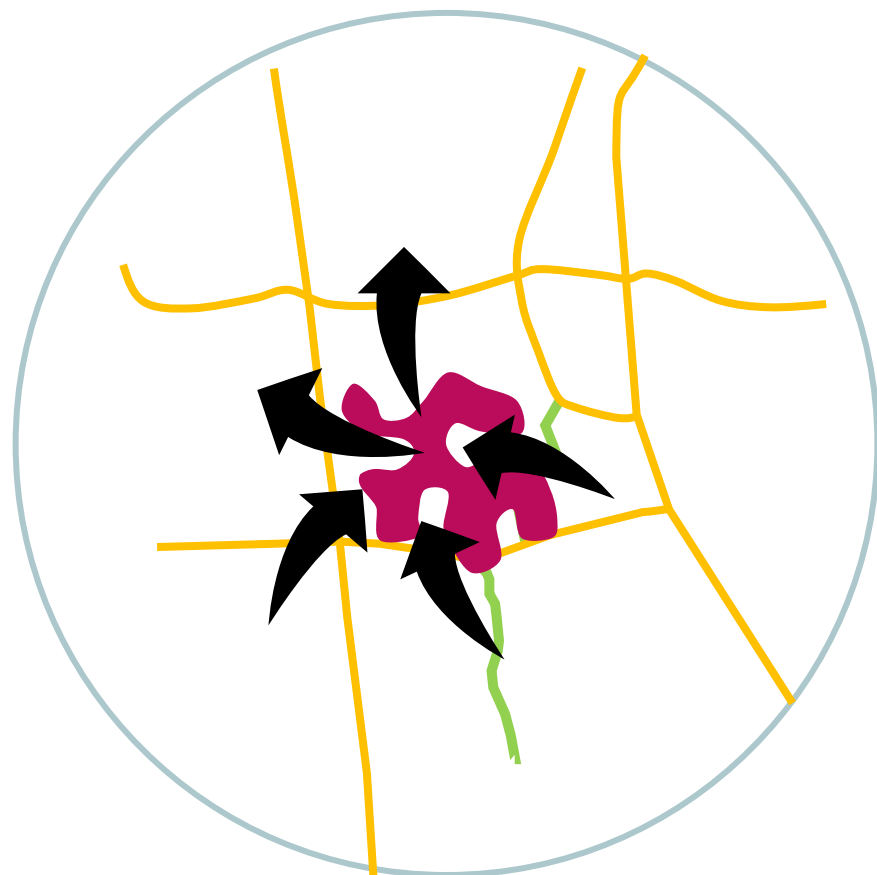
- מבנים שהשפעתם על הסביבה פחותה
SUSTAINABLE PROJECT
- שימוש במבנים קיימים ללא הריסתם עד
היסוד (ככל הניתן)
- פיתוח החצרות והשטחים הפתוחים לטובת
התלמידים וכן לטובת תושבי השכונה
- שטחי גינון נטיעות ושימור עצים בוגרים
קיימים
- תכנון אדריכלי תוך התאמה והתחשבות
ברוחות השמיים ליצירת תנאי אקלים
ותאורה טבעית מיטביים במבנים
- העדפת חזיתות צפון ודרום לכיתות
- מגרשי ספורט בכיוון צפון דרום
- חומרי גמר מקומיים בעלי תו תקן ירוק

שימור מבנים והשתלבות במרקם השכונה

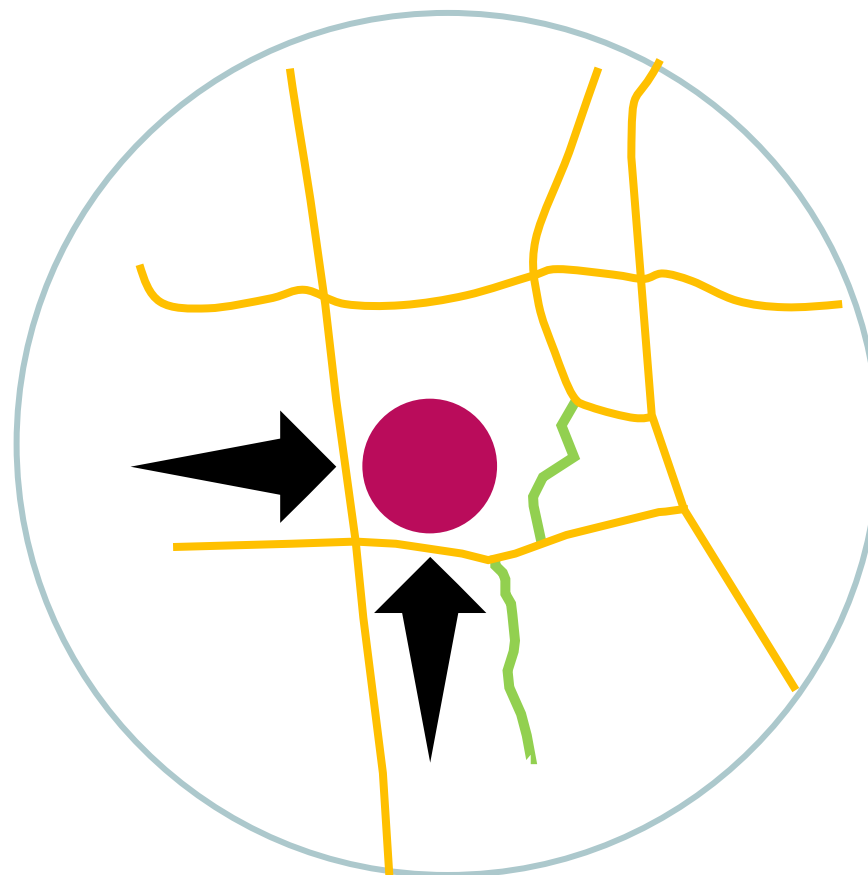
- שימור מבנים היסטוריים
- שימור מקבצי עצים
- בינוי בהתאמה למרקם ההיסטורי של
שכונת רחביה
- הנגשת המתחם לתושבי השכונה והעיר
- שימוש בחצרות, במתקני הספורט ובחלק
מהמבנים ע"י תושבי השכונה בשעות
אחה"צ

קשרים וחיבורים

- חיזוק הקשר להולכי הרגל מהרחובות
הסמוכים ומגן הכוזרי ע"י יצירת דופן
בינוי וחצרות עם שימושים שכונתיים
- תכנון הבינוי של בתי הספר במתחם
כך שישמש גם את תושבי השכונה
בשעות אחה"צ והערב
- יצירת רשת קישורים וחיבורים חוצי
מתחם לטובת מעבר ציבורי להולכי
רגל ואפניים
- יצירת מערכת קשרים בין הפונקציות
השונות במתחם



מצב מוצע - מתחם פתוח, מקושר ונגיש



מצב קיים - מתחם סגור ומופנם

תנועה

חיבור המתחם
לצירי התנועה
בשכונה ויצירת
קשרי הליכתיות
חדשים

מצב קיים



- תחבורה ציבורית / תוואי רכבת קלה - קו כחול
- רחובות ראשיים ודרכי גישה לרכב
- שביל הולכי רגל קיים
- תנועת הולכי רגל קיימת

