



# מתחם לוריא

אישור חלופה נבחרת – וועדת היגוי

מאי 2024



מתחם לוריא

# התמצאות כללית

## התמצאות כללי

מיקום הפרויקט בעיר

דרכים עירוניות:  
הרב הרצוג

מאספים שכונתיים ראשיים:  
שי עגנון, הפלמ"ח, טשרניחובסקי

מאספים שכונתיים:  
המעפילים, טשרניחובסקי (הקטן),

שכונות גובלות: קריית שמואל,  
קטמון הישנה, קטמונים.

מוקדים עירוניים גובלים:  
פארק עמק המצלבה, הגן הבוטני,  
עמק הצבאים, פארק סן סימון.

הפרויקט ממוקם במפגש 2  
מאספים ראשיים בשכונה,  
שי עגנון-הפלמ"ח.





# התמצאות כללית

## תנועה אל בית הספר

המתחם יושב בשיא גובה השלוחה (+774 מ')

תחבורה ציבורית: מרחק התחנות 300 מ' מבית הספר.

הורדת תלמידים(רכב): דרך ישראל אהרוני (רחוב ללא מוצא)

## תנועת רכב לבית הספר לקויה.

**מקרא:**

- ..... ציר רכב
- דרך רגלית \ מדרגות
- תחום התכנון
- ← כניסה למתחם
- 🚌 מ' 210 תחמת אוטובוס\ מרחק משער הכניסה

# התמצאות כללית

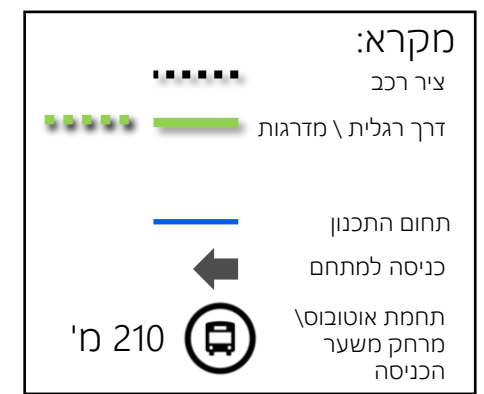
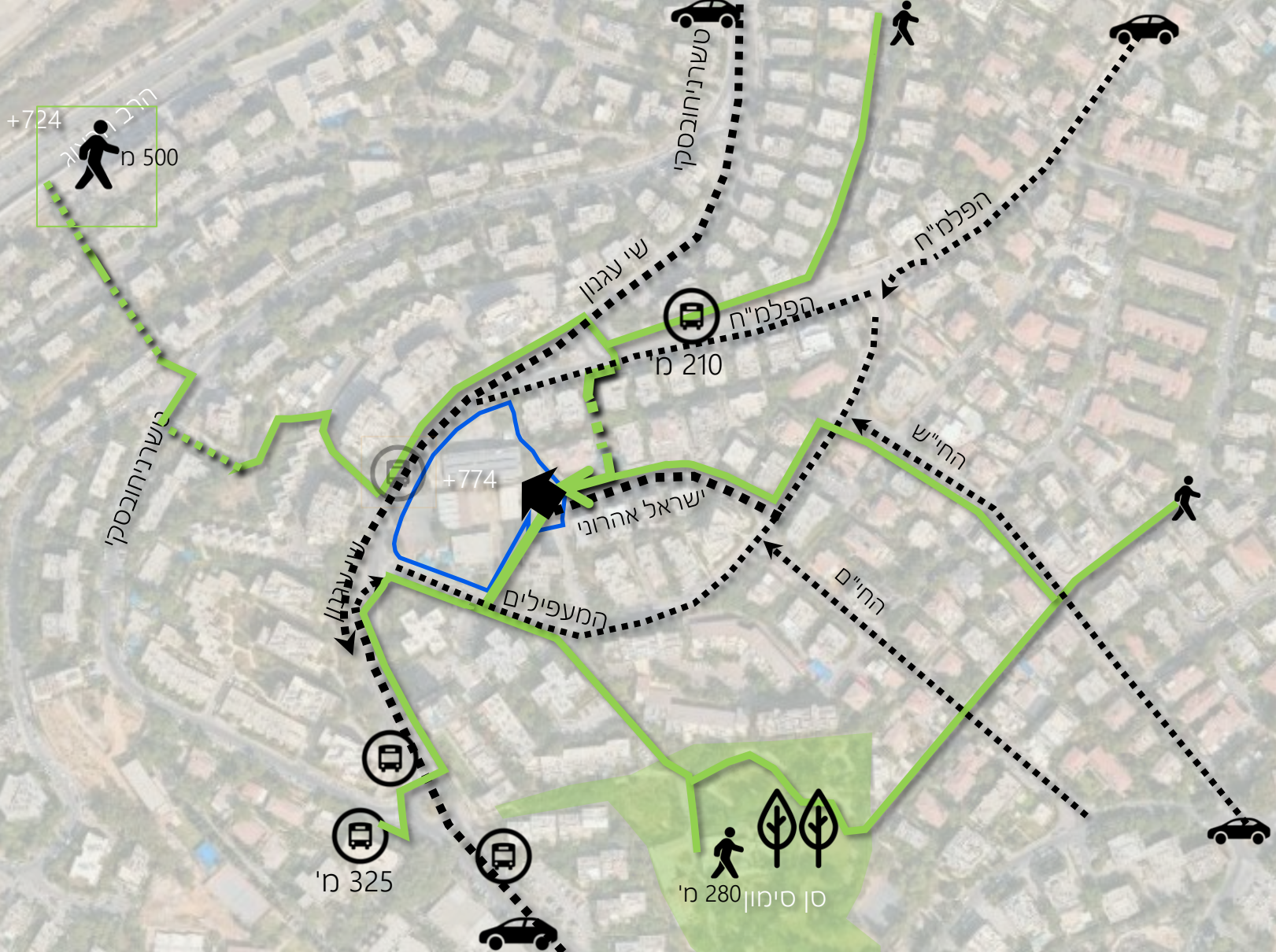
## תנועה אל בית הספר

המתחם יושב בשיא גובה השלוחה (+774 מ')

תחבורה ציבורית: מרחק התחנות 300 מ' מבית הספר.

הורדת תלמידים(רכב): דרך ישראל אהרוני (רחוב ללא מוצא)

גישה רגלית: דרך סמטת מורדכי טמקין, שביל המעפילים, ורח ישראל אהרוני.



## תב"ע מאושרת

שטח בנוי	תכסית	שטח קו כחול
3990 מ"ר	1325 מ"ר	6600 מ"ר*

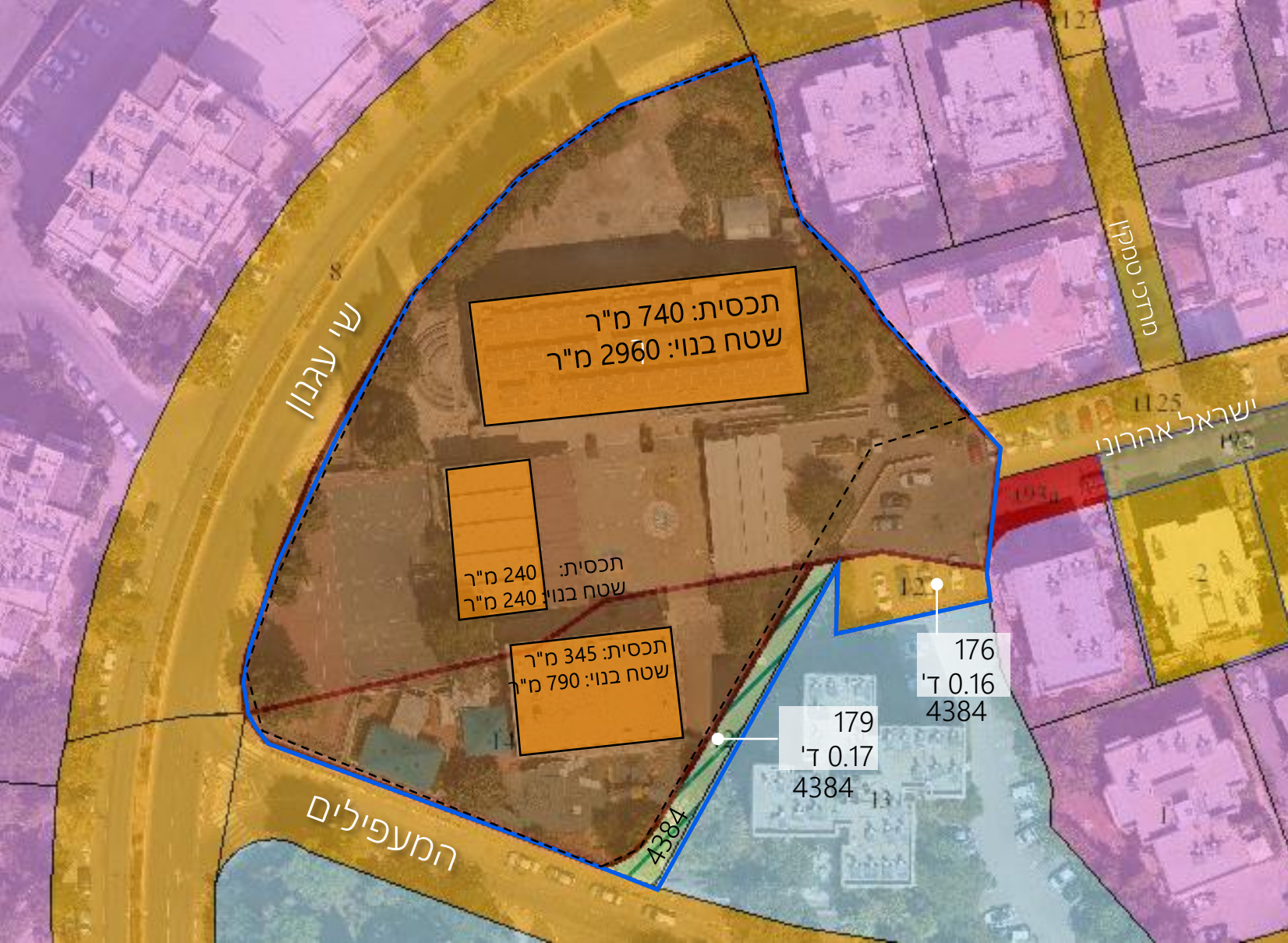
אחוז תכסית: 20%

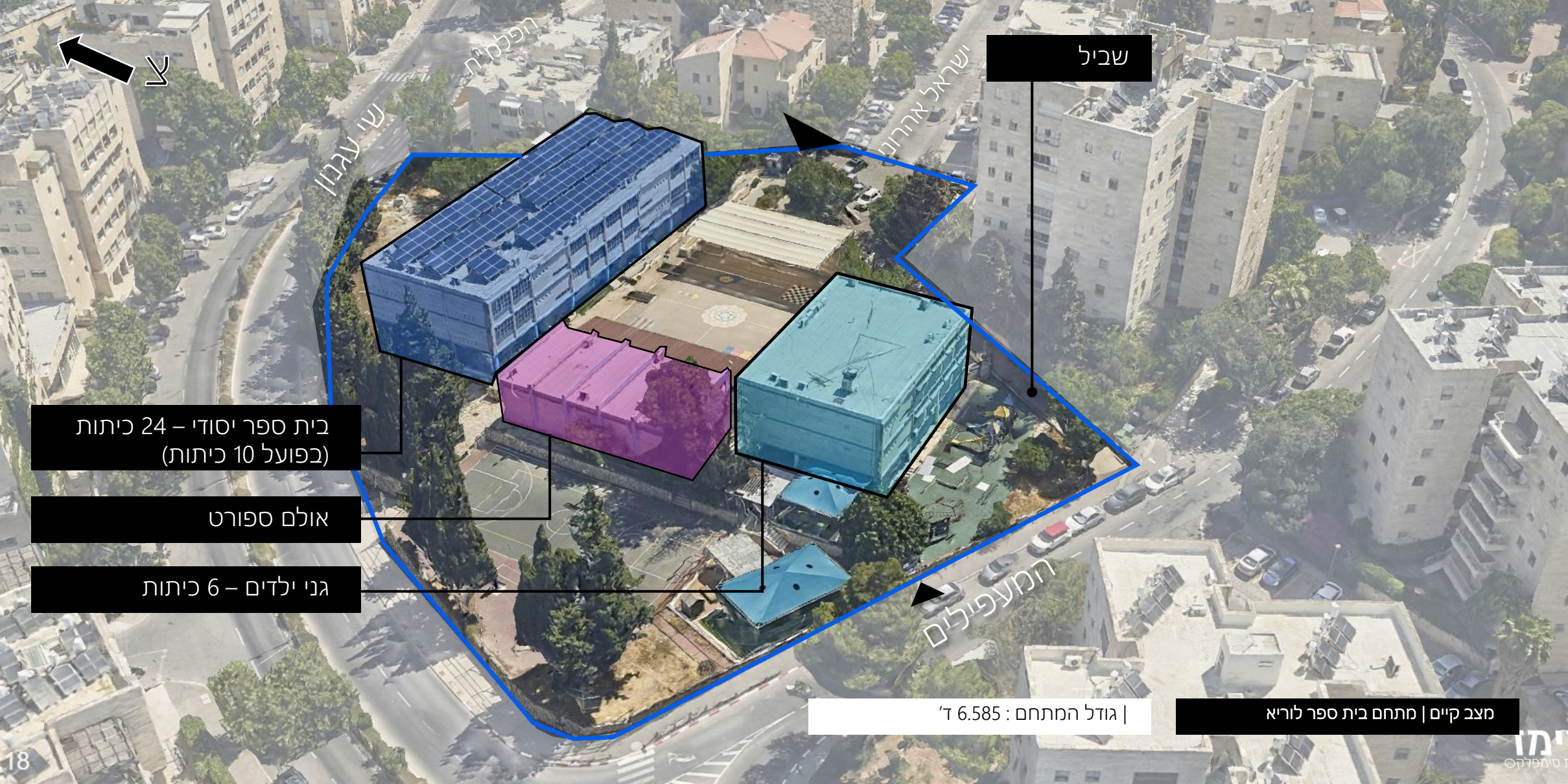
אחוז בינוי: 60%

שטחי חצרות: 4570 מ"ר

אחוז הבינוי נמוך מאוד למקובל היום.

\*שטח גדר בית הספר 5.9 ד' -----





שביל

המלפילים

ישראל אהרוב

שבתאי

המלפילים

בית ספר יסודי – 24 כיתות  
(בפועל 10 כיתות)

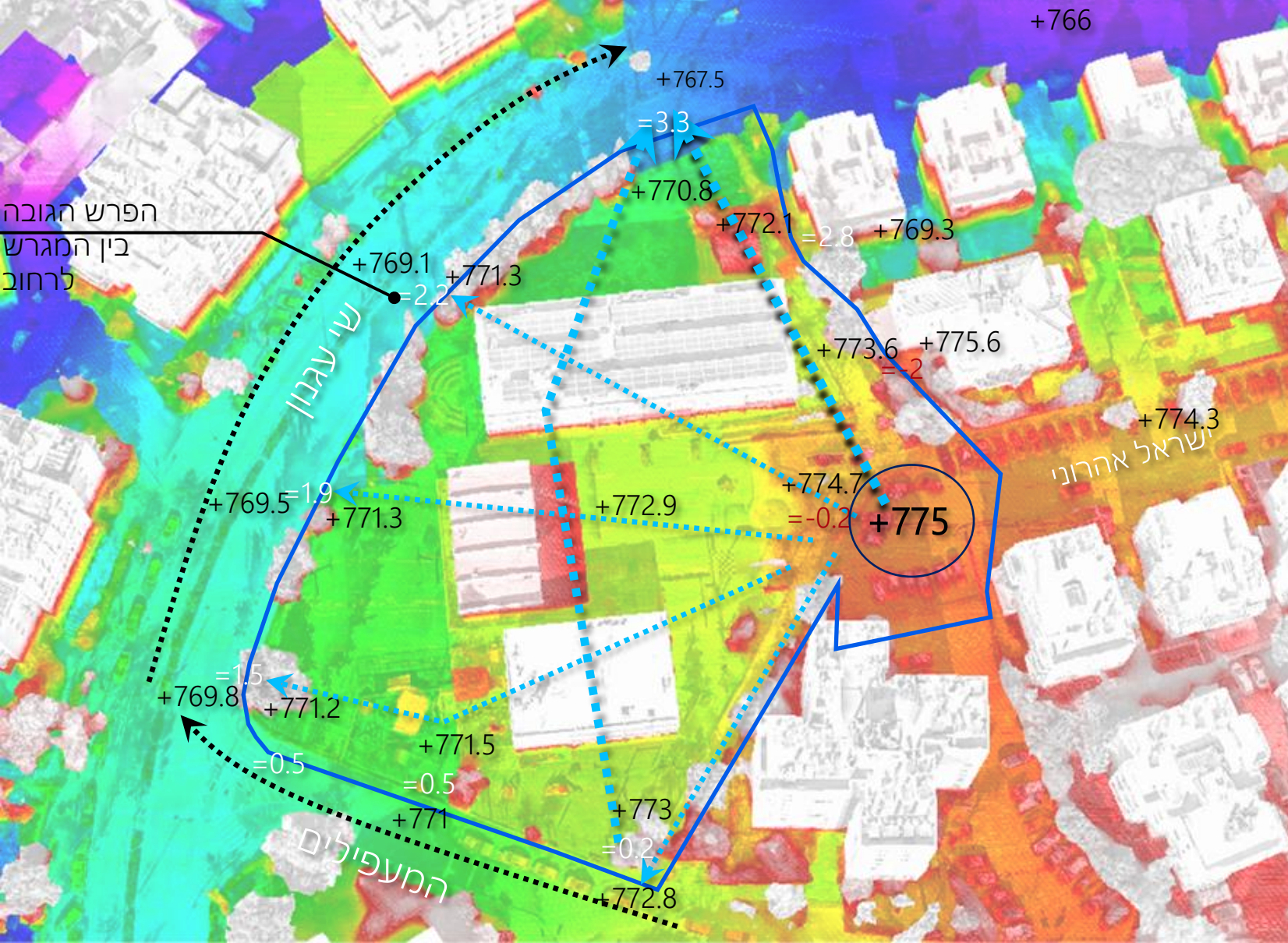
אולם ספורט

גני ילדים – 6 כיתות

גודל המתחם : 6.585 ד'

מצב קיים | מתחם בית ספר לוריא





## גבהים ושיפועים

תנוחת המתחם בטופוגרפיה - קיים

- הפרש הגובה הכי גדול נמצא בחלקו הצפוני של המגרש, כ 3 מ'. איתור פוטנציאלי לכניסה לתת קרקע.
- בחלקו הדרומי של המגרש ישנו הפרש גובה קל יחסית עם הרחוב.



מתחם לוריא

# סקירת השטח

לתוכן עניינים →

## סקירת השטח

חזית לרחוב

המתחם אינו מייצר חזית פעילה לרחוב.

- לחזית הרחוב פונים שטחי החצרות ומגרשי הספורט.
- בית הספר יושב כ 1-3 מ' מעל מפלס הרחוב.
- בחזית החצר ישנם עצים עתיקים, כנראה לשימור.

רחוב שי עגנון

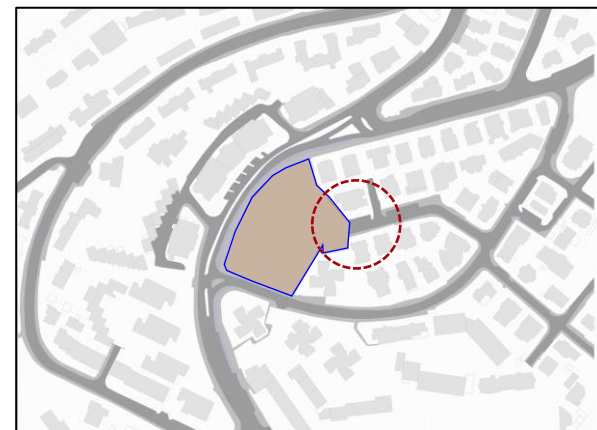
רחוב המעפילים

## חלופות תנועה

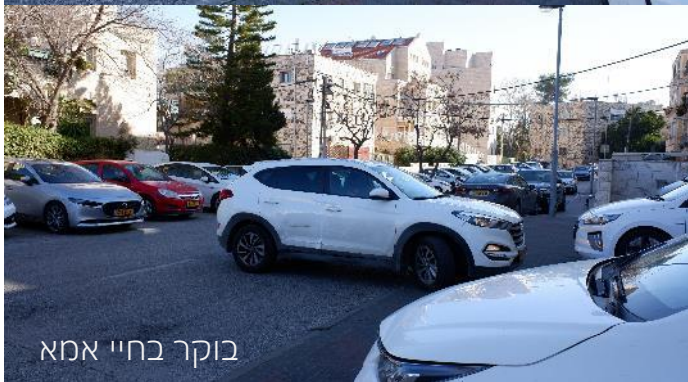
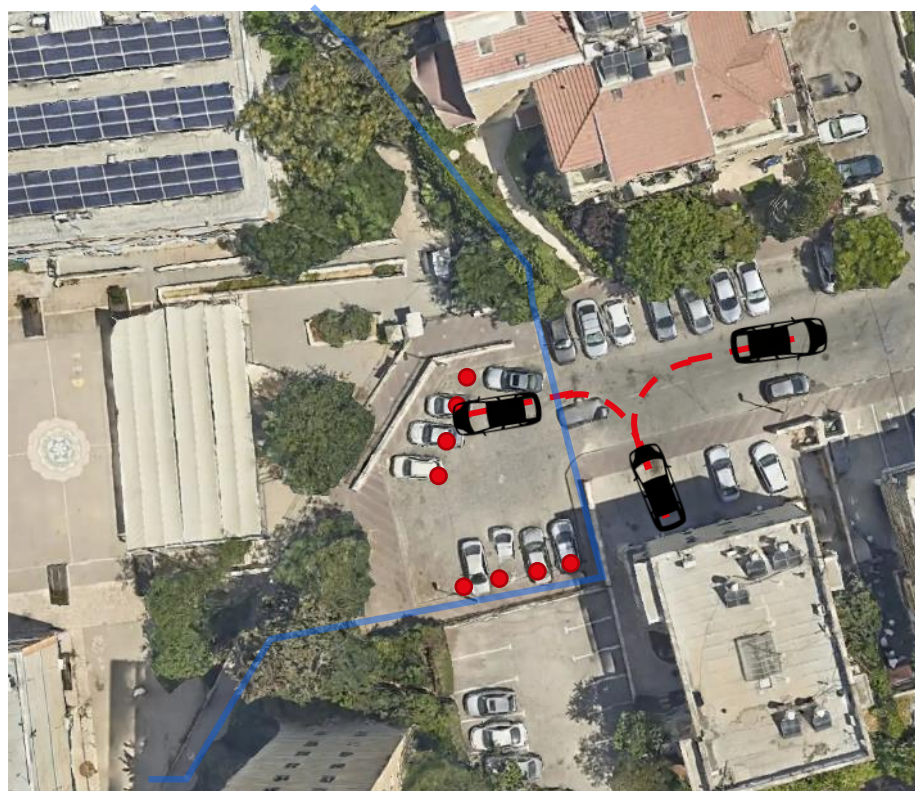
תנועה וחנייה

גישת רכב בעייתית ולא בטוחה.

בתחום התכנון: 8 חניות לא תקניות. שטח מגרש החנייה הינו 330 מ"ר.



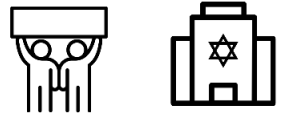
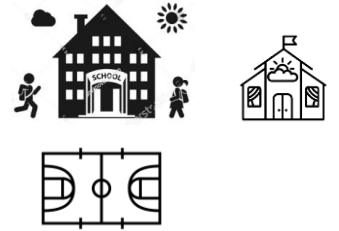
- גישה ממונעת לרחוב ללא מוצא.
- בתחום בית הספר כ 8 חניות לא תקניות.
- בשעת העומס ביצוע תמרון הסתובבות, מתבצע בחניית הבניין השכן.
- אין מפרצי עצירה על רחוב המעפילים ושי עגנון, להורד וסע.



בוקר בחיי אמה

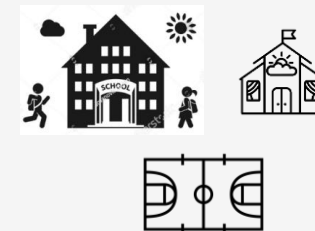
מתחם לוריא

# פרוגרמה



→ לתוכן עניינים

## פרוגרמה מעודכנת



תחום	שימוש	מספר כיתות	שטח בנוי נדרש	שטחי חצר והצמדה	שטח נדרש למגרש	הערות
חינוך	בי"ס יסודי (24 כיתות)	24	4,500 מ"ר	3,240 מ"ר	4365 מ"ר	(טיפוס C) לפי המדריך 7200 מ"ר (טיפוס C)
	אולם ספורט	1	1000 מ"ר		1000 מ"ר	אולם בינוני לפי תיק מוצר של הטוטו.
	גן ילדים	8	1040 מ"ר	1400 מ"ר	1300 מ"ר	ב 2-3 קומות לפחות
קהילה / רווחה	מעון יום	3	440 מ"ר	310 מ"ר	1000 מ"ר	קומה ראשונה - שימושי קהילה ורווחה בשלוש קומות (או יותר) במגרש ששטחו כ-1 דונם.
	טיפת חלב	1	250 מ"ר			
חברה	מועדון נוער	1	250 מ"ר	שטחי חצר ביה"ס		ניתן לשלב ללא חצרות
דת	בית כנסת	1	350 מ"ר			לבחון שילוב במבנה קהילה ורווחה, או מעל גני ילדים.
דרך	חניה עבור בית הספר					ש לבחון שינוי יעוד הקרקע ל"מבנים ומוסדות ציבור" ותכנון חדש במסגרת המגרש.
מעבר ציבורי	מעבר להולכי רגל מרחוב המעפילים לישראל אהרוני					יש לבחון צורך בתכנון חדש של השביל, או במיקום אחר. לבחון אם לכלול אותו במתחם, יצירת מעבר לרכב בין רחוב ישראל אהרוני והמעפילים,
סה"כ				4,950 מ"ר	7,665 מ"ר לבינוני	4950+ מ"ר לחצרות

מתחם לוריא

# תוכנית תנועה

- רח' ישראל אהרוני – חד סטרי
- מפרץ הורדה ברחוב המעפילים

# מתחם לוריא – מדידה



גדר בית ספר קיימת

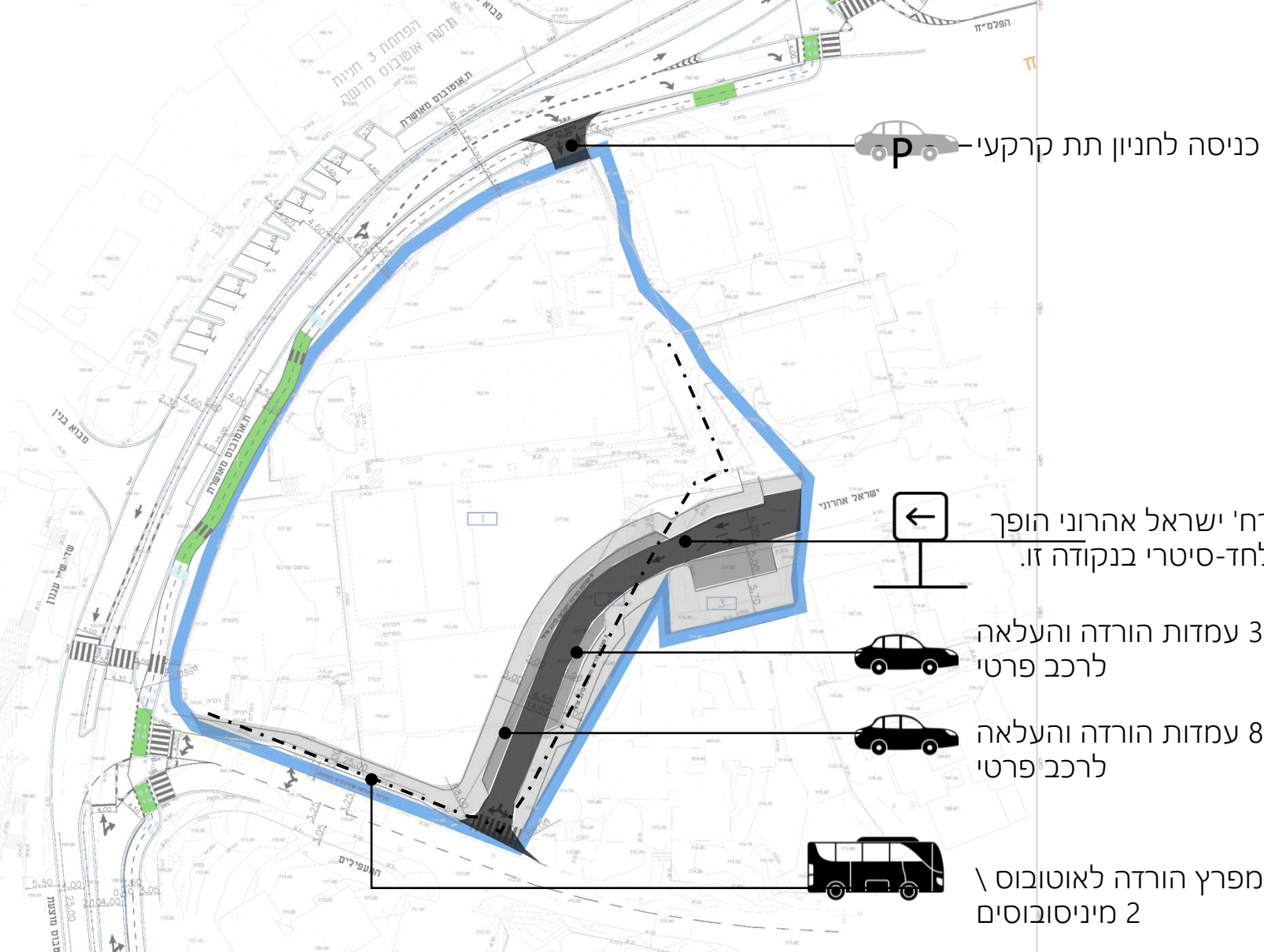
# חלופת תנועה מוצעת

**תגובת מחלקת תושי"ה:**  
 "התכנון המוצע מקובל, יתכן ונבקש  
 מפרדה בנויה בהמשך אך כרגע ניתן  
 להתקדם ע"פ התכנון המוצע."

## עמדות הורדה והעלאת תלמידים

עמדות	תקן	מס כיתות	יעוד
16	2 לכל כיתה	8	גני ילדים
6	2 לכל כיתה	3	מעון יום
6	1 לכל 4 כיתות	24	בי"ס יסודי
2			אוטובוסים
<b>28+2</b>			<b>סה"כ</b>

מהנדס העיר ראשי לקבוע מס' עמדות שונה להורדה והעלאה לרכב פרטי, לאוטובוסים ומיניבוסים או **לפתור מהצורך להסדיר** ככל שתנאי השטח וצרכי הפרויקט ואילוצים פיזיים ותכנוניים מכתבים זאת



מתחם לוריא

# חלופות 3,4 מבדיקת התכנות

## חלופות 3,4 מבדיקת התכנות

### פרוגרמה

5250 מ"ר	24	בית ספר יסודי
600+ מרגש מקורה 3500+ מ"ר חצרות	כיתות	
2370 מ"ר	8	גני ילדים
1300+ מ"ר	כיתות	
440 מ"ר	3	מעונות יום
350+ חצרות	כיתות	
350 מ"ר	1	בית כנסת
350+ חצר		
550 מ"ר		מסחר

9500 מ"ר בנוי  
5300+ מ"ר חצרות

### תת קרקע

1000 מ"ר		אולם ספורט
1400 מ"ר	28 חניות	חניון
2400 מ"ר		ניצול זכויות
2200 מ"ר		תכסית
39%		
5,600 מ"ר		שטח מרגש חום

## חלופה 3

חלפות השימור: שימור מבנה בית הספר הקיים



## חלופה 4

חלפות החזית הרציפה: חזית רציפה לאורך רח' שי עגבון



פלטפורה לקידום התב"ע + החלטת מהנדס העיר

כ"ג תשרי, תשפ"ג  
18 אוקטובר 2022  
2022-0181-227

סיכום ישיבה שהתקיימה בלשכת מהנדס העיר בתאריך 2.10.22  
בנושא: בחינת היתכנות פרויקט בי"ס לוריא

### סיכום:

1. מהנדס העיר אישר את בדיקת ההיתכנות שבוצעה, והורה לקדם תב"ע למתחם על בסיס חלופות 3-4.
2. הפרויקט באחריות אגף מבני ציבור. תיקבע פגישת עבודה להסדרת סוגיית התקצוב.
3. עקרונות מקובלים: חזית פעילה לש"י עגנון, העצמת שימושים, ציפוף בינוי, הסדרה תנועתית של רח' ישראל אהרוני.
4. נושאים להכללה בתב"ע:
  - א. סימון עצים לכריתה
  - ב. קביעת אחוז מסוים מהחזית שיהווה חזית פעילה
  - ג. הכללת נספח תנועה
  - ד. קביעה כי תנאי להיתר יהיה הכנת תוכנית בינוי

כ"ג תשרי, תשפ"ג  
18 אוקטובר 2022  
2022-0181-227

סיכום ישיבה שהתקיימה בלשכת מהנדס העיר בתאריך 2.10.22

בנושא: בחינת היתכנות פרויקט בי"ס לוריא



1. חניה: ע"פ התקן נדרשות כ-40 חניות, ניתן להציען בתת הקרקע. המלצת המתכננים והיא לקבוע תקן 0. הנושא יידון בדיון פנימי בין מהי"ע, תושי"ה ויועץ התנועה של הוועדה המחוזית.
2. שימור מבנה ביה"ס: שימור המבנה תורם לקיימות וכן בעל ערך לקהילה; מבחינה כלכלית נדרשת בחינה האם השימור חוסך, בהתחשב בצורך לשדרג מערכות ולעמוד בתקינה חדשה.
3. סוג התבי"ע שתקודם: תקנונית/ תשריטת עס/בלי נספח בינוי.
4. קווי בניין: לעת קביעת קווי בניין יש לוודא שהקביעה נעשית באופן שמאפשר את השלבויות הרצויה.
5. עצים בוגרים: נדרשת בחינה נוספת במסגרת התבי"ע, בנושאים דוגמת:
  - א. בחינת ערכיות (כפרטים וכקבוצה)
  - ב. בריאות העצים
  - ג. הצללה
  - ד. אפשרות פיצוי (שתילת תחליפים לאורך המדרכה בשלב מוקדם של התכנון, ע"מ שיגדלו עד גמר הבינוי).



## סיכום התנעה לועדת היגוי – תב"ע עיבוי זכויות בבית ספר לוריא, ירושלים התקיים בזום תאריך הפגישה: 4.9.2023

### מהלך הפגישה :

- אדר' מיכאל וינד וגיא גורן הציגו את חלופות 3-4 שנבחרו ע"י מהנדס העיר לקידום התב"ע
- הודגש שמטרת התב"ע היא לאפשר את מקסימום הגמישות לשלב ההיתר
- שלום כהן ממח' תכנון עיר עדכן כי ידרש נספח בינוי

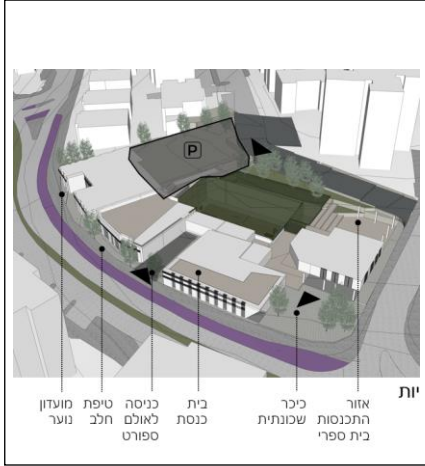
### סוכם ע"י מנהל אגף מבני ציבור :

- א. התכנית תכיל אפשרות לזכויות המרחיבות בחלופות 3/4 ( 6 קומות, 170% בנייה )
- ב. נדרש להכניס לפרוגרמה עם מועדון נוער
- ג. רצוי שהתכנית תאפשר חניון תת קרקעי, על כן צוות התכנון נדרש לבדוק היתכנות פיזית ותנועתית
- ד. נדרש לקדם סקר עצים כדי להבין את ערכיות העצים על רחוב ש"י עגנון
- ה. לפגישה הבאה צוות התכנון יציג חלופות לתכנון התנועתי בהתאם לחלופות 3\4 – יש לזמן את אולג פורר מאגף תושי"ה.

פלטפורה לקידום התב"ע - הוראות תב"עיות - קשיחות\ גמישות

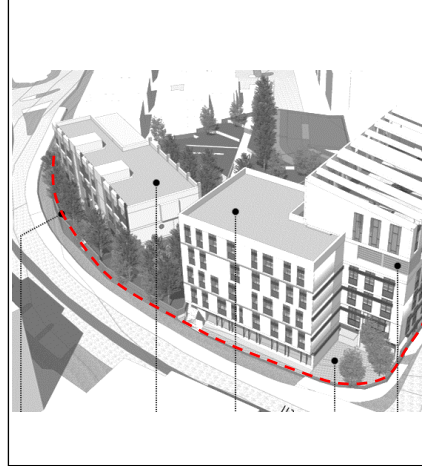


שימור רצועת העצים על שי עגנון

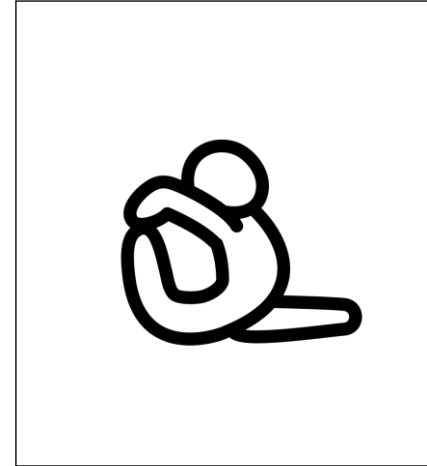


יות  
 אזור התכנסות הספרי בית ספר  
 כיכר שנותית  
 בית כנסת  
 כינסה לאלום ספורט חלב נוער  
 טיפת מועדון

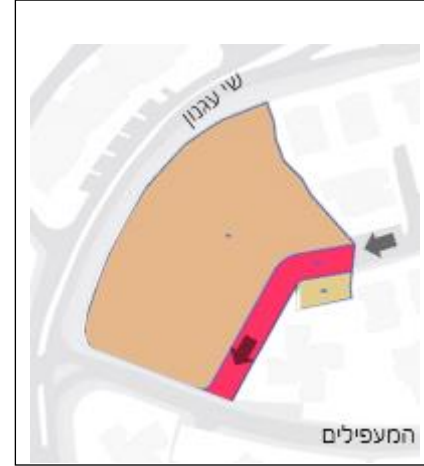
אופי החזית הפעילה.



קווי בניין



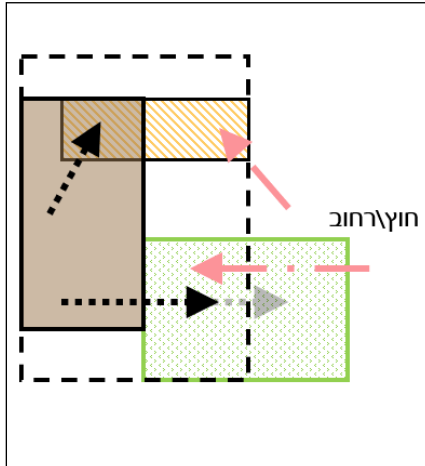
גמישות תכנונית למגרש



פתרון תנועתי - פתיחת רחוב ישראל אהרני.



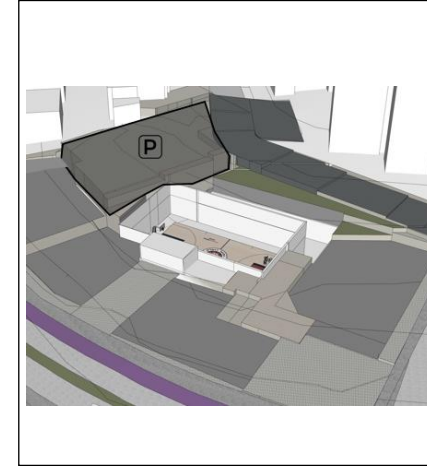
מעברים וכניסות לשימוש הציבור במגרש.



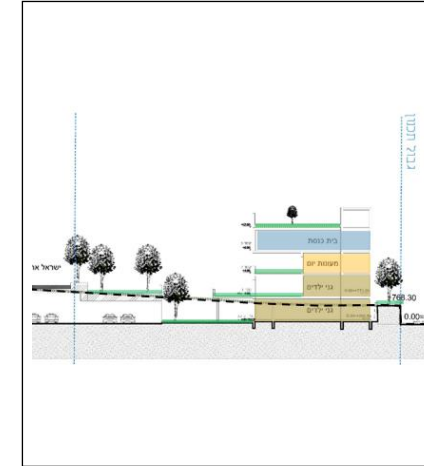
השמשית המתחם אחרי שעות פעילות בית הספר



מגרשי הספורט על גגות המבנה.



אולם הספורט בתת הקרקע.

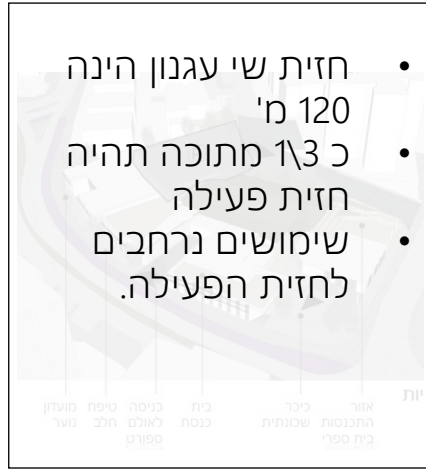


מפלסי המבנה, אחוזי בנייה ומספר קומות



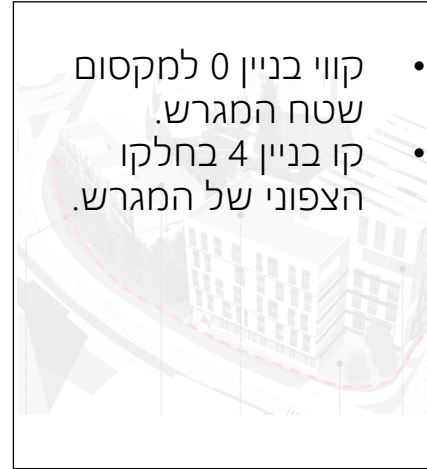
- שימור של לפחות 60% מהעצים על חזית שי עגנון.
- קביעת עצים להעתקה \ שתילה חדשה במקום.

שימור רצועת העצים על שי עגנון



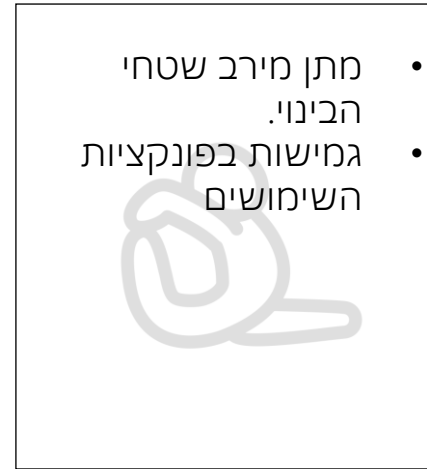
- חזית שי עגנון הינה 120 מ'
- כ 1\3 מתוכה תהיה חזית פעילה
- שימושים נרחבים לחזית הפעילה.

אופי החזית הפעילה.



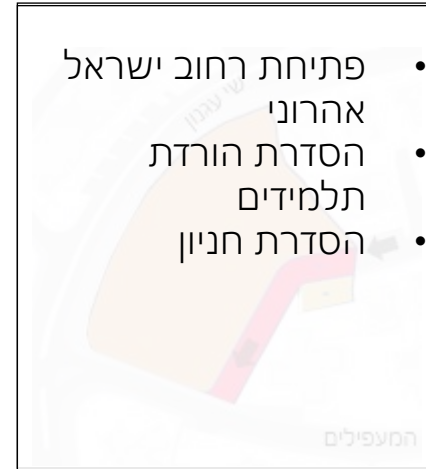
- קווי בניין 0 למקסום שטח המגרש.
- קו בניין 4 בחלקו הצפוני של המגרש.

קווי בניין



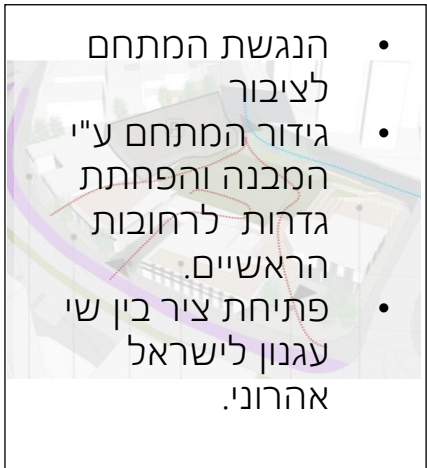
- מתן מירב שטחי הבינוי.
- גמישות בפונקציות השימושים

גמישות תכנונית למגרש



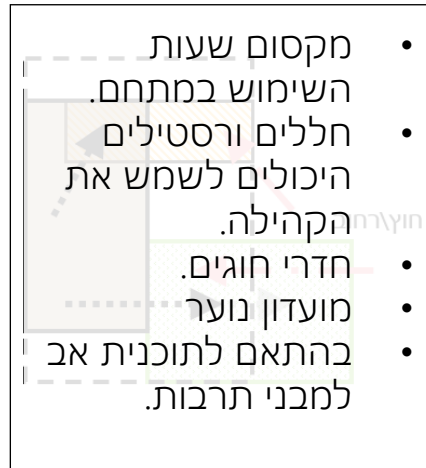
- פתיחת רחוב ישראל אהרוני
- הסדרת הורדת תלמידים
- הסדרת חניון

פתרון תנועתי - פתיחת רחוב ישראל אהרוני.



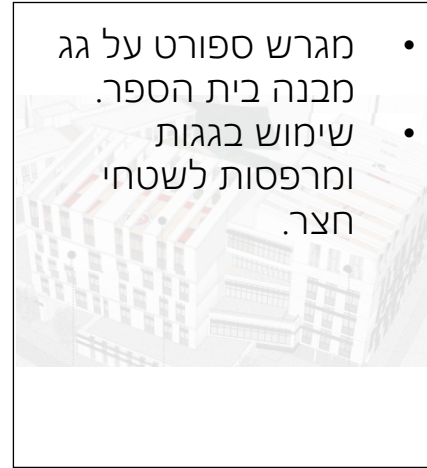
- הנגשת המתחם לציבור
- גידור המתחם ע"י המבנה והפחתת גדות לרחובות הראשיים.
- פתיחת ציר בין שי עגנון לישראל אהרוני.

מעברים וכניסות לשימוש הציבור במגרש.



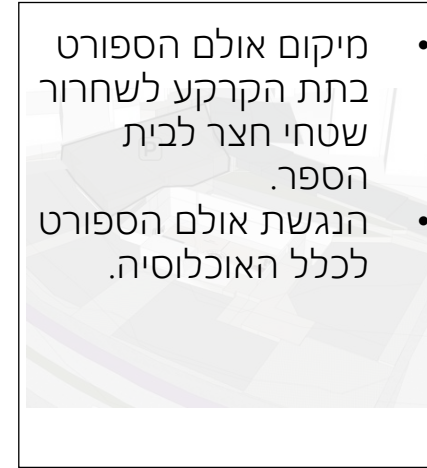
- מקסום שעות השימוש במתחם.
- חללים ורסטילים היכולים לשמש את הקהילה.
- חדרי חוגים.
- מועדון נוער
- בהתאם לתוכנית אב למבני תרבות.

השמת המתחם אחרי שעות פעילות בית הספר



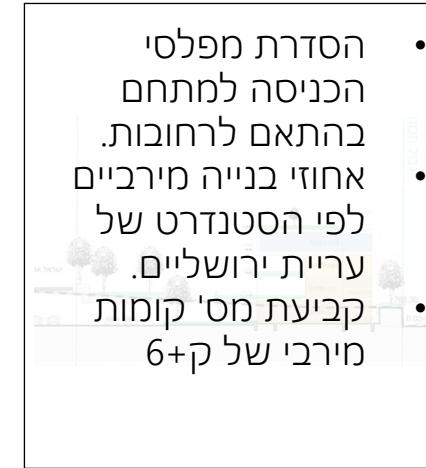
- מגרש ספורט על גג מבנה בית הספר.
- שימוש בגגות ומרפסות לשטחי חצר.

מגרשי הספורט על גגות המבנה.



- מיקום אולם הספורט בתת הקרקע לשחרור שטחי חצר לבית הספר.
- הנגשת אולם הספורט לכלל האוכלוסיה.

אולם הספורט בתת הקרקע.



- הסדרת מפלסי הכניסה למתחם בהתאם לרחובות.
- אחוזי בנייה מירביים לפי הסטנדרט של עריית ירושלים.
- קביעת מס' קומות מירבי של ק+6

מפלסי המבנה, אחוזי בנייה ומספר קומות

קידום התב"ע

מתחם לוריא

# תשריט ונספחים

- שטח ביעוד מוסדות ציבור לבית הספר
- שטח ביעוד מוסדות ציבור ותחבורה לדרך

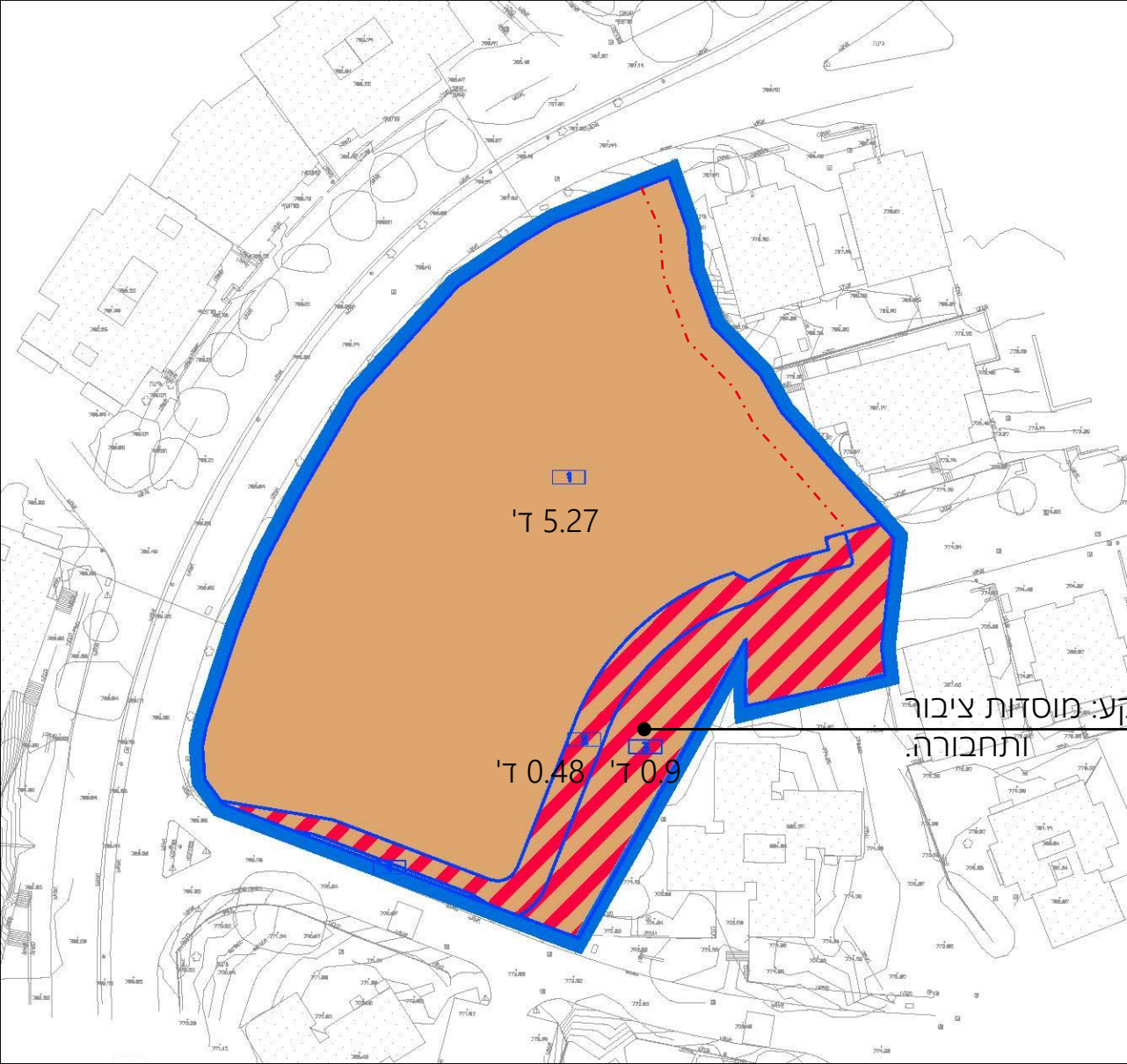
## תשריט מוצע

שטח	יעוד
5.27 ד'	מוסדות ציבור
1.38 ד'	תחבורה ומוסדות ציבור
6.6 ד'	סה"כ

שטחי בינוי

שטח	יעוד
11,900 מ"ר	שטחי בינוי *
46%	תכסית
227%	אחוזי בינוי

\* שטחי בינוי מעל הקרקע



יעוד קרקע: מוסדות ציבור ותחבורה

0.48 ד' 0.9 ד'

# נספח בינוי - קרקע

## פרוגרמה

בית ספר יסודי	24	6700 מ"ר
גני ילדים	8	2900 מ"ר
מעונות יום	3	770 מ"ר
בית כנסת	1	420 מ"ר
מסחר		400 מ"ר

11,900 מ"ר בנוי

## תת קרקע

אולם ספורט		1000 מ"ר
בינוי כללי		1850 מ"ר
חניון	28 חניות	1400 מ"ר
ניצול זכויות		4,250 מ"ר
תכסית		2400 מ"ר
שטח מגרש חום		5,270 מ"ר
		46%





# שימושים נוספים

שימושים נוספים מפרוגרמה:

בית כנסת – 350 מ"ר  
 מסחר – 350 מ"ר

בתכנון השארנו שטחים נוספים:

בתת הקרקע:  
 חללים רב תכליתיים – 1600 מ"ר

בקומה עליונה במבנה הגנים:  
 חלל רב תכליתי - 700 מ"ר

שם ומספר התוכנית  
 מיקום התוכנית

נספח בינוי ופיתוח

קני"מ: 1:250

סק"מ

- גבול תחומי
- גבול שטח תחומי
- מסלול תחבורה ציבורית
- קו ביטחון
- כניסה לתחומי
- שלד ילדו תחומי
- נקודה לביטחון
- נקודת קניין בריש קרקע
- נקודה
- שטח ירוק
- שטח גינון
- מסדר
- רחוב ציבורי
- דרכה

שלב: מהדורה: תאריך:

שם התוכנית	שם קו התחבורה
אזור	שם התחבורה

- 24 כיתות בית ספר יסודי 24
- 8 כיתות גני ילדים 8
- 3 כיתות מעונות יום 3
- בינוני אולם ספורט 1000 מ"ר
- בינוני בית כנסת 350 מ"ר
- 250 מ"ר מועדון נוער 250 מ"ר
- 250 מ"ר טיפת חלב 250 מ"ר



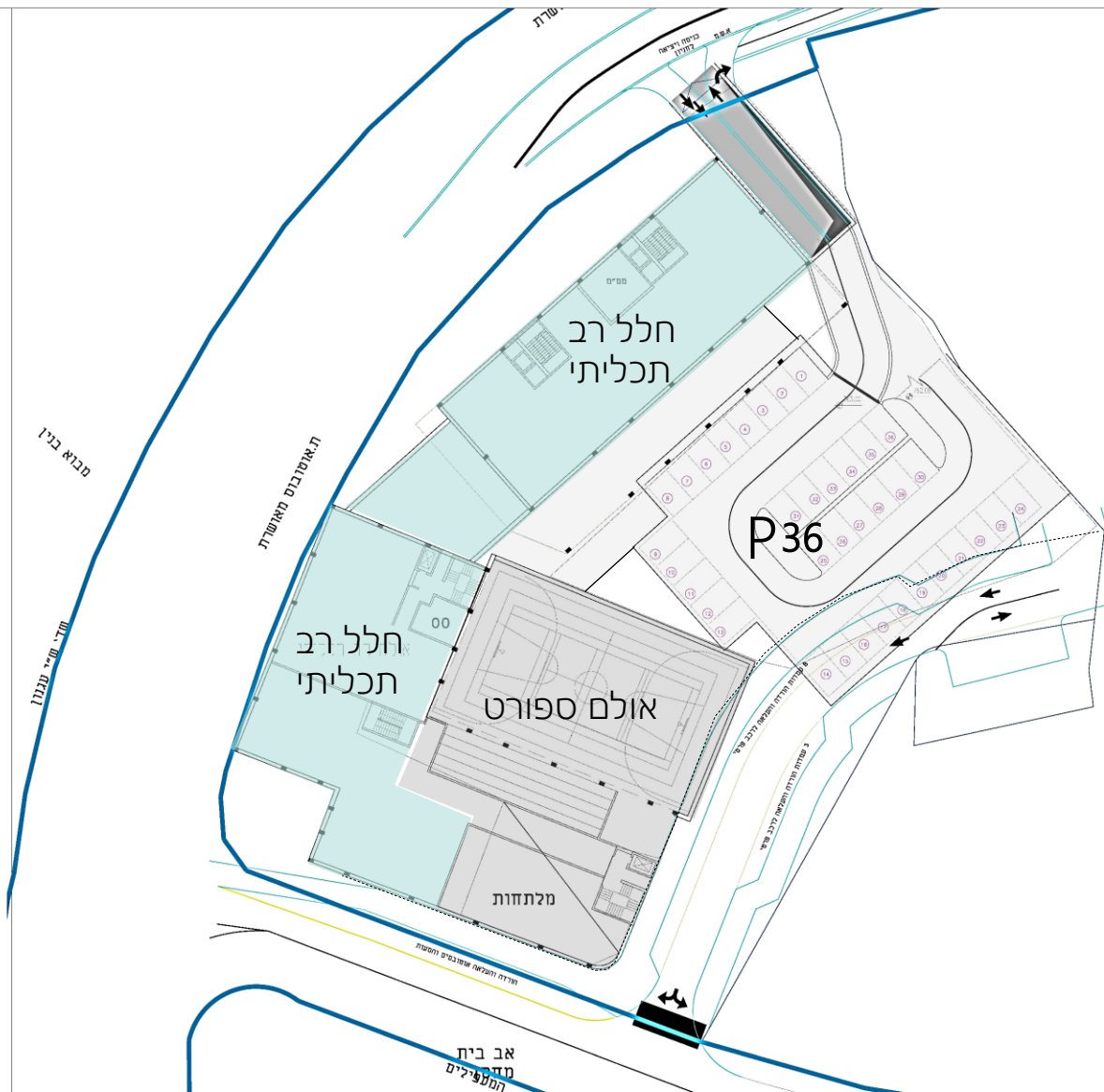
# תקן חנייה

מפלס -1

1000 מ"ר	אולם ספורט
1850 מ"ר	בינוי כללי
1600 מ"ר	חניון 36 חניות
4450 מ"ר	אחוז בינוי: 80%

## מאזן חניות

יעוד	מס כיתות/מ"ר תקן	חניות
גני ילדים	8	0.5 עד 1 לכל כיתה
בית כנסת	350 מ"ר	0
מעון יום	3	0.5 עד 1 לכל כיתה
מסחר	550 מ"ר	1 לכל 35 מ"ר
בי"ס יסודי	24	0.5 עד 1 לכל כיתה
סה"כ	*תוספת 2-3 חניות נגישות	*34-51



# נספח בינוי – תת קרקע

מפלס -1

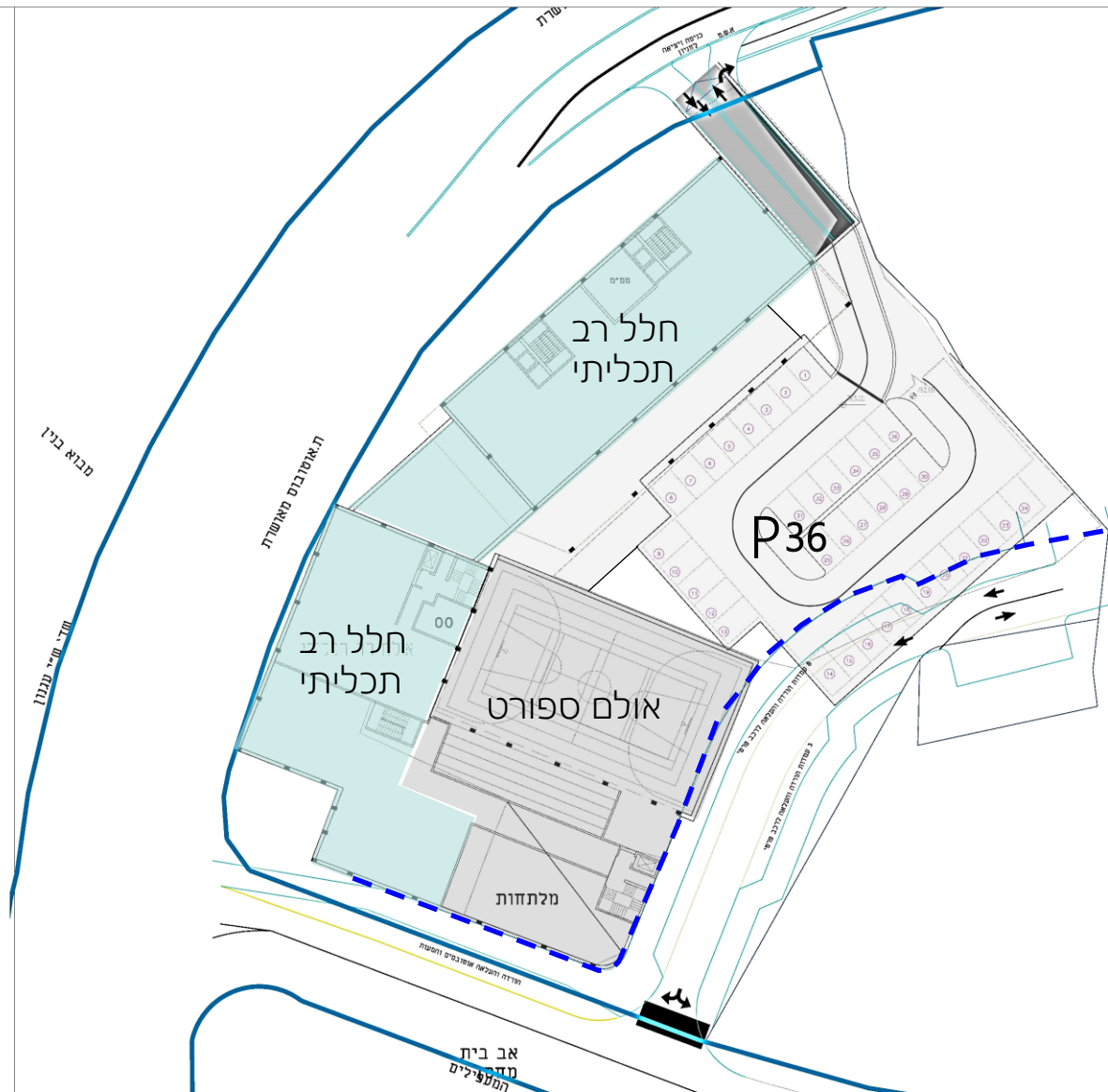
מאזן חניות

יעוד	מס כיתות/מ"ר	תקן	חניות
סה"כ			*34-51

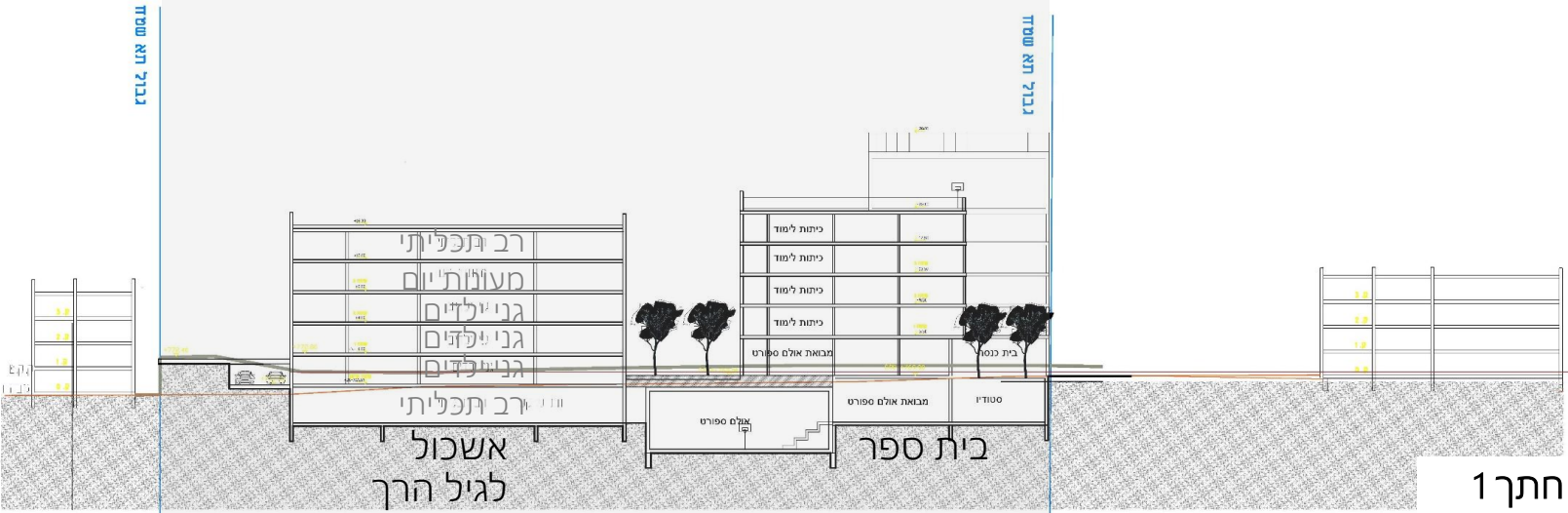
\*תוספת 2-3 חניות נגישות

בבחירת תקן מינימום נדרש לקומת חנייה 1 בלבד.

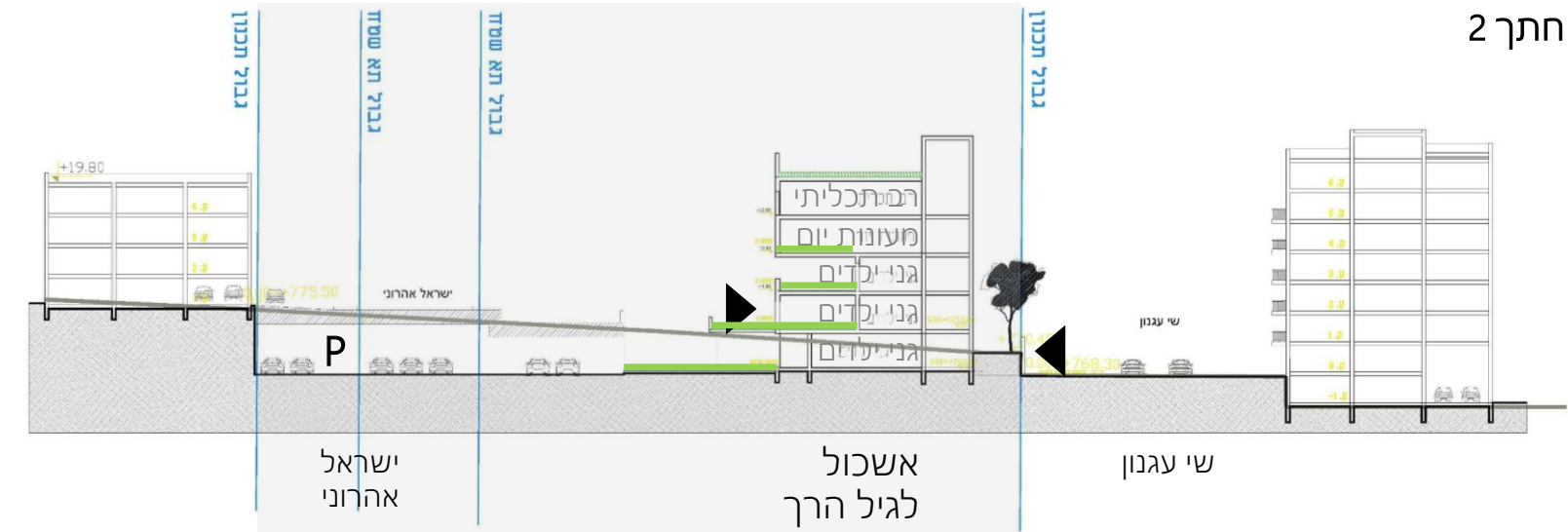
**המלצתנו היא לקבוע תקן חניה 0**



# חתכים



חתך 1



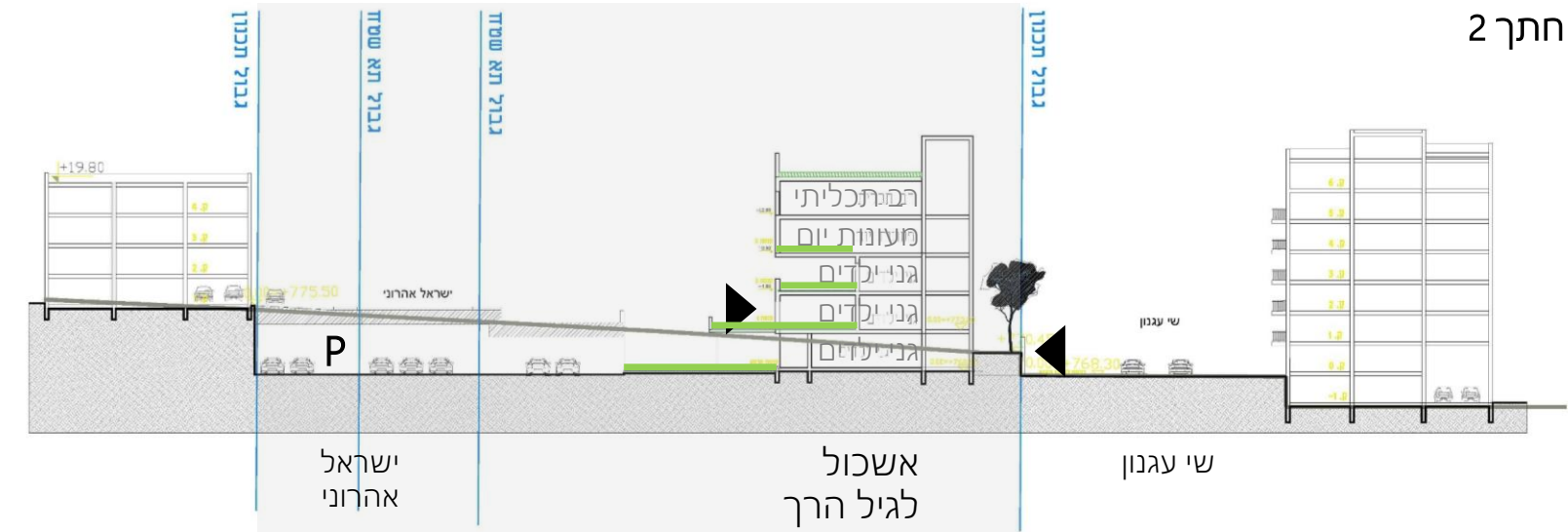
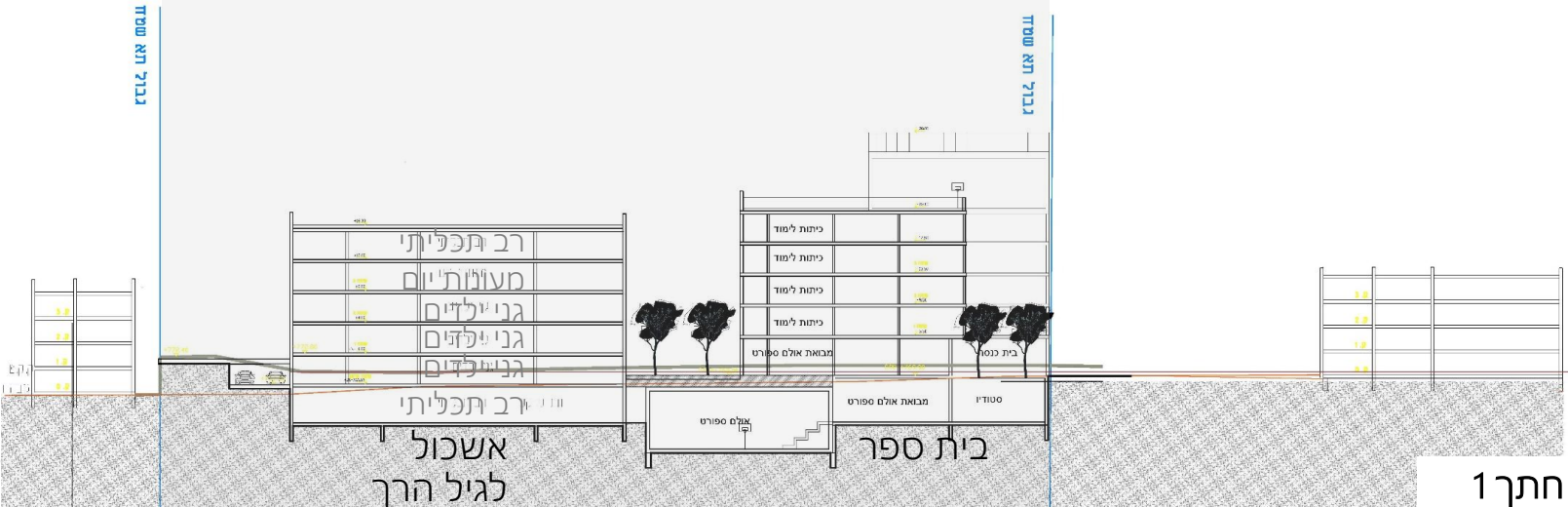
חתך 2

# חתכים



חתך 1

חתך 2



מתחם לוריא

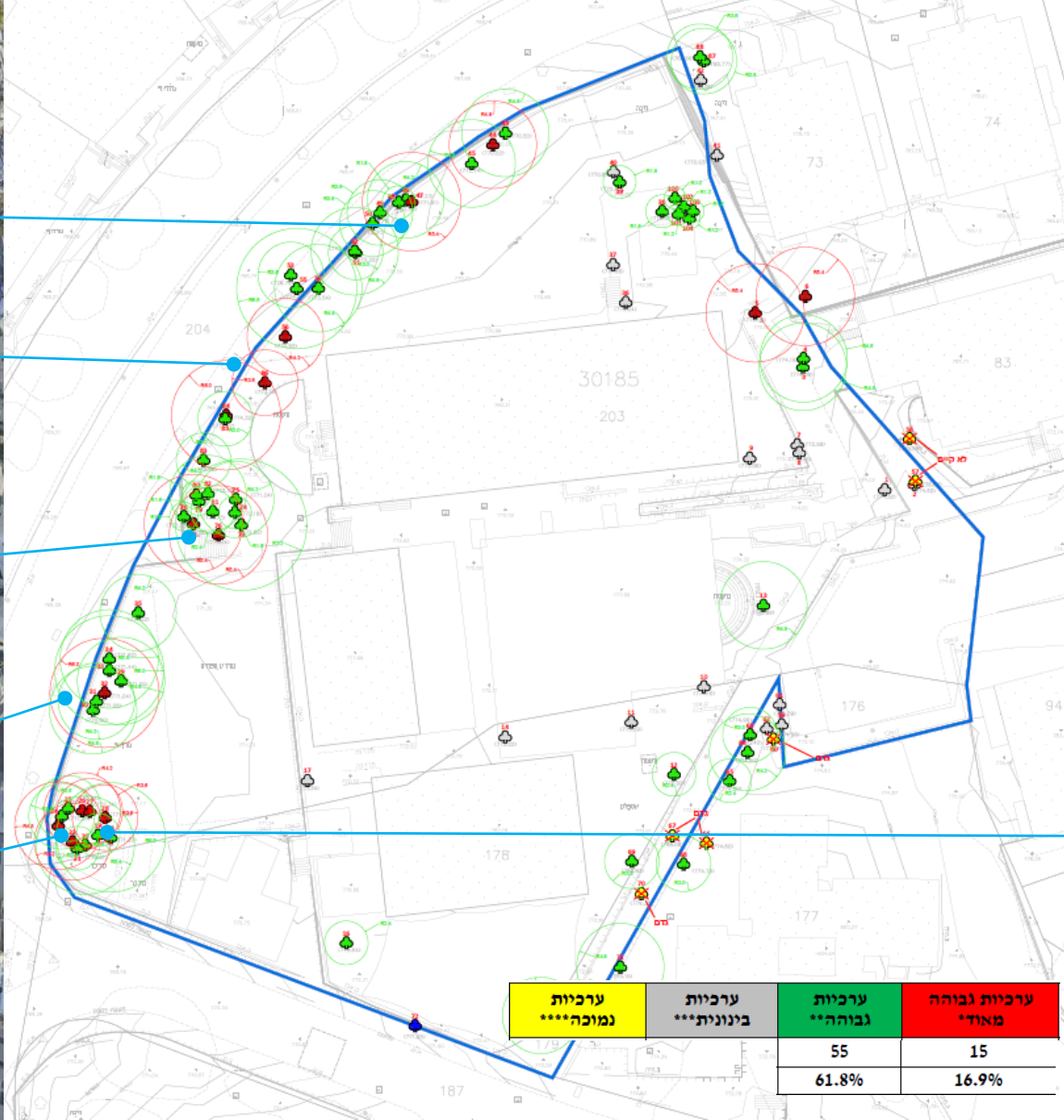
# סקר עצים

## שימור עצים

רוב העצים לשימור ממוקמים  
לאורך רח' שי עגנון.

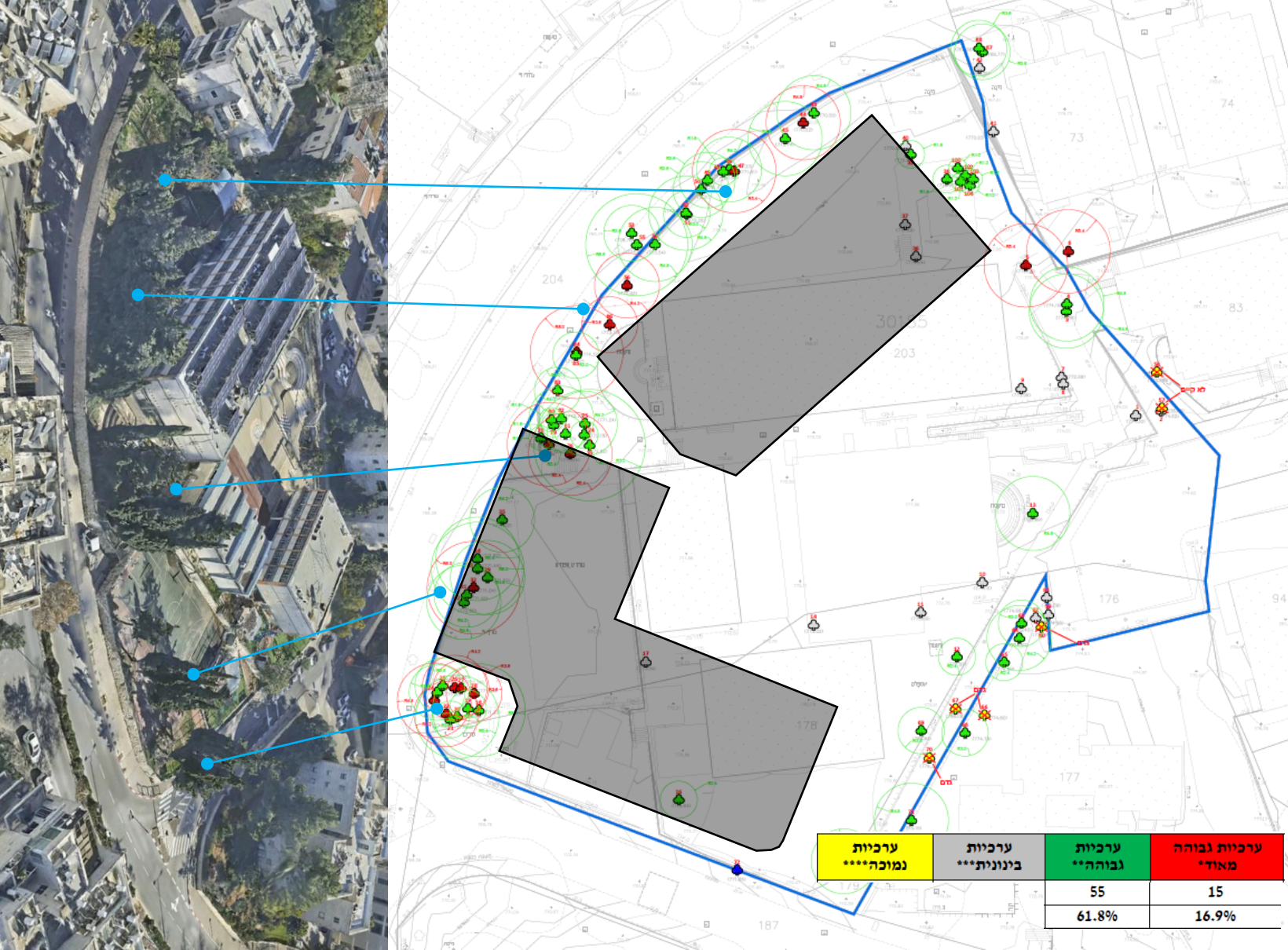
לאורך רחוב שי עגנון ישנם:

- 13 עצי "ברוש מצוי" בערכיות גבוהה מאוד
- 33 עצי "ברוש מצוי" בערכיות גבוהה.



## שימור עצים

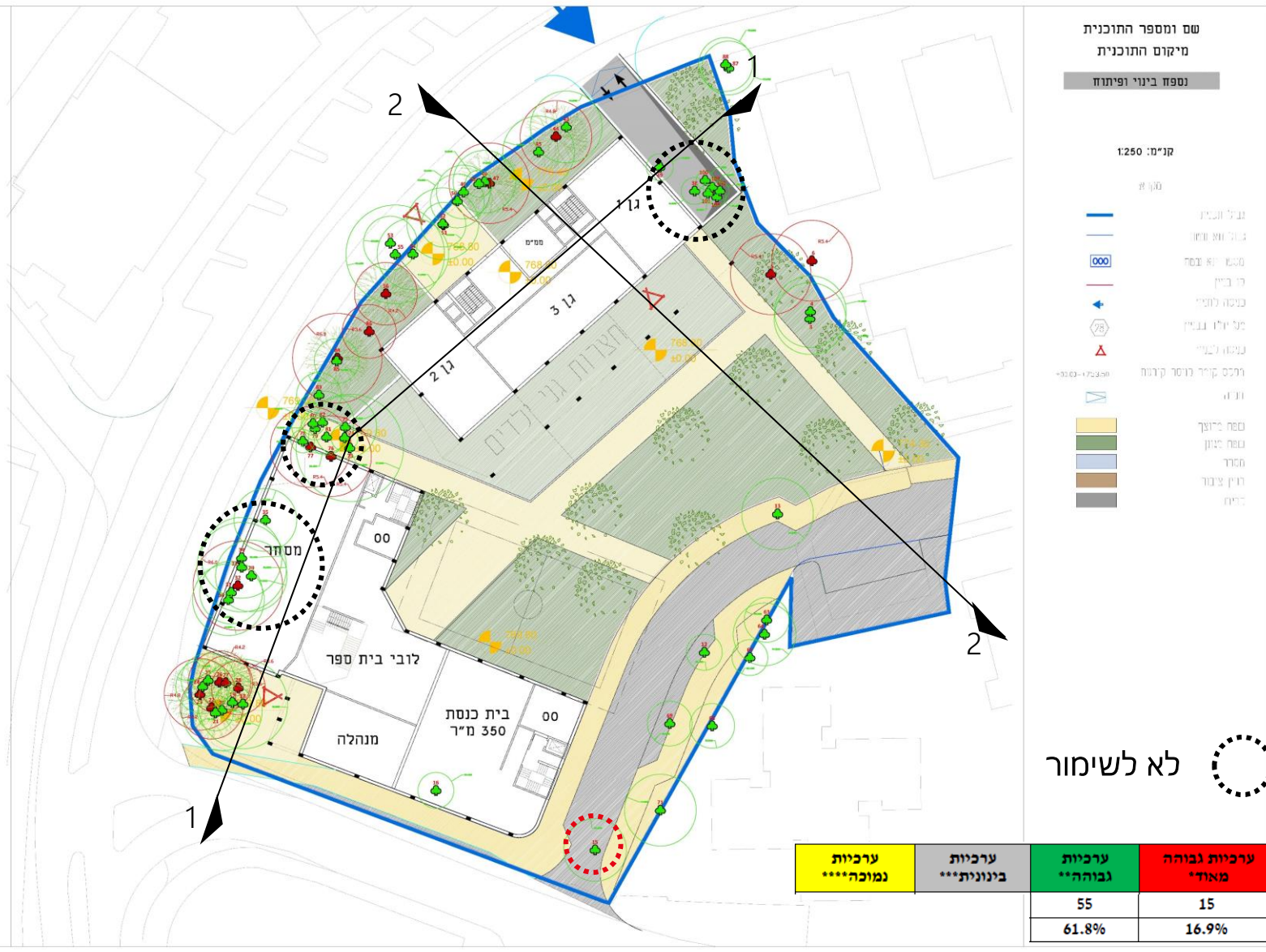
תנוחת הבינוי לאורך שי עגנון  
מאפשרת שימור מלא של העצים  
לאורכו של המבנה הצפוני,  
ושימור חלקי של לאורך המבנה  
הדרומי.



# שימור עצים

בחינת עצים לשימור.

- עצי הברוש במסגרת תוכנית זו בהתכנות העתקה נמוכה ביותר.
- עצי ברוש, ללא הפרות קרקע או שינויים משמעותיים בסביבת בית הגידול שלהם, עשויים לחיות שנים רבות מאוד, מעל 100 שנים בקלות, במיוחד בתנאי האקלים והקרקע בירושלים.



# מתחם לוריא – אבני דרך

- גיבוש חלופה
- אישור חלופה נבחרת – וועדת היגוי
- עריכת מסמכים – חודשיים
  - קומפילציה מצב מאושר
  - תשריט ותקנון
  - נספח בינוי
  - נספח תנועה
  - סקר עצים

סה"כ:  
כ- 15  
חודשים

- הגשת תכנית למוסדות התכנון - חודש
- דיון בוועדה המקומית \ מחוזית – 6 חודשים
- הפקדה – 3 חודשים
- התנגדויות ומתן תוקף – 3 חודשים

