



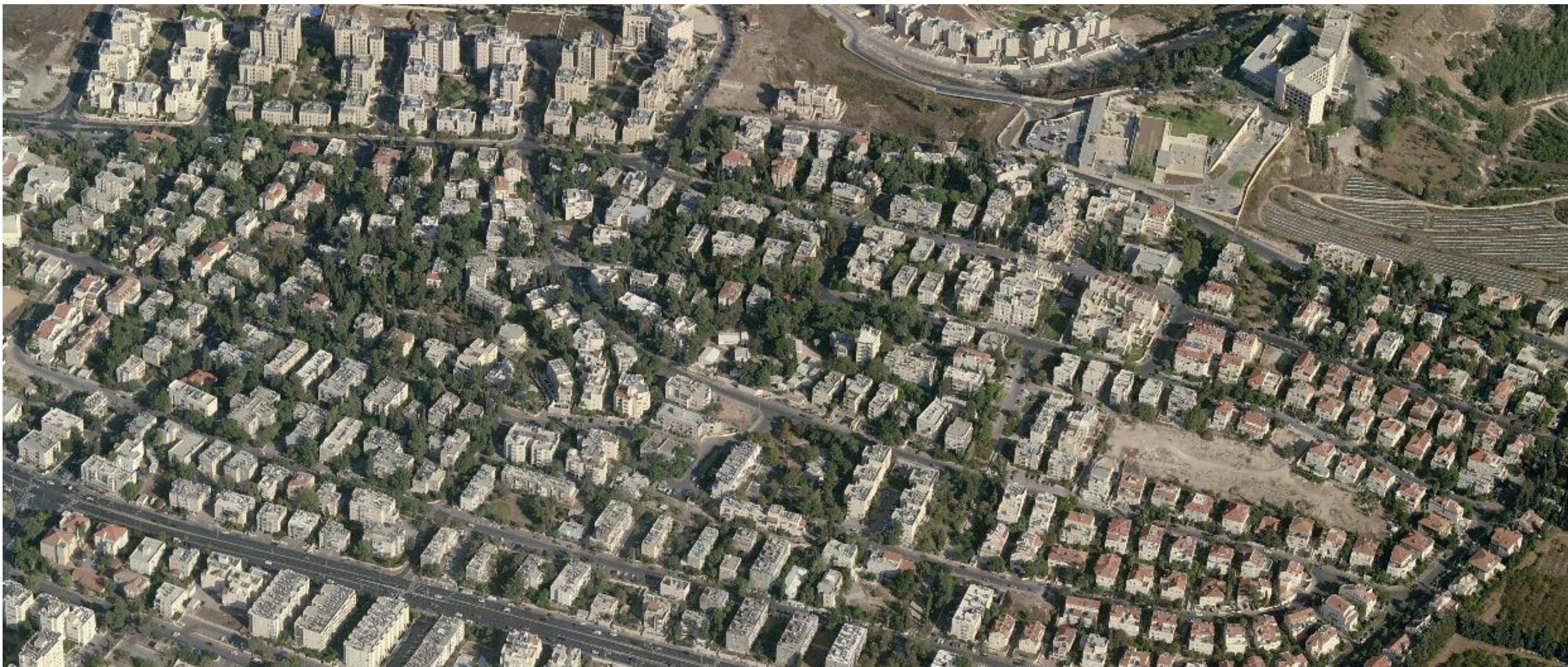
עיריית ירושלים

מנהל התכנון

האגף לתכנון עיר

17.6.15

תכנית אב ארנונה-תלפיות: חלופות בנייה



"For those who are lost, there will always be cities that feel like home."

Simon Van Booy, *Everything Beautiful Began After*



ארכטק אדריכלים ומתכנני ערים

נילי-רננה חר"ג | יאן טנדרוולד אדריכלים

ינאי 6, ת.ד. 4635 ירושלים 91046

ט | 025619791 | 026259797

מוריה-סקלי נוף ואדריכלות

ט | 03-5664006 | 03-5664005

אדר' משה שפירא

ט | 02-6255520 | 153-2-6255520

shapiroarc@gmail.com

אינג' רולי פלד

הנדסת תחבורה ותנועה

ט | 02-6734472 | 0737263070

ד"ר אורית ברוור-בן דוד

אנתרופולוגית, יועצת חברתית ואוצרת

ט | 050-5587528, oritbbd@gmail.com

מר זאב ברקאי, יועץ כלכלי

ט | 02-5631087 | 02-5672021

zevbar@012.net.il

אינג' גד נובק, מהנדס אזרחי

ט | 089255998 | 089254290

novak-gd@zahav.net.il



עיריית ירושלים
מנהל התכנון
האגף לתכנון עיר

מוריה-סקלי אדריכלות נוף: יעוץ נוף וסביבה
אינג' גד נובק: יעוץ דרכים
אינג' רולי פלד: יעוץ תנועה ותחבורה