מצב מוצע



- תחבורה ציבורית / תוואי רכבת קלה - קו כחול
- דרכי גישה לרכב
- שביל הולכי רגל קיים
- תנועת הולכי רגל קיימת
- יצירת חיבורים חדשים להולכי רגל ולאופניים במתחם

מצב קיים



- שביל הולכי רגל קיים
- חצרות ושטחים ירוקים

מצב מוצע



- שביל הולכי רגל קיים
- כיכרות ורחבות ציבוריות חדשות במתחם
- חצרות ושטחים ירוקים
- יצירת חיבורים חדשים להולכי רגל ולאופניים במתחם

מצב קיים



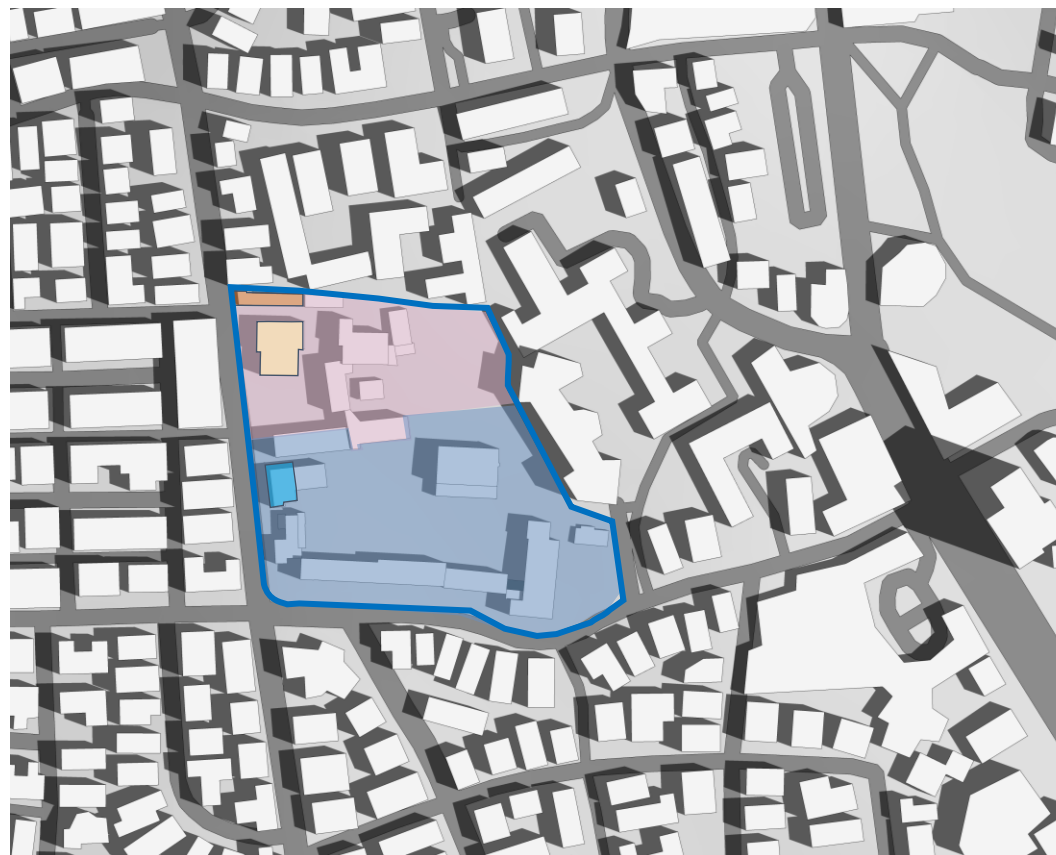
בנין/מתחם עם הוראות מיוחדות לשימור - תכנית המונומנטים 2709
בנין לשימור הכולל אפשרות לתוספות בניה - תכנית רחביה 9988

מצב מוצע

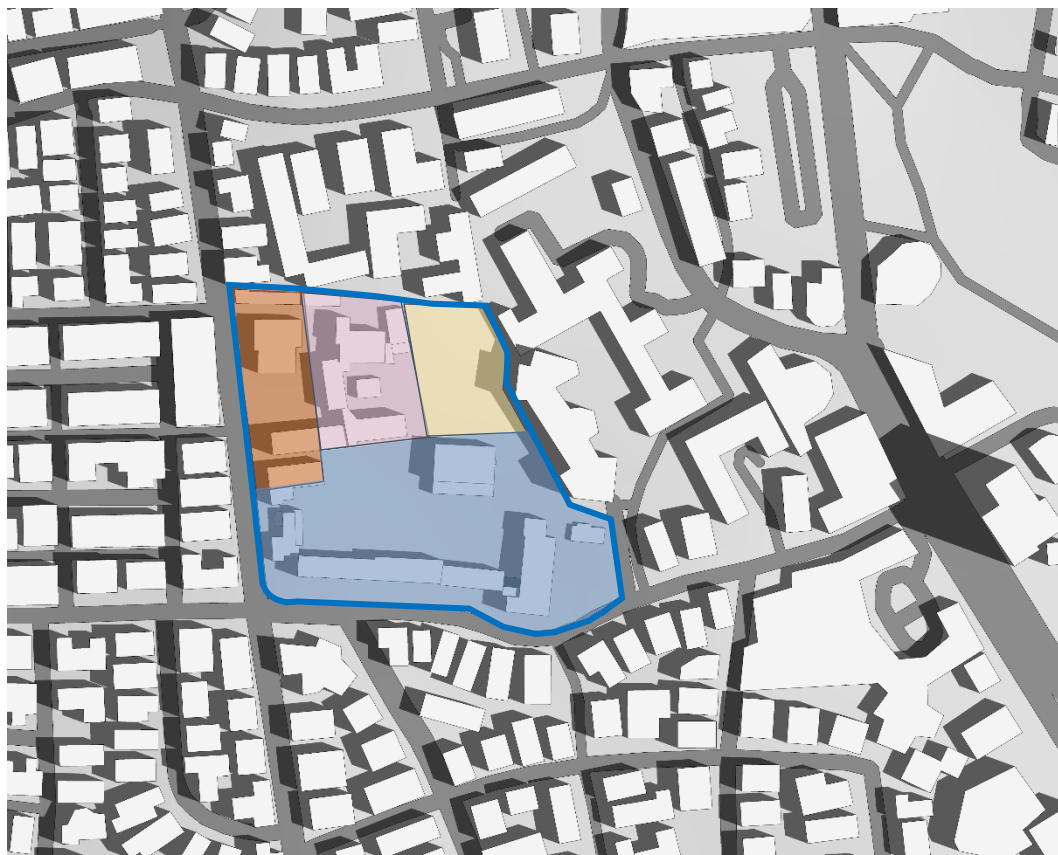


בנין/מתחם עם הוראות מיוחדות לשימור
בנין לשימור הכולל אפשרות לתוספות בניה
מסקנות תיק התיעוד: המלצה לכלול את המבנה ברשימת השימור העירונית
גדר לשימור
עצים לשימור

מצב קיים



מצב מוצע



- מתחם בית ספר אוולינה דה רוטשילד
- מתחם הגימנסיה העברית רחביה
- מתחם קהילתי
- בית כנסת אהל אברהם
- בית ספר אשירה

מצב קיים



מצב מוצע



בית ספר אוולינה דה רוטשילד

בי"ס 18 כיתות - תוספת כיתת לימוד

בית ספר הגימנסיה העברית

הגדלה לבי"ס 42 כיתות – תוספת 6 כיתות
שטחי חצרות מינימליים 6.3 דונם + 2 אולמות ספורט

בית ספר אשירה

בית ספר חדש 16 כיתות

מנהל קהילתי

1200 מ"ר

מעון או 2 כיתות גן

260 מ"ר + 360 מ"ר חצר

בית כנסת

הקמה מחדש בשטח של כ-800 מ"ר (לפי הקיים)

חניון עירוני

387 חניות לבחינה

הערות

בחינת תוספת לבית הספר. חיזוק והנגשת המבנים.

נדרשת התאמת המבנים לפרוגרמת משרד החינוך.
יש לבחון נושא חיזוק המבנים הקיימים,
התאמת שטח הכיתות לפרוגרמה עדכנית. הנגשת המבנים.

אולם ספורט לבתי ספר אוולינה ואשירה במיקום זה בבניה חדשה

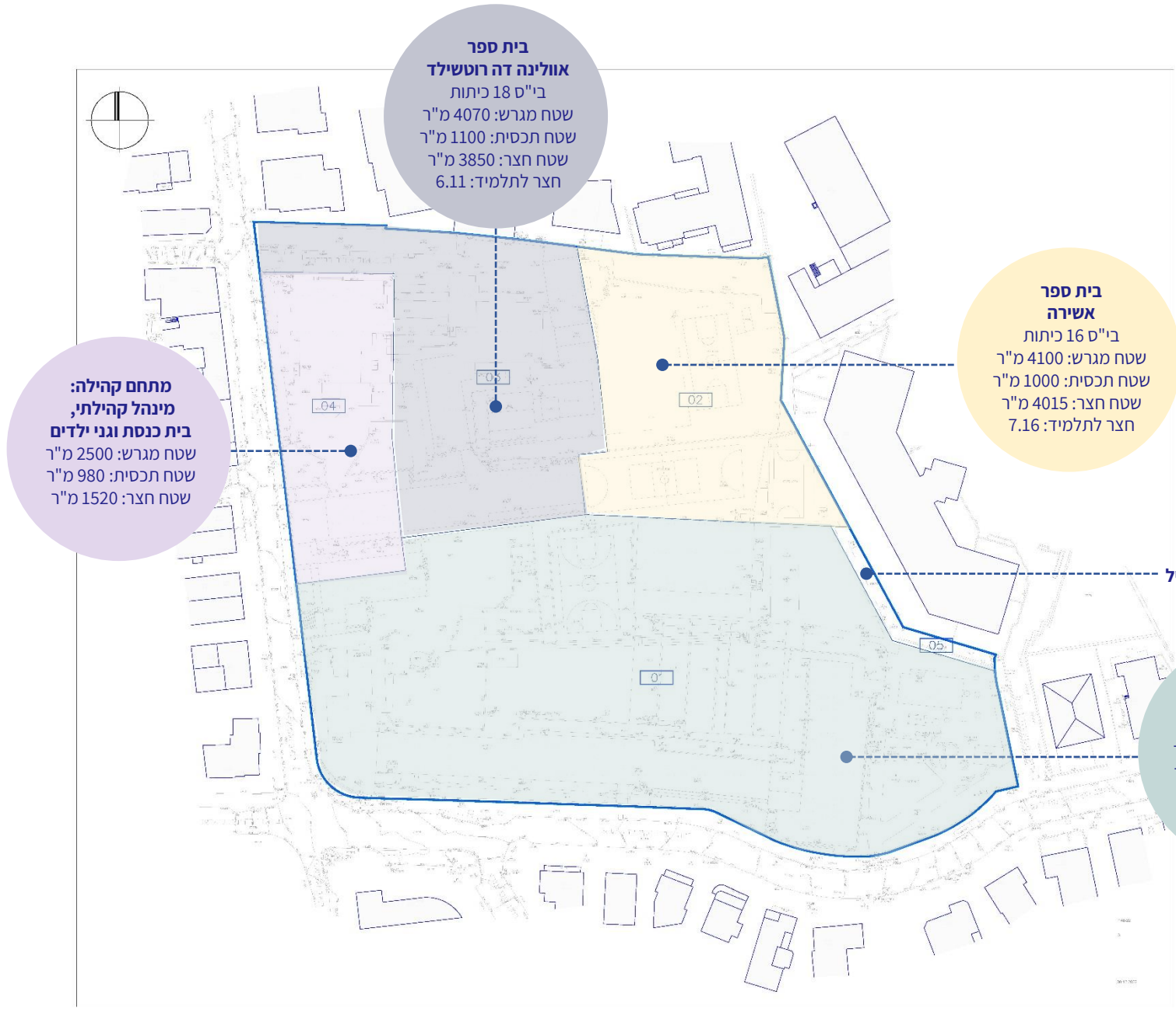
במבנה לשימור מחמיר "בית בוביס"

על פי מצאי קיים

חניון לפי התקן עבור המבנים בתחום הקו הכחול או חניון לפי תכנית רחביה

תכנון מוצע

חלוקת מגרשים

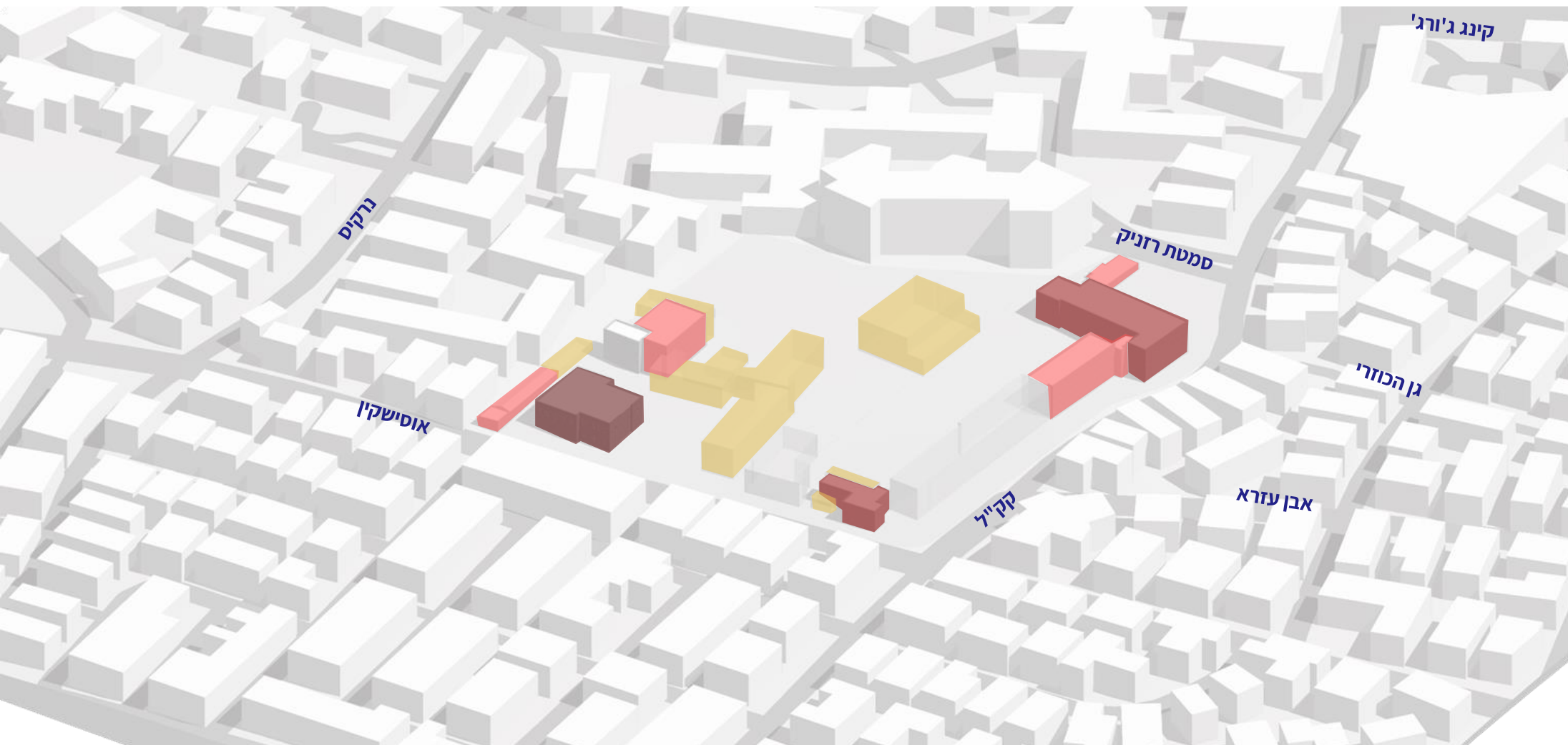


* שטח החצר כולל חצרות, גגות פעילים ואולמות ספורט
* חישוב שטח לתלמיד נעשה עפ"י 35 תלמידים בכיתה

תכנון מוצע

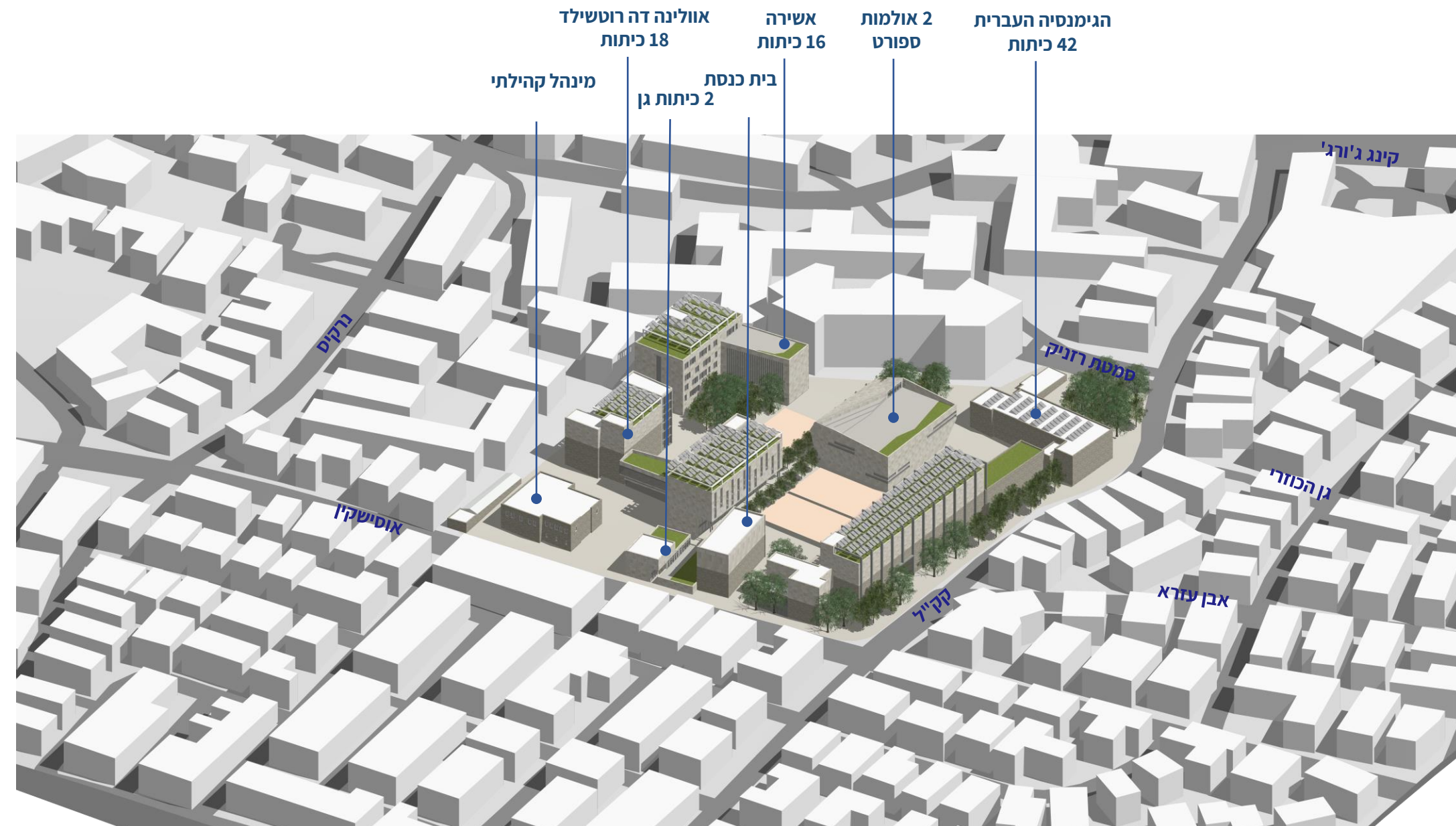
שימור והריסה

שימור מחמיר מאושר שימור עם תוספות מאושר שימור עם תוספות מוצע מבנים הניתנים להריסה בשלב היתרי הבניה



תכנון מוצע

בינוי מוצע

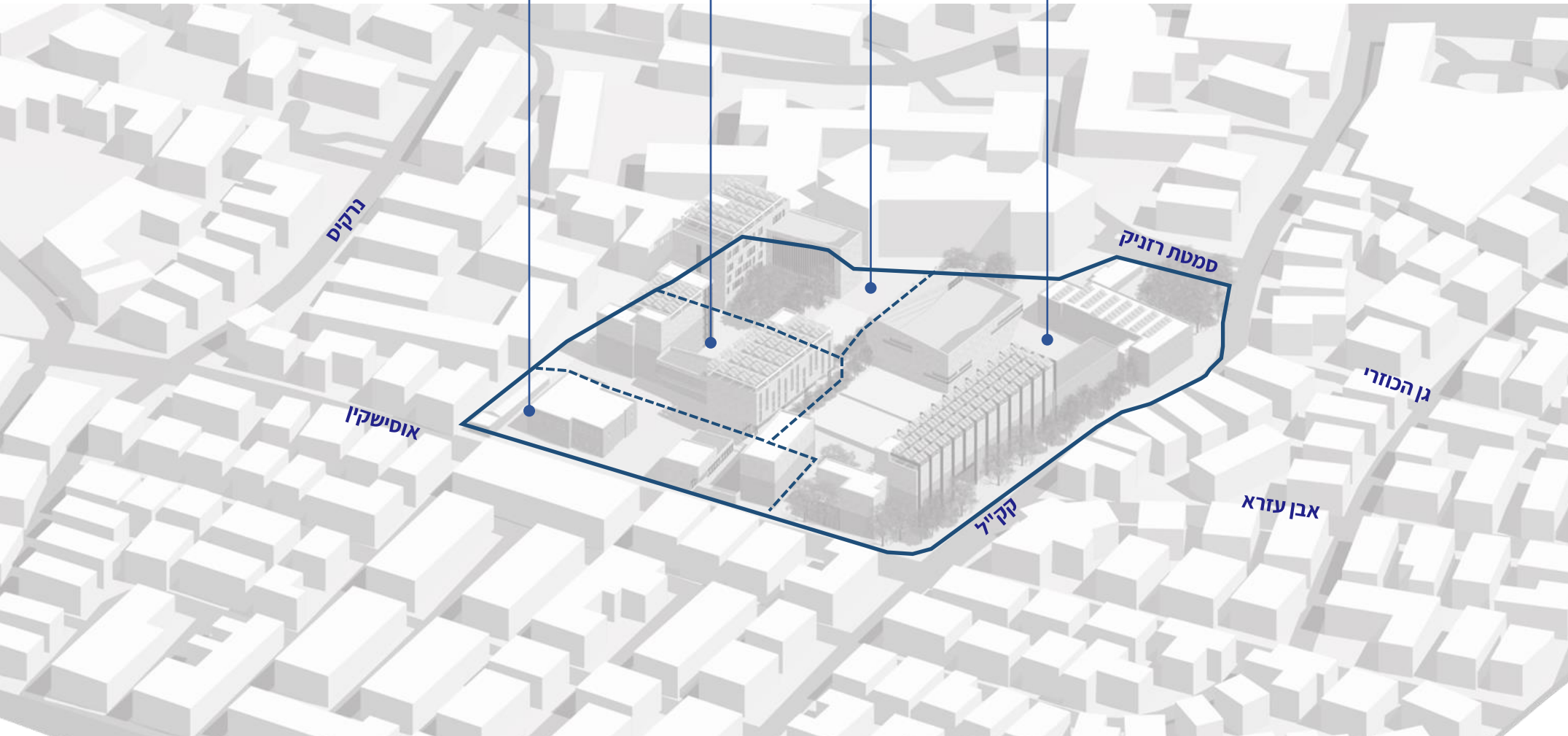


תכנון מוצע

חלוקה למוסדות

חינוך

מגרש קהילתי אוולינה דה רוטשילד אשירה הגימנסיה העברית

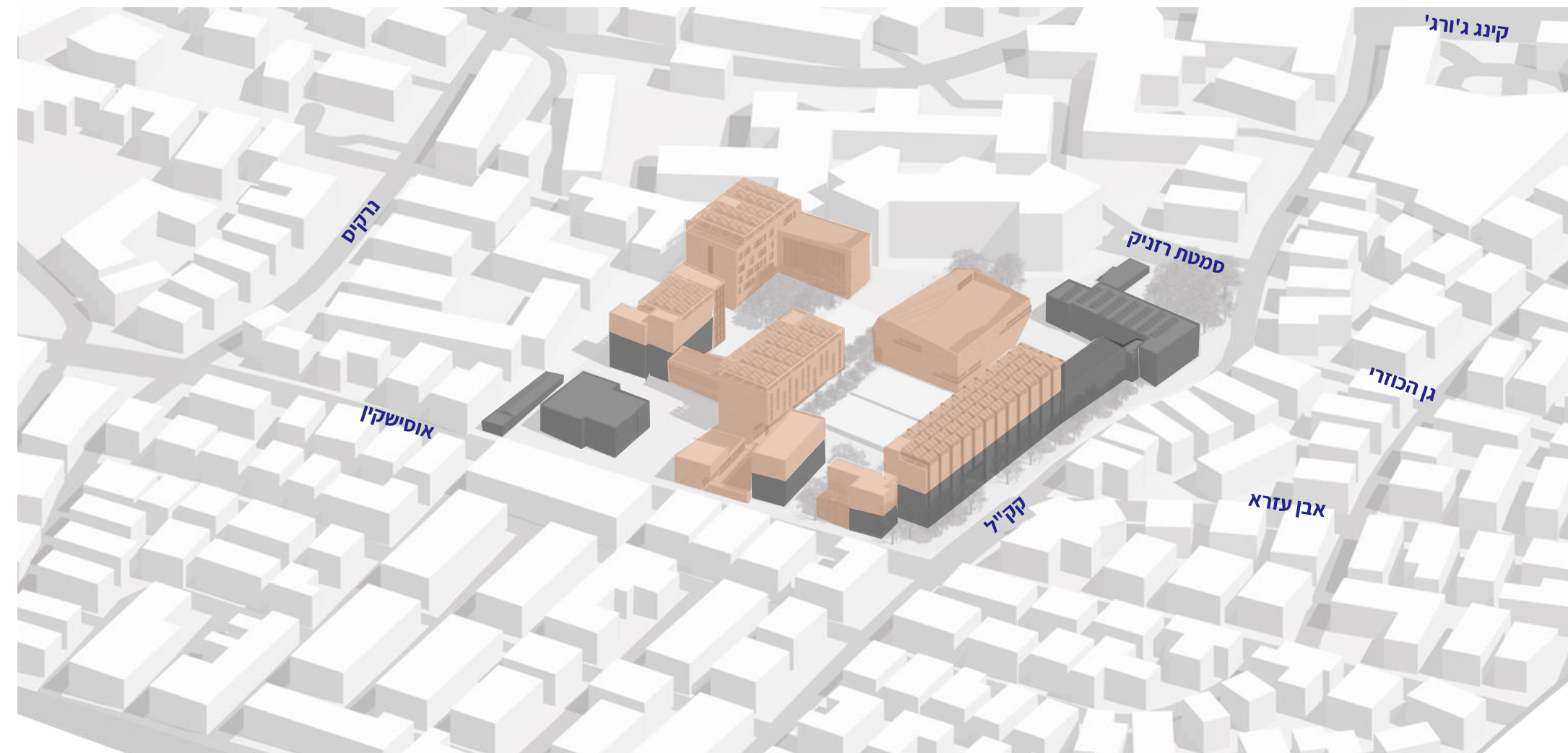


תכנון מוצע בינוי קיים וחדש

בינוי חדש/תוספות בניה



בינוי קיים

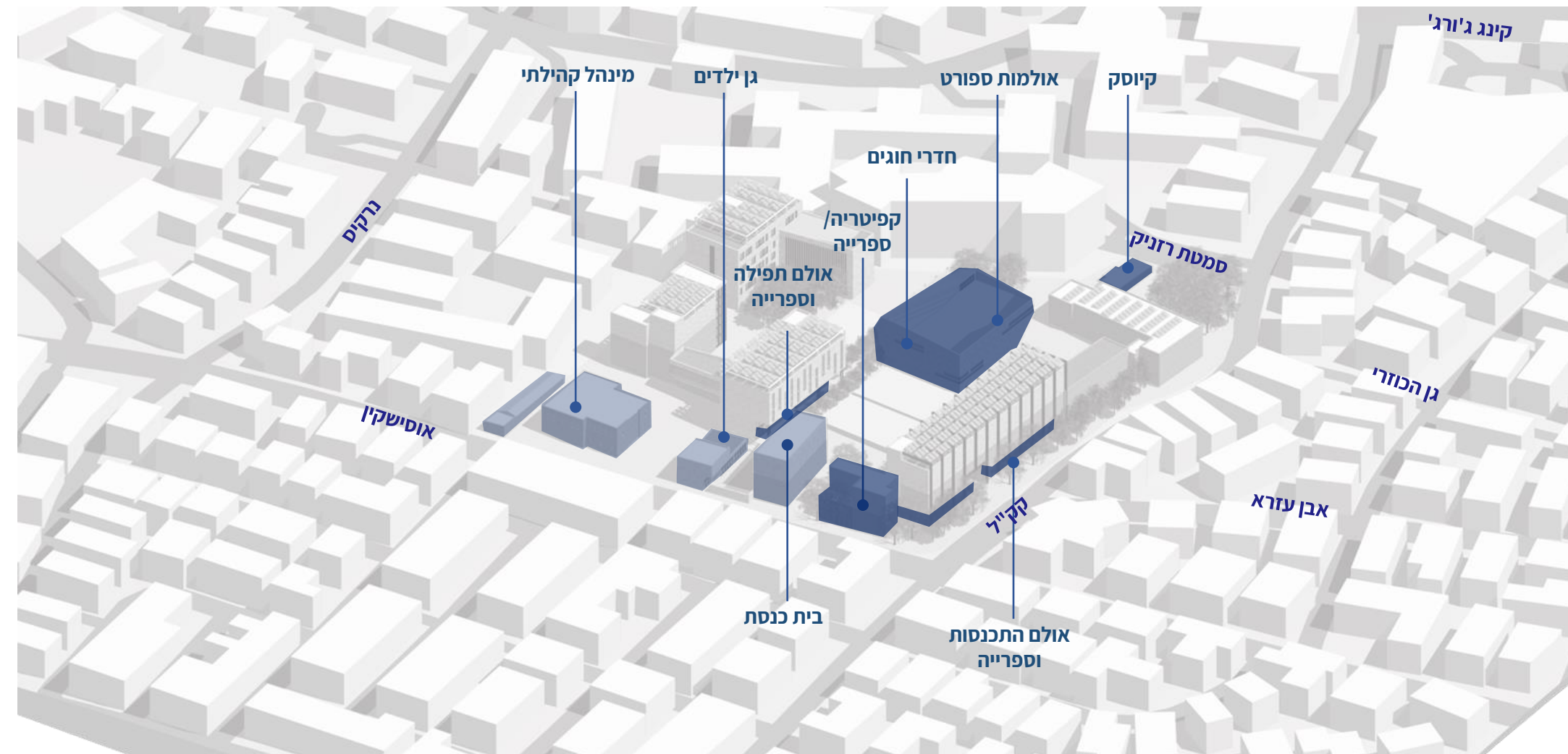


תכנון מוצע

שימושים
ציבוריים

קהילתי

שימוש קהילתי אחרי שעות הלימודים

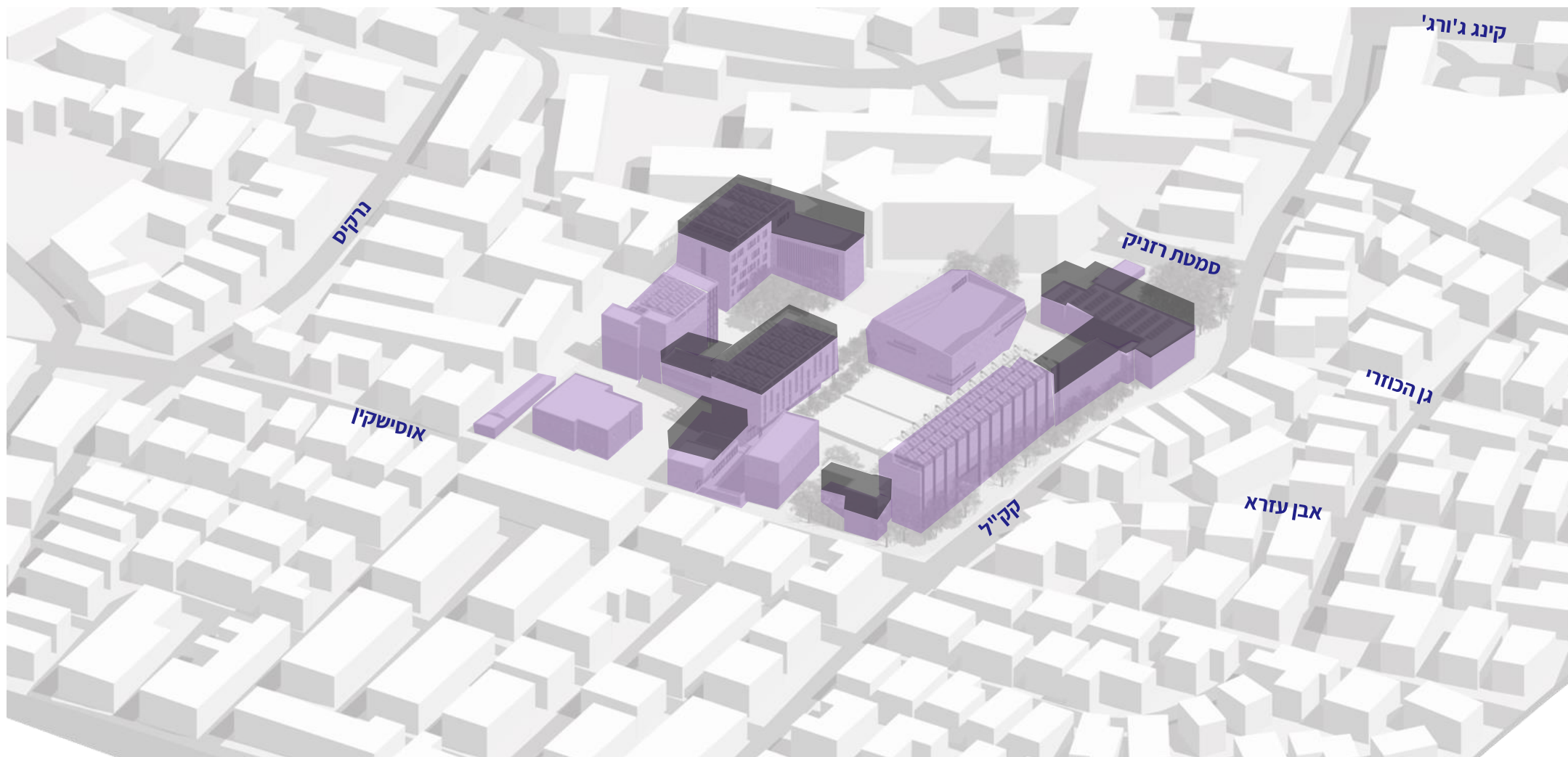


תכנון מוצע

מיצוי שטחים
במתחם

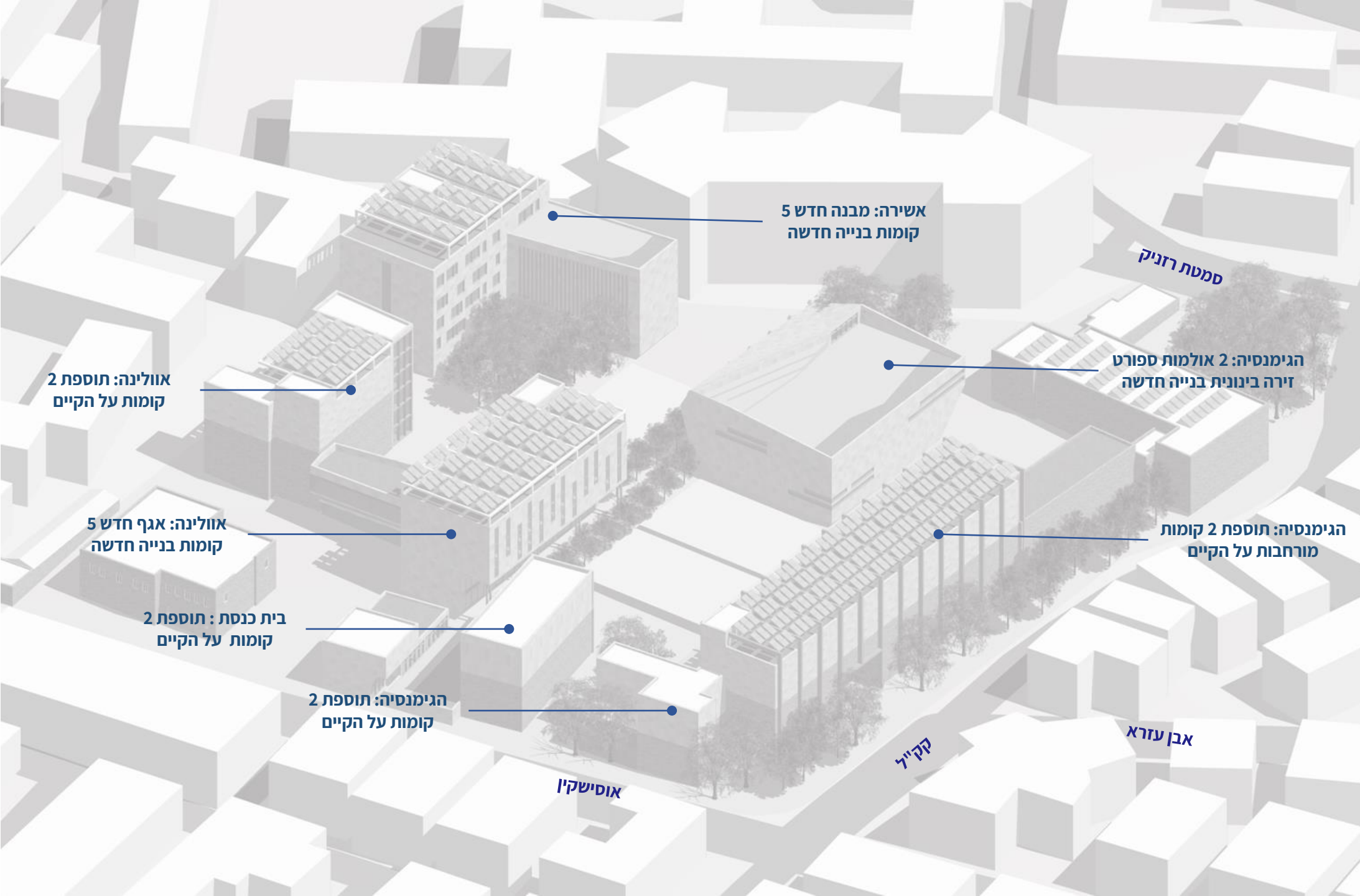
תוספת בינוי השלמה ל-180% (ללא פרוגרמה)

בינוי תואם פרוגרמה (קיים ומוצע)



תכנון מוצע

בינוי מוצע



אשירה: מבנה חדש 5
קומות בנייה חדשה

סמטת רזניק

הגימנסיה: 2 אולמות ספורט
זירה בינונית בנייה חדשה

אוולינה: תוספת 2
קומות על הקיים

אוולינה: אגף חדש 5
קומות בנייה חדשה

הגימנסיה: תוספת 2 קומות
מורחבות על הקיים

בית כנסת : תוספת 2
קומות על הקיים

הגימנסיה: תוספת 2
קומות על הקיים

אוישקין

קקייל

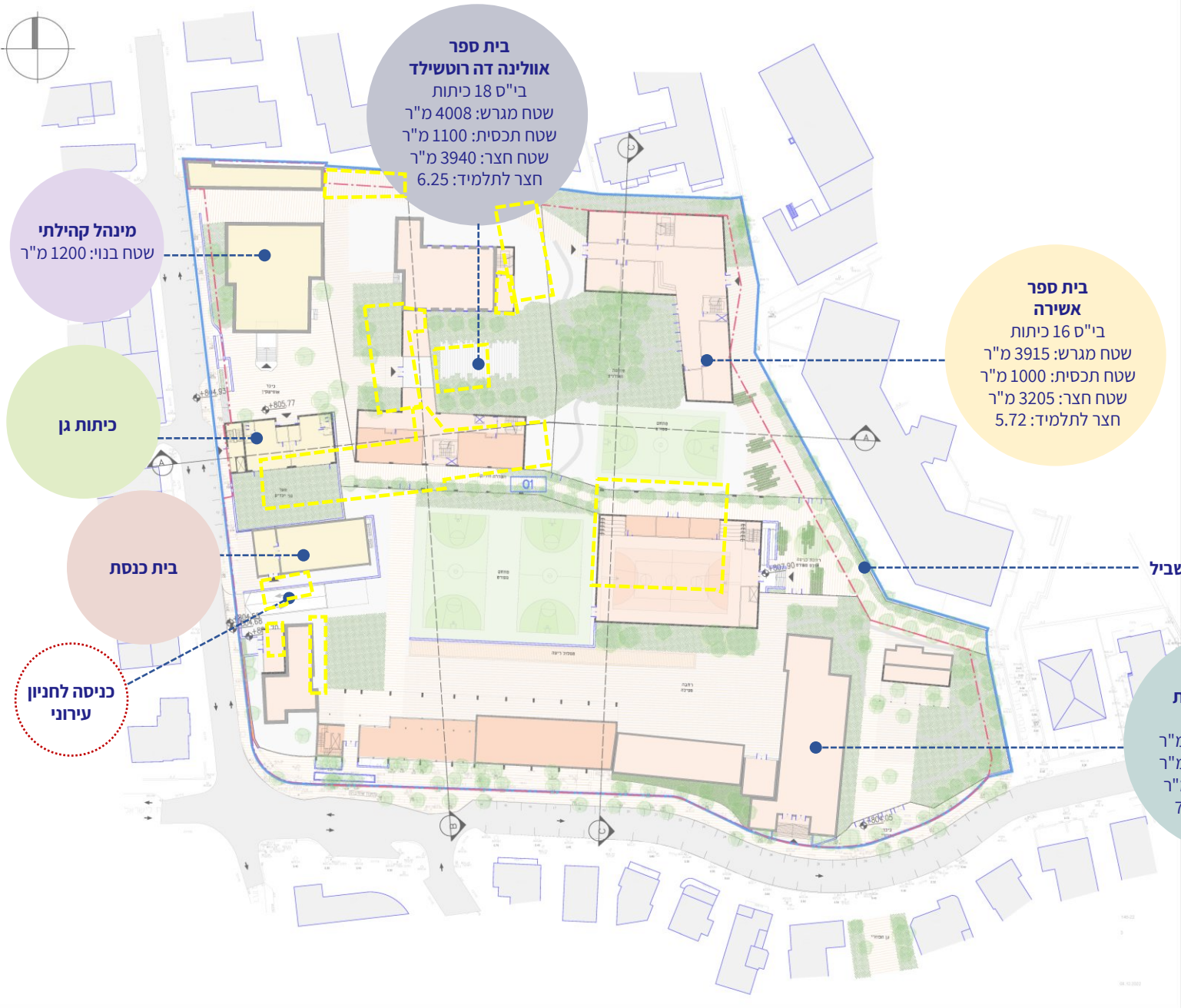
אבן עזרא

חלופה נבחרת

קומת קרקע

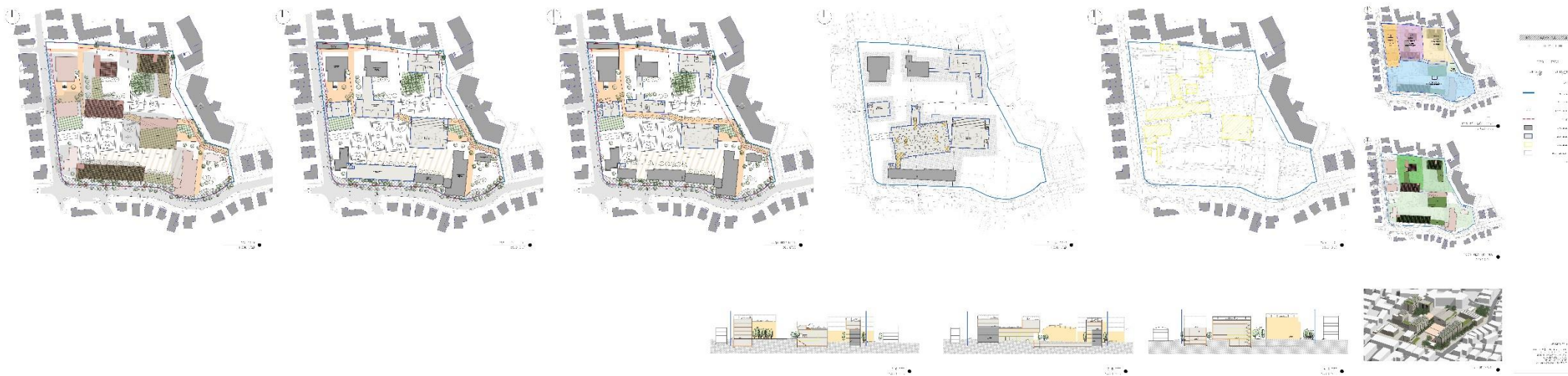
מקרא

- מבנה הניתן להריסה
- מבנה קיים
- מבנה חדש
- הגימנסיה העברית
- אוולונה דה רוטשילד
- המנהל הקהילתי
- אשירה
- בית כנסת אהל אברהם
- גני ילדים
- חניון עירוני תת"ק



נספח מס' 1

בינוי



נספח מס' 2

שימור

- תשריט שימור
- רשימת מבנים לשימור
- כרטיסי אתר



מאזן חניה

אופנים		העלאה והורדה - רכב הסעות		העלאה והורדה - רכב פרטי		רכב פרטי		שימוש	
דרוש	תקן	דרוש	תקן	דרוש	תקן	דרוש	תקן	כמות	
-	-	0	0	4	2:1	2	1:1	2 גנים	גני ילדים
-	-	2	2	4	1:4	16	1:1	16 כימות	בית ספר יסודי-אשרה
-	-	2	2	10	1:6	9	1:0.5	18 כימות	בית ספר תיכון-אווילה
-	-	2	2	10	1:6	21	1:0.5	42 כימות	בית ספר תיכון-הגימנסיה העברית
6	1:200	-	-	-	-	20	1:60	1,200 מ"ר	מתנים
6		6		28		68			טרזכ דרוש
6		1		36		69			טרזכ מוצע



סוג	מספר	שטח	אחוז	סך הכל
מבנים חדשים	1	1000	4.3	1000
מבנים קיימים	2	2000	8.6	2000
ריצוף קיים	3	1000	4.3	1000
ריצוף חדש	4	1000	4.3	1000
סך הכל		4000	17.2	4000

תוכנית 208

מתחם הגימנסיה העברית

נספח 3 - תנועה

שטח התכנית: 23.52 דונם
 קנה מידה: 1:250
 תאריך: 04.07.2023

- מקרא:**
- גבול תוכנית
 - גבול תא שטח
 - 208 מספר תא שטח
 - קו בנין
 - מבנים לשימור
 - מבנים חדשים
 - מבנים להריסה
 - אספלט קיים
 - ריצוף קיים
 - ריצוף חדש



נספח מס' 3

תנועה

תודה