



# מתחם לוריא - תב"ע

## שיתוף ציבור מס' 3

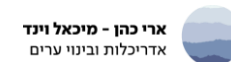
מס' תוכנית: 101-1297548



ארי כהן - מיכאל וינד  
אדריכלות ובינוי ערים



## צוות התכנון



אדריכלות - ארי כהן אדריכלות ותכנון ערים  
מיכאל וינד, גיא גורן

ניהול - ארי כהן אדריכלות ותכנון ערים  
עמית סגל

## עיריית ירושלים



הרשות לפיתוח ירושלים



בונים קטמונים דטקו פת

הרשות לפיתוח ירושלים  
ברק משה

מנח"י

מיטל שועה, לאה זק

מינהל קהילתי גוננים רסקו  
רחלי חביב, אורן אדר, עדי שטיין

מינהל קהילתי גינות העיר  
איליאס מסינס

מדיניות תכנון  
עופר אהרון

צוות אדריכל העיר  
ינאי אפלבוים

רובע אורנים  
עדי זקס ברזילי

מנהלת בית ספר לוריא  
אילנה אוריציקי

יועצת תנועה

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')

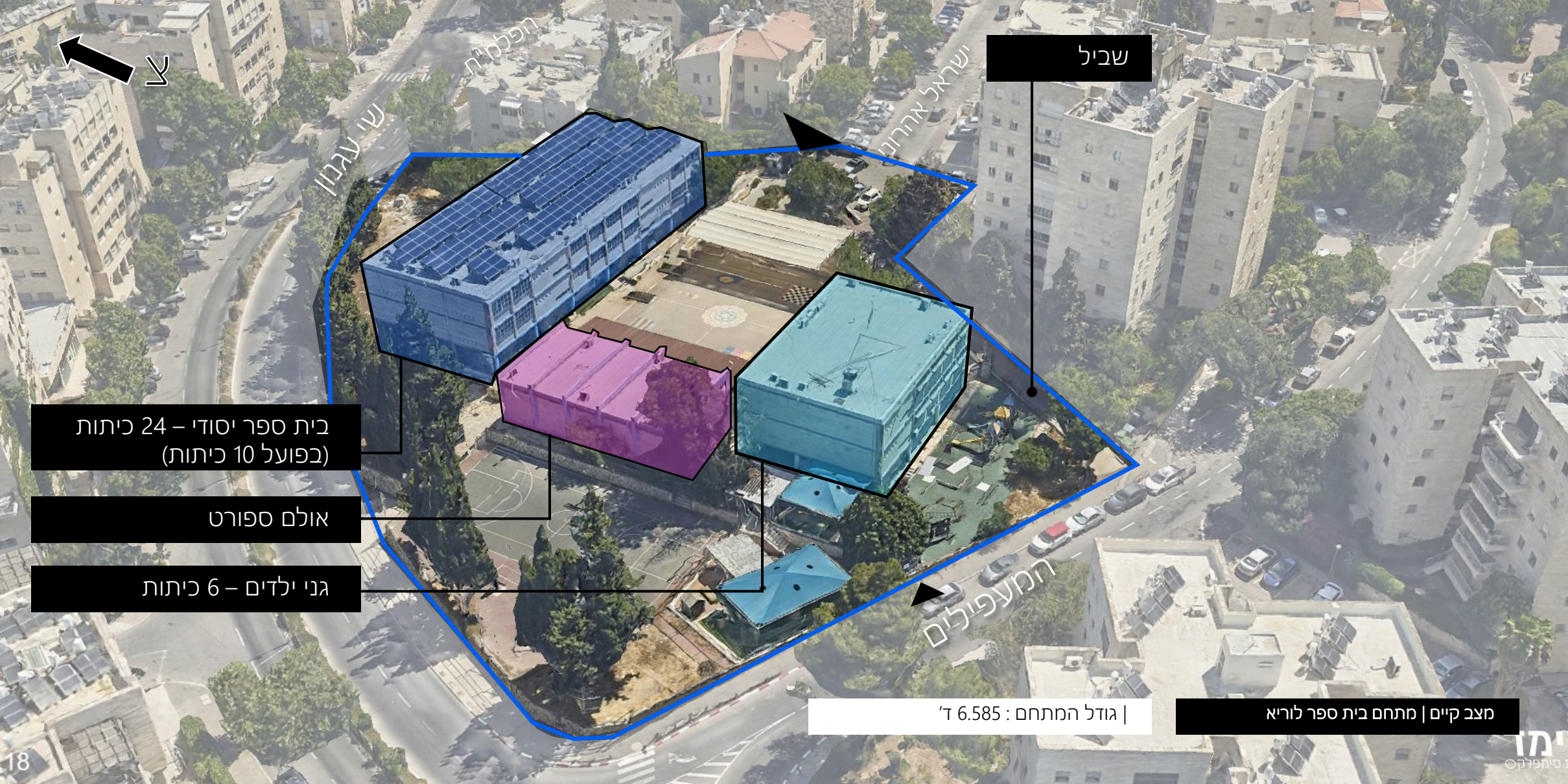
תחבורה ציבורית: מרחק התחנות 300 מ' מבית הספר.

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

## תנועת רכב לבית הספר לקויה.

**מקרא:**

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



שביל

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

## תב"ע מאושרת

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

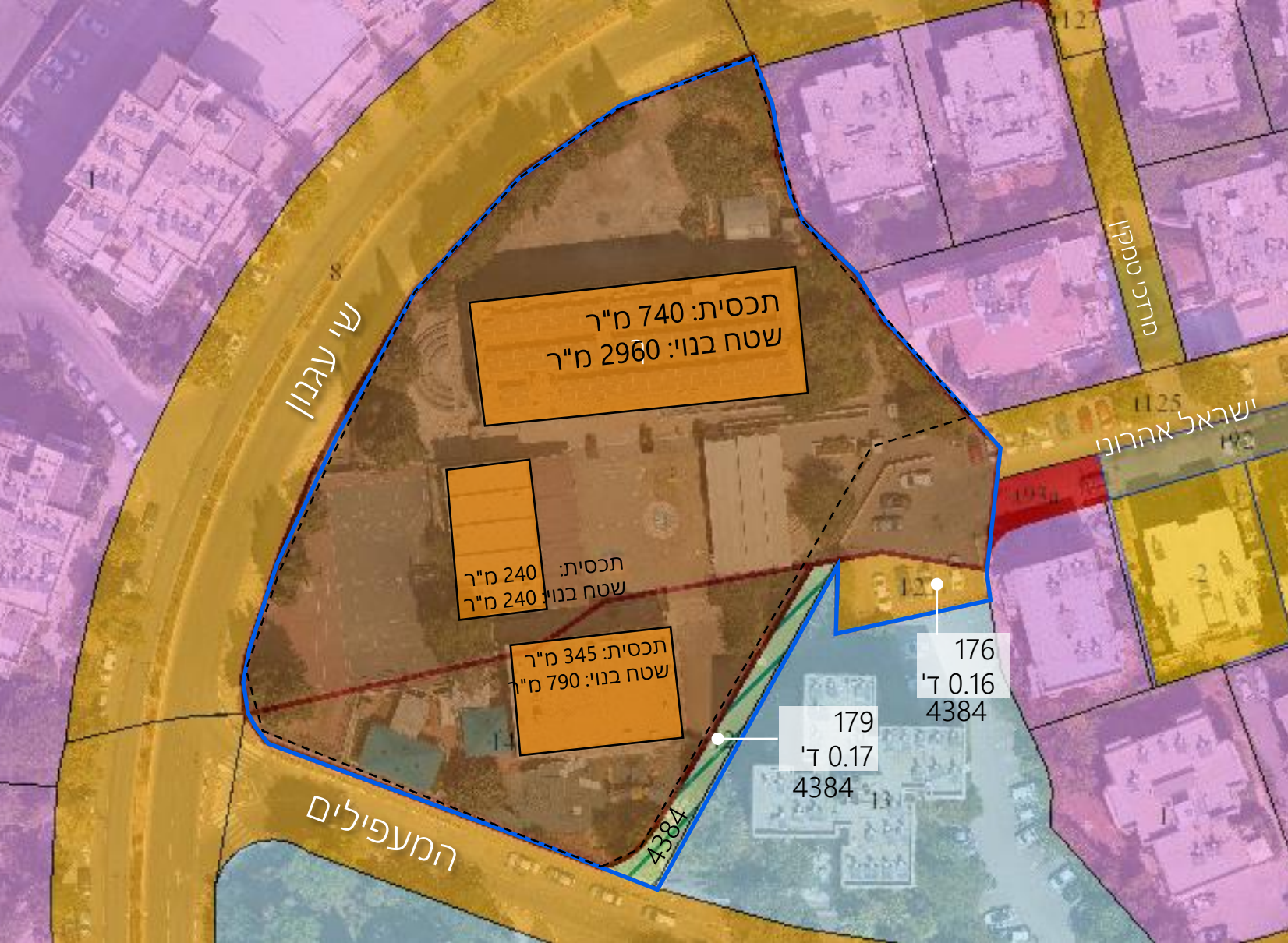
אחוז תכסית: 20%

אחוז בינוי: 60%

שטחי חצרות: 4570 מ"ר

אחוז הבינוי נמוך מאוד למקובל היום.

\*שטח גדר בית הספר 5.9 ד' -----



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

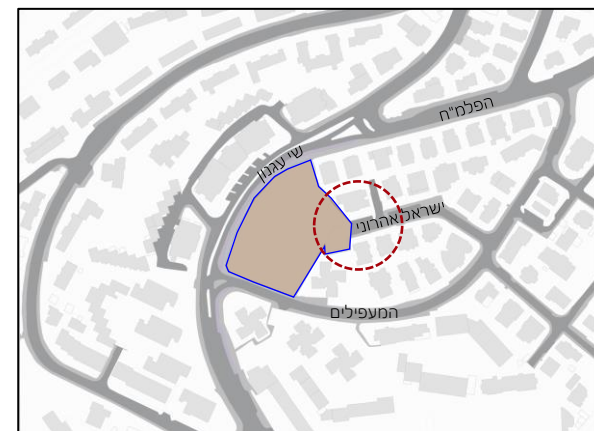
רחוב המעפילים

## חלופות תנועה

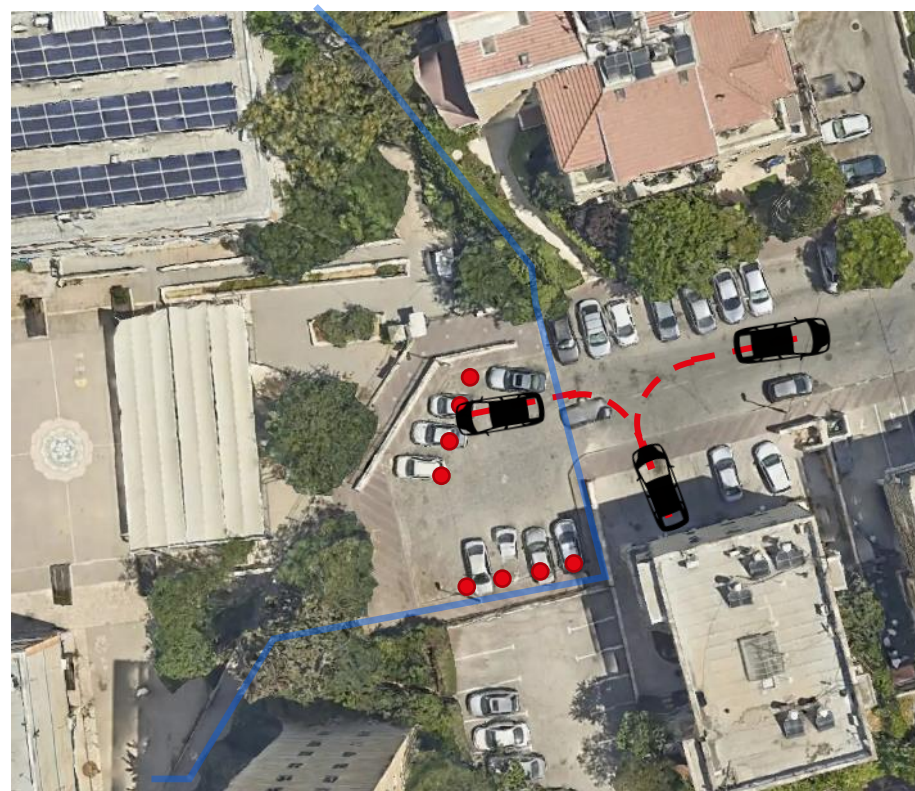
תנועה וחנייה

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 אמא

# פרוגרמה מעודכנת

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

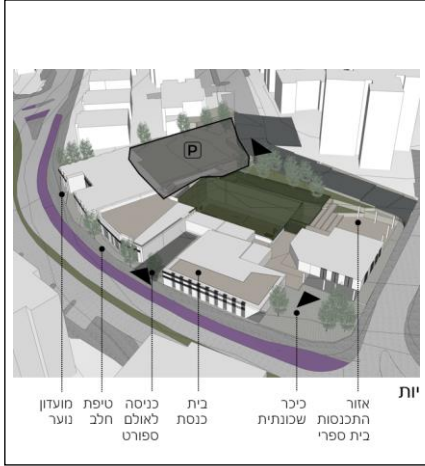
מעבר  
להולכי רגל  
מרחוב  
המעפילים  
לישראל  
אהרונ

פלטפורה לקידום התב"ע

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

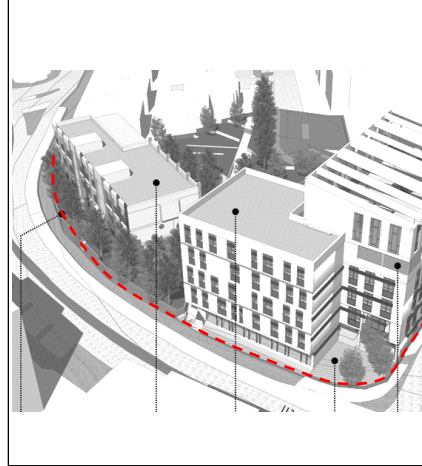


שימור רצועת העצים על שי עגנון

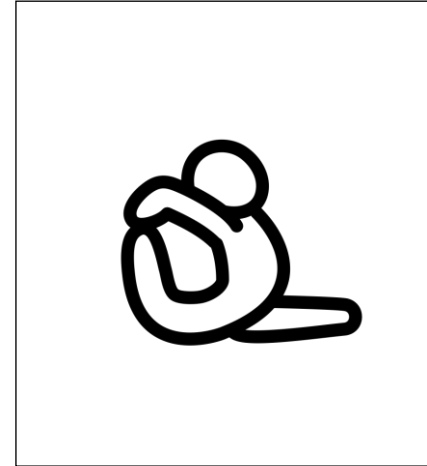


יות  
 אזור התכנסות ספורט  
 כיכר שנתית  
 בית כנסת  
 בית כנסת  
 כניסה לאלום ספורט  
 חלק נוער  
 טיפת מועדון

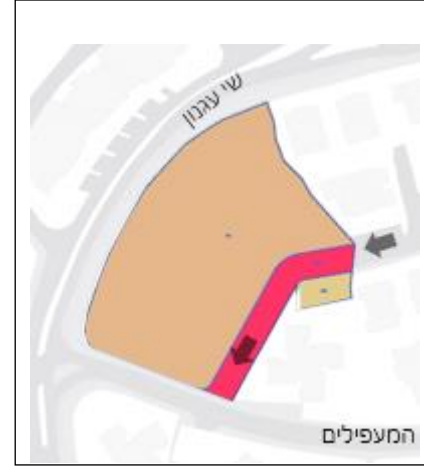
אופי החזית הפעילה.



קווי בניין



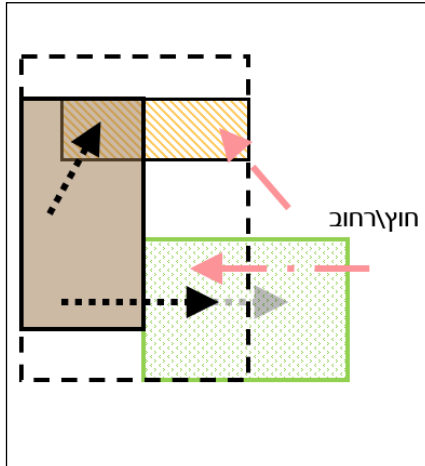
גמישות תכנונית למגרש



פתרון תנועת - פתיחת רחוב ישראל אהרני.



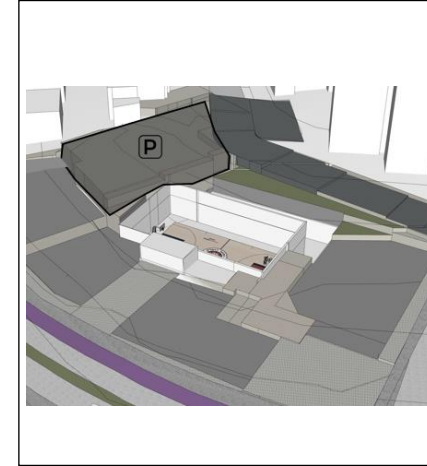
מעברים וכניסות לשימוש הציבור במגרש.



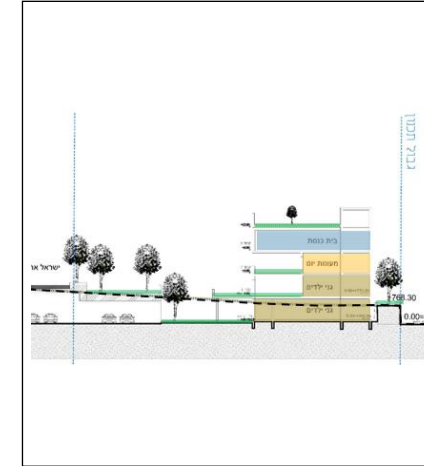
השמשית המתחם אחרי שעות פעילות בית הספר



מגרשי הספורט על גגות המבנה.

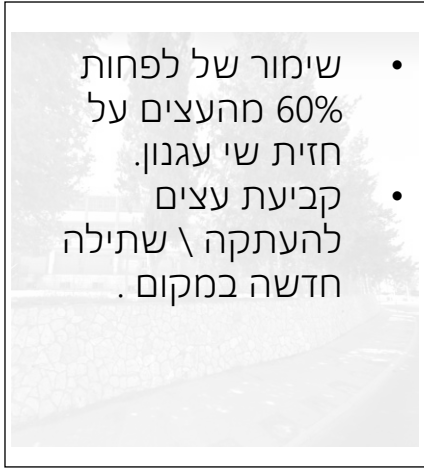


אולם הספורט בתת הקרקע.

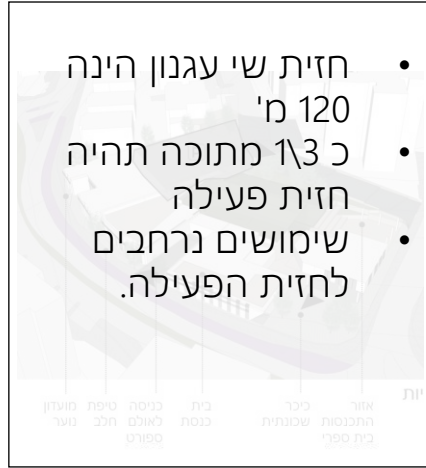


מפלסי המבנה, אחוזי בנייה ומספר קומות

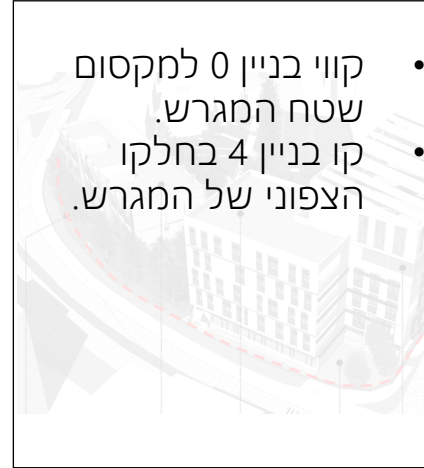
# פלטפורה לקידום התב"ע - הוראות תב"עיות - קשיחות\ גמישות



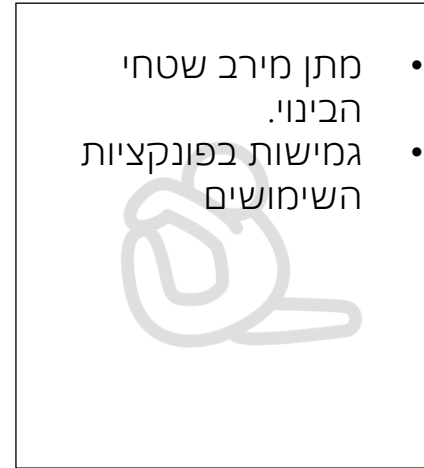
שימור רצועת העצים על שי עגנון



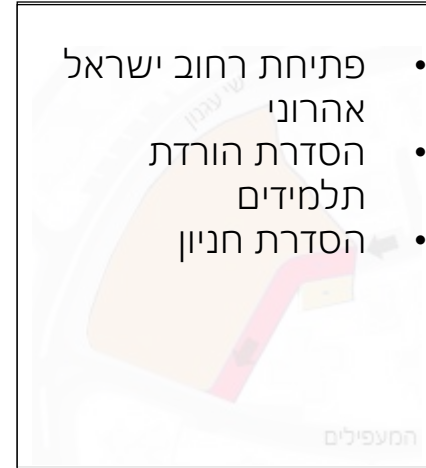
אופי החזית הפעילה.



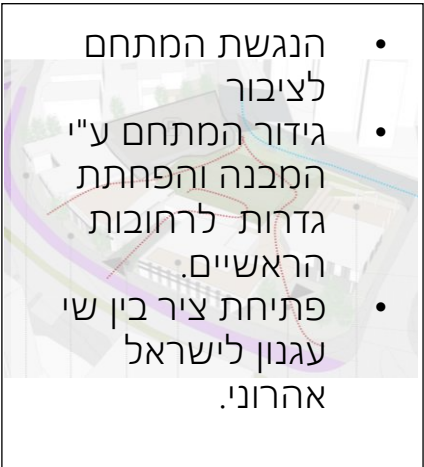
קווי בניין



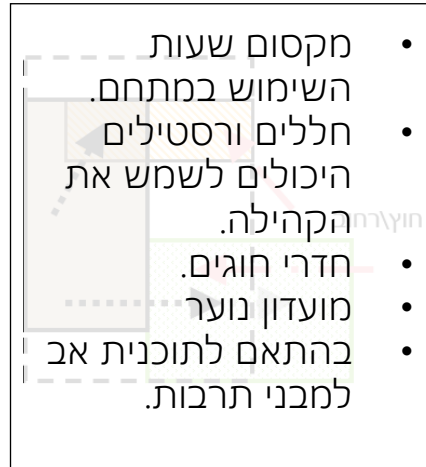
גמישות תכנונית למגרש



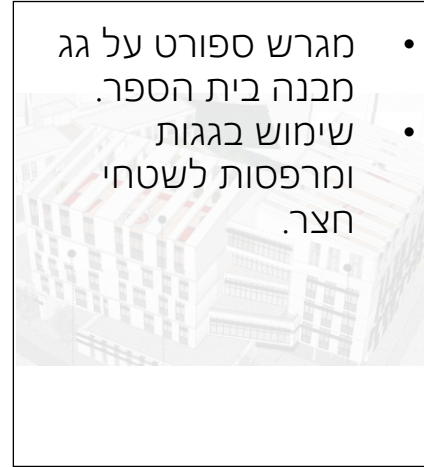
פתרון תנועתי - פתיחת רחוב ישראל אהרוני.



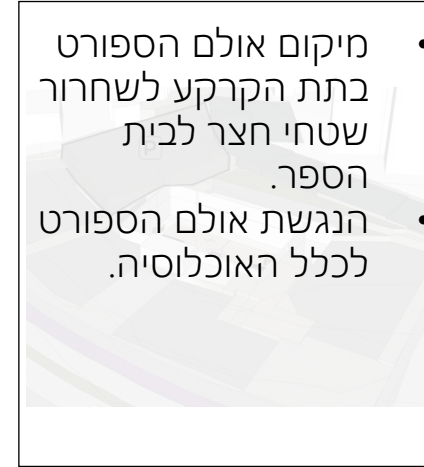
מעברים וכניסות לשימוש הציבור במגרש.



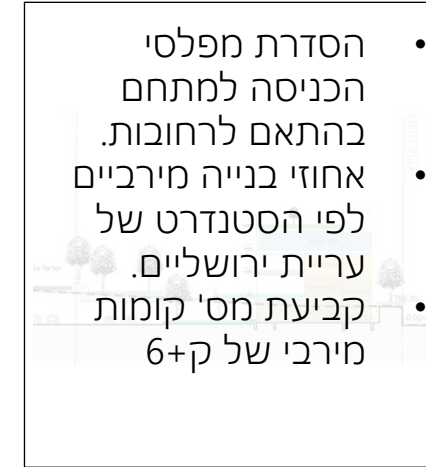
השמת המתחם אחרי שעות פעילות בית הספר



מגרשי הספורט על גגות המבנה.



אולם הספורט בתת הקרקע.



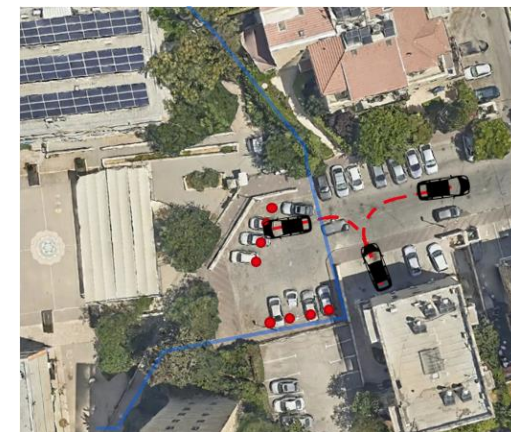
מפלסי המבנה, אחוזי בנייה ומספר קומות

תכנון תנועת

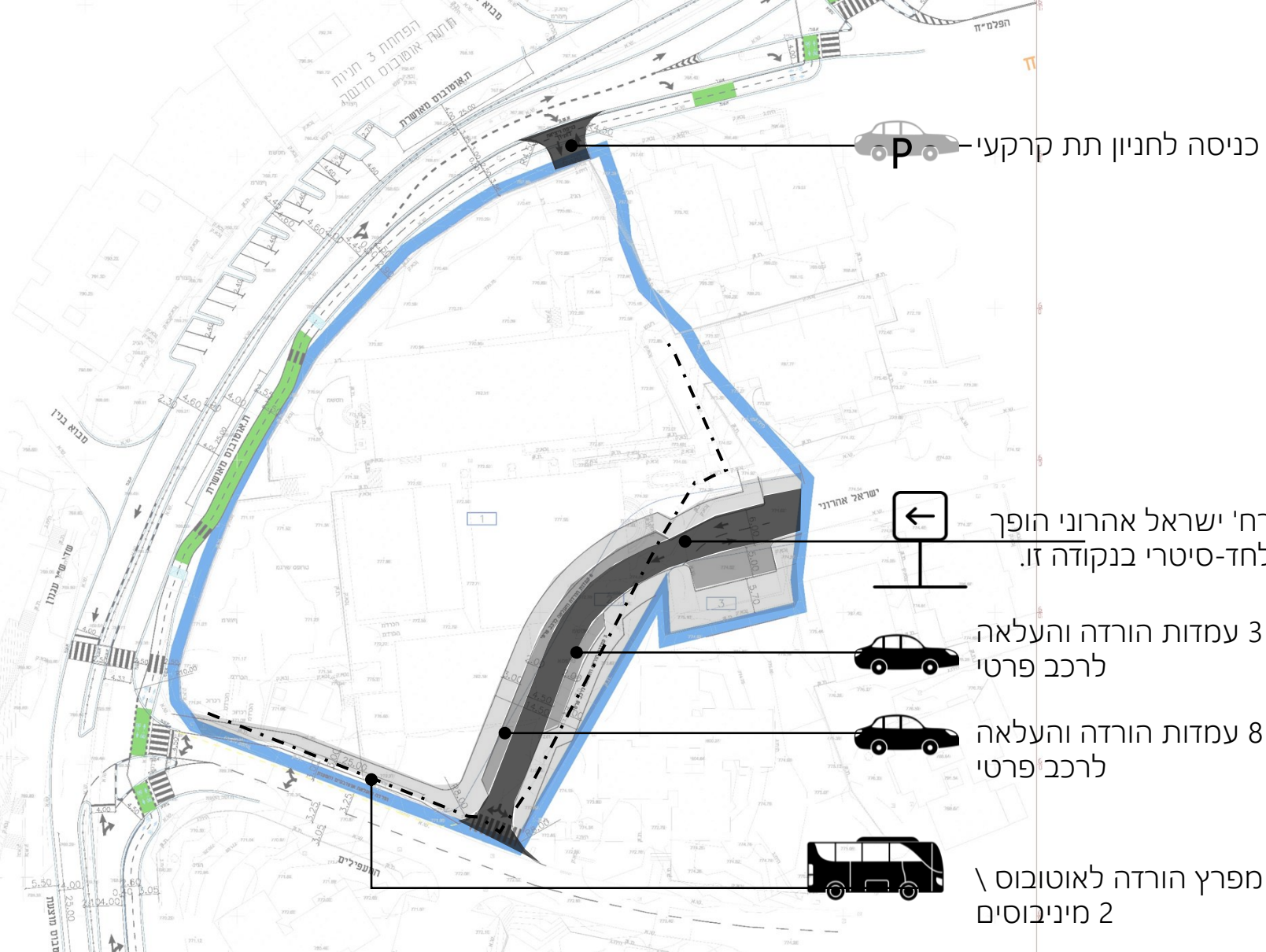
## מתחם לוריא – מדידה



גדר בית ספר קיימת



# תכנית תנועה מוצעת



## 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
28+2			סה"כ

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

מפרץ הורדה לאוטובוס \ מיניבוסים 2

תכנון מוצע



בינוי ופיתוח

# היקפי פיתוח

## חישוב שטחים

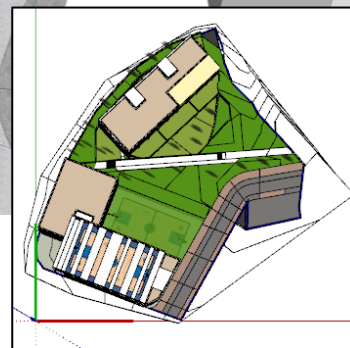
6100 מ"ר	24	בית ספר	■
820+ מגרש מקורה	כיתות	יסודי	
2300+ מ"ר חצרות			
2280 מ"ר	8	גני ילדים	■
300+ מ"ר	כיתות		
790 מ"ר	3	מעונות יום	■
	כיתות		
350 מ"ר	1	בית כנסת	■
350+ חצר			
550 מ"ר		מסחר	■

11,350 מ"ר בנוי

## תת קרקע

1000 מ"ר		אולם ספורט	■
2200 מ"ר	43	חניון	■
900 מ"ר		חלל לחוגים	■

4,100 מ"ר



מגרש ספורט על גג המבנה | כניסה לבית הספר | בית ספר 24 כיתות | קומפלקס גני ילדים, מעונות יום ומועדון נוער | שימור רצועת עצים

# תכניות בינוי ופיתוח

## חישוב שטחים

24	בית ספר יסודי	6100 מ"ר	820+ מגרש מקורה
8	גני ילדים	2280 מ"ר	2300+ מ"ר חצרות
3	מעונות יום	790 מ"ר	
1	בית כנסת	350 מ"ר	350+ חצר
	מסחר	550 מ"ר	

11,350 מ"ר בנוי

## תת קרקע

1000 מ"ר	אולם ספורט
2200 מ"ר	חניון
900 מ"ר	חלל לחוגים

4,100 מ"ר

מתחם לוריא 101-1297548  
ירושלים

נספח בינוי ופיתוח

קני"מ: 1:250

- גבול תחום
- גבול חצרות
- מסלול תחום
- כניסה לתחום
- כניסה לנכס
- מפתח כניסה נכסה קובנית
- תחום
- תחום חצרות
- מסלול חניון
- בנין ציבורי
- כביש



- אשכול גנים
- מעונות יום
- תנועת נוער

- בית ספר 24
- כיתות
- בית כנסת
- מסחר
- אולם
- ספורט

שלב: מהדורה: תאריך:

שם המערכת	שם המערכת
שם המערכת	שם המערכת
שם המערכת	שם המערכת



# תכניות בינוי ופיתוח

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 יציאת אש
-  קו בטיח
-  כניסה לתחום
-  של ילדו נגישות
-  נגישה לבע"ח
-  חלוקה קניין בריש קרקע
-  חניה
-  שטח ירוק
-  שטח גינה
-  מסדר
-  רחוב ציבורי
-  אחר

שלב: מהדורה: תאריך:

י"ד תמוז תשפ"ב  
 משרד התכנון והבנייה  
 ת"ת  
 אזורי  
 ת"ת

- 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



# נספח בינוי – תת קרקע

מפלס 1-

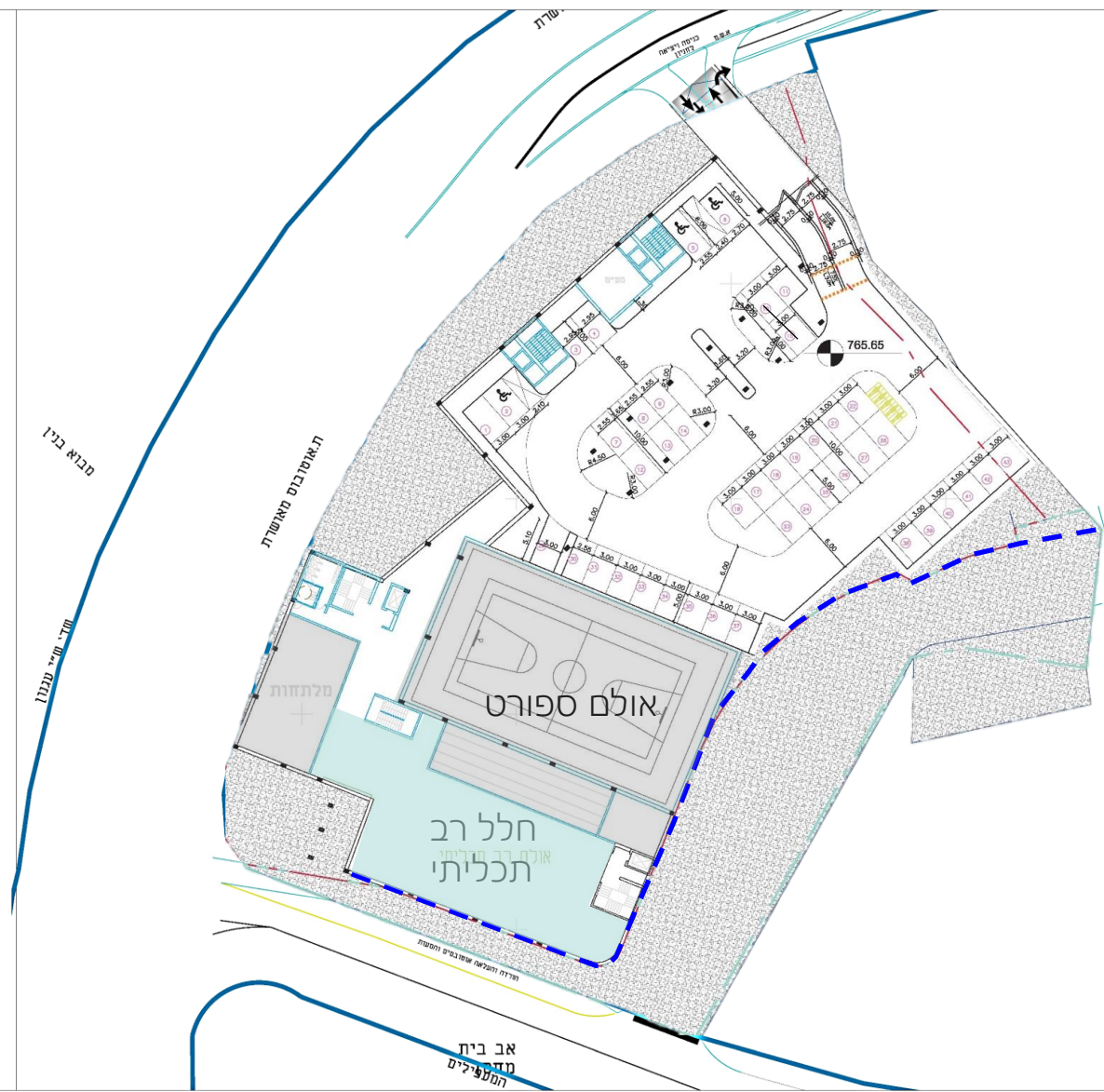
1000 מ"ר	אולם ספורט
900 מ"ר	בינוי כללי
2200 מ"ר	חניון 43 חניות
4150 מ"ר	אחוז בינוי: 80%

מאזן חניות

מאזן חניות

תקן	חניות מוצעות
34-51	43

בניית חניון תת קרקעי במפלס אחד.  
ניתנת האופציה לקומת חניה נוספת.

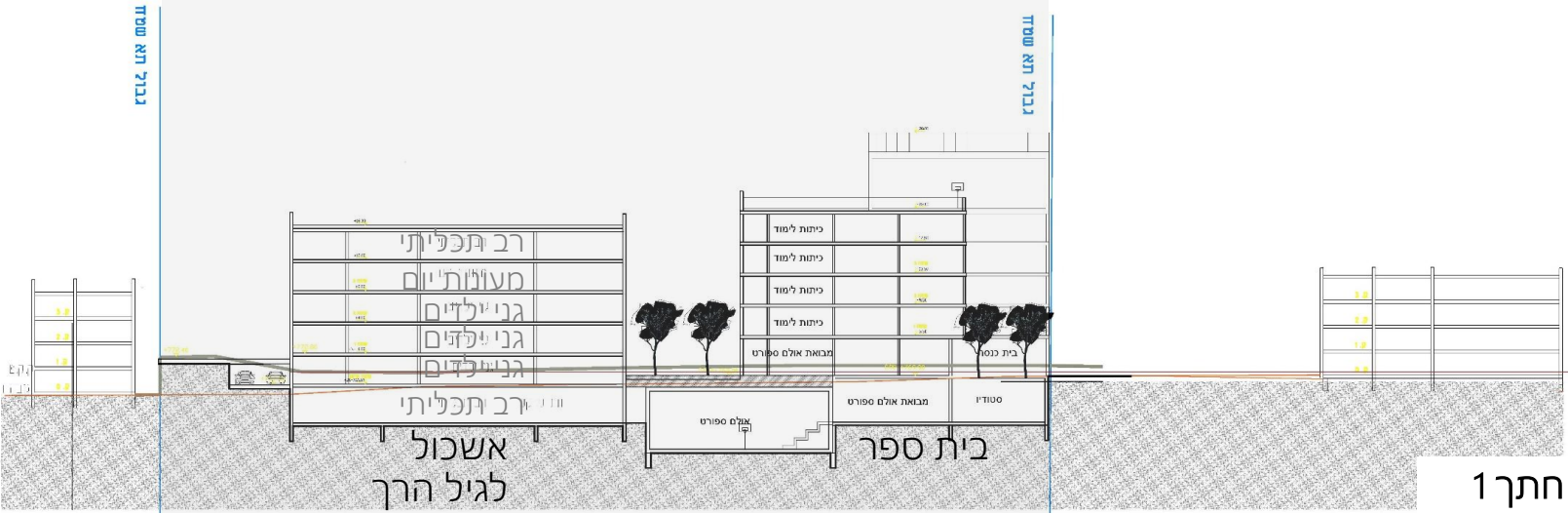


# חלקים



חתך 1

חתך 2



ישראל אהרוני

אשכול לגיל הרך

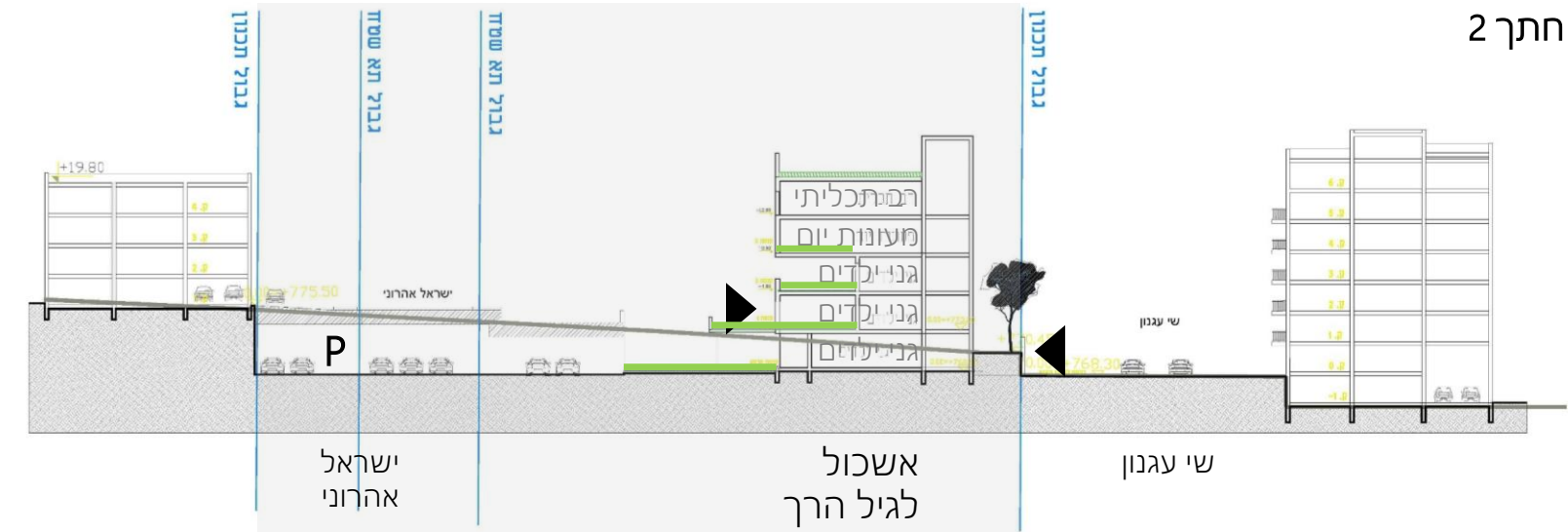
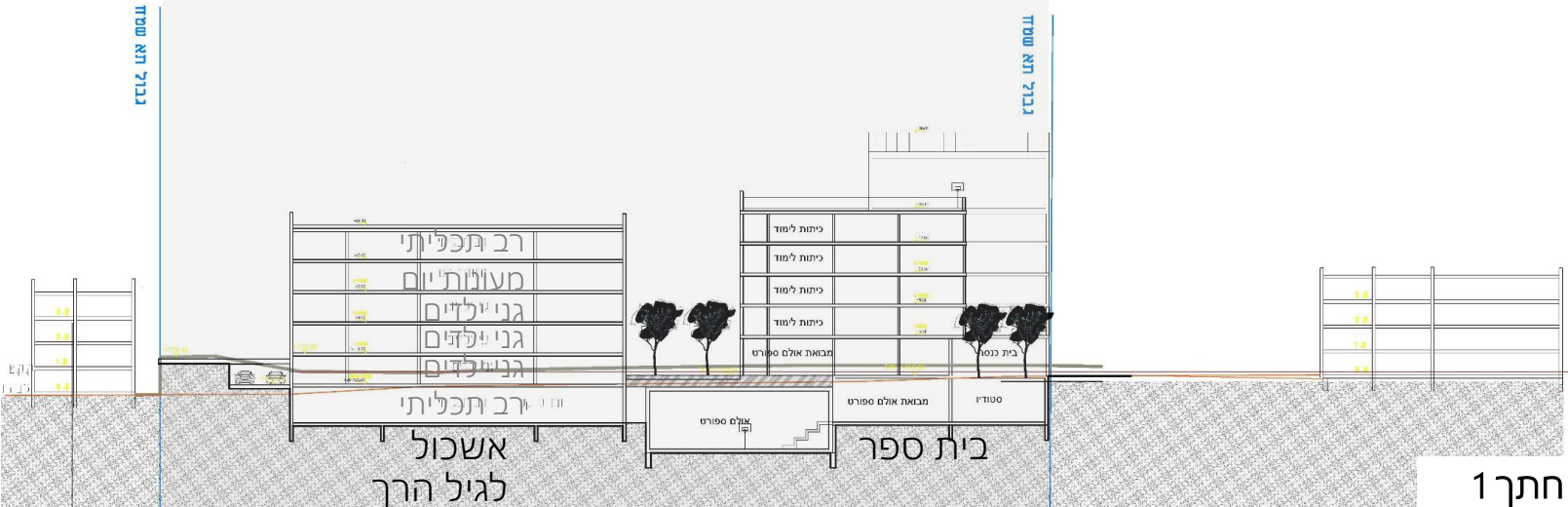
שי עגנון

# חתכים



חתך 1

חתך 2

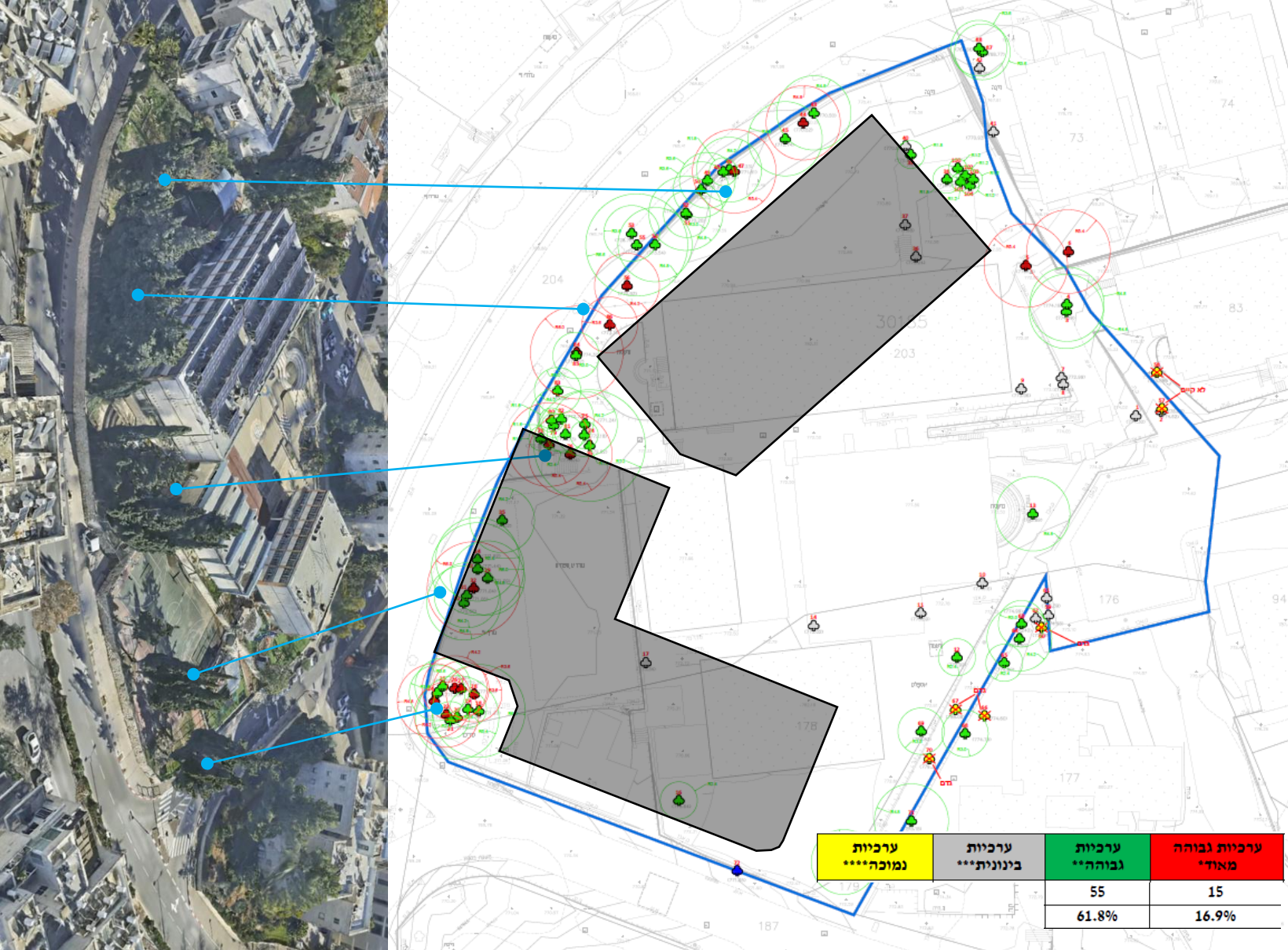


מתחם לוריא

# שימור עצים

## שימור עצים

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







# מתחם לוריא תב"ע

## שיתוף ציבור מס' 3

מס' תוכנית: 101-1297548