אדר' משה שפירא: יעוץ שימור
מר זאב ברקאי: יעוץ כלכלי
ד"ר אורית ברוור-בן דוד: יעוץ חברתי

ארכטק אדריכלים ומתכנני ערים
נילי-רננה חר"ג | יאן טנדרוולד אדריכלים
ינאי 6, ת.ד. 4635 ירושלים 91046
ט | 025619791 פ | 026259797



מצב קיים בשכונה:

כ-2,700
דירות

מצב קיים בשכונה:

כ-6,600
תושבים

כיום, נדרשת הקצאה של

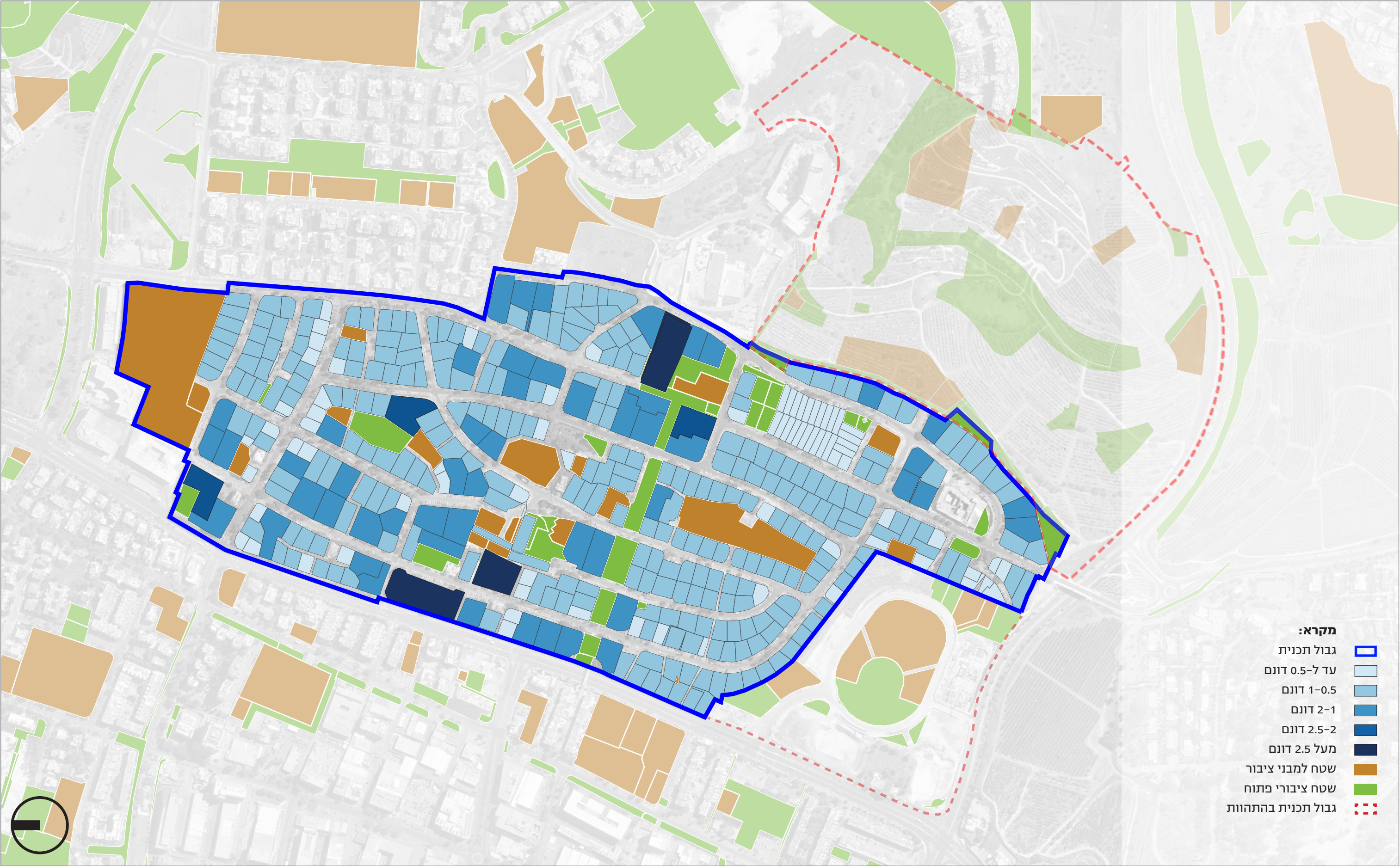
כ-34 דונם
למבני ציבור

(יש כ-50 דונם)

כיום, נדרשת הקצאה של

כ-33 דונם
לשטחים פתוחים

(יש כ-30 דונם)



- מקרא:**
- גבול תכנית
 - עד ל-0.5 דונם
 - 1-0.5 דונם
 - 2-1 דונם
 - 2.5-2 דונם
 - מעל 2.5 דונם
 - שטח למבני ציבור
 - שטח ציבורי פתוח
 - גבול תכנית בהתהוות



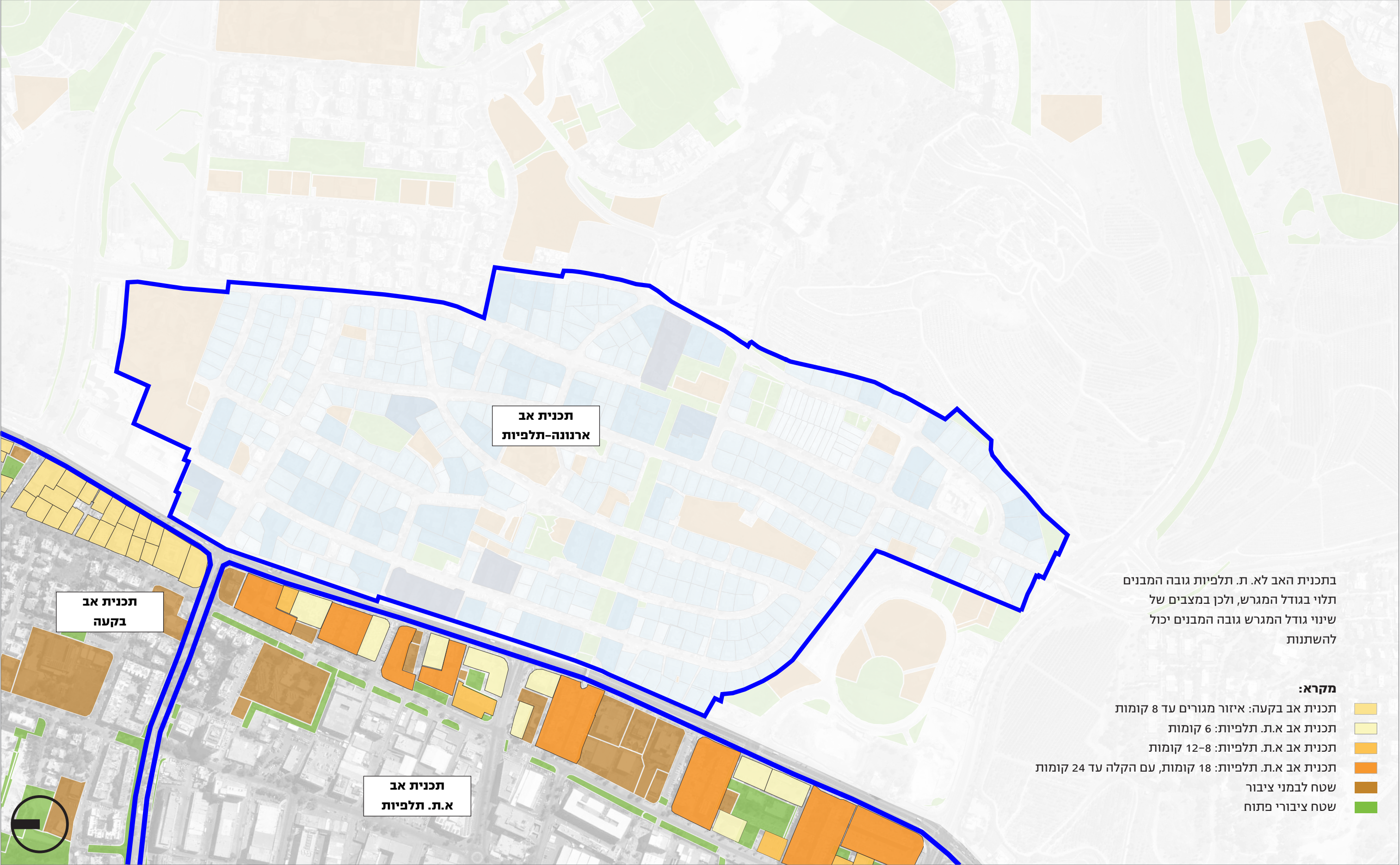
ארכטיק אדריכלים ומתכנני ערים
נילי-רננה חר"ג | יאן סנדרוולד אדריכלים
ינאי 6, ת.ד. 4635 ירושלים 91046
ט | 025619791 פ | 026259797

אדר' משה שפירא: יעוץ שימור
מר זאב ברקאי: יעוץ כלכלי
ד"ר אורית ברוור-בן דוד: יעוץ חברתי

מוריה-סקלי אדריכלות נוף: יעוץ נוף וסביבה
אינג' גד נובק: יעוץ דרכים
אינג' רולי פלד: יעוץ תנועה ותחבורה



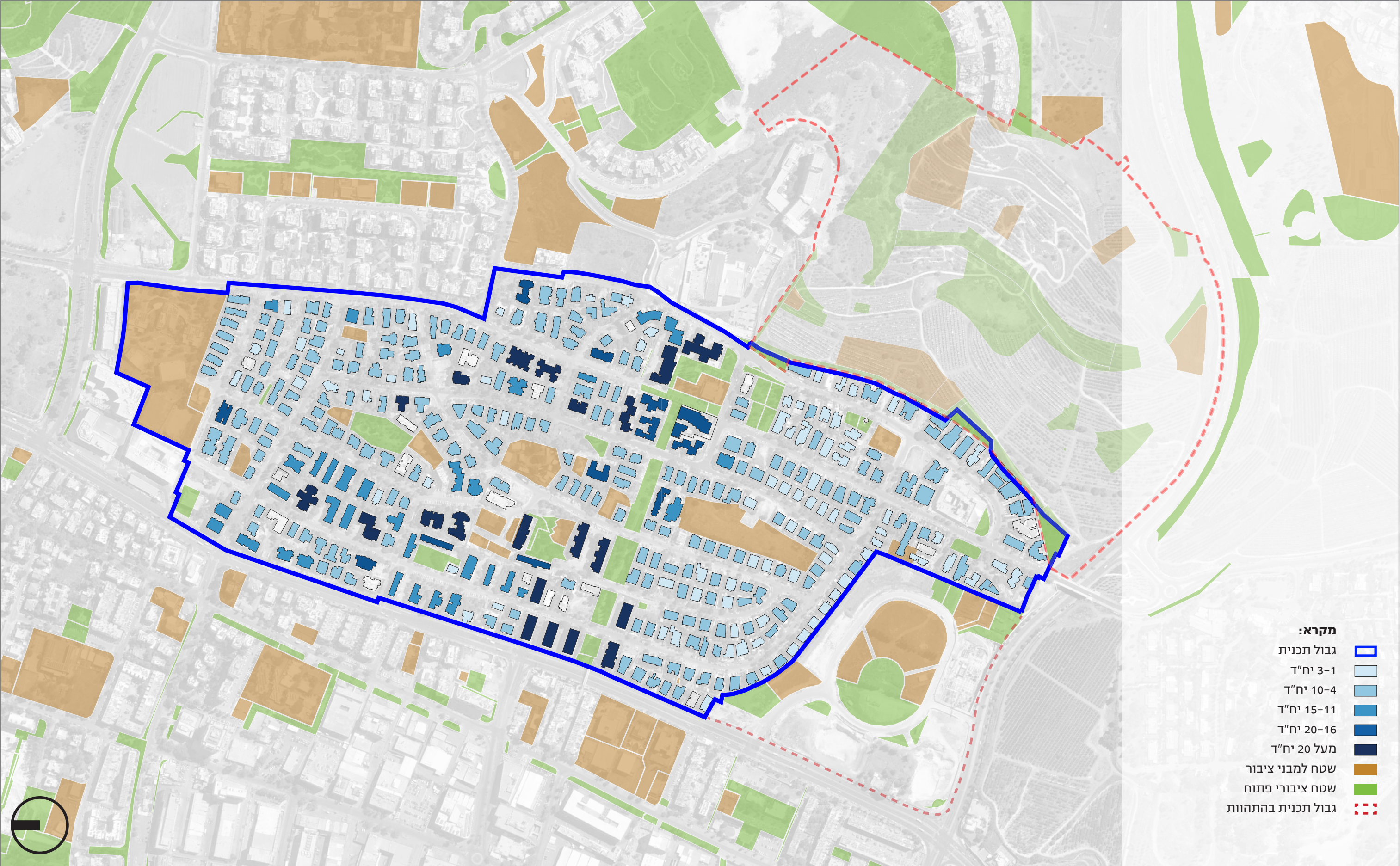
עיריית ירושלים
מנהל התכנון
האגף לתכנון עיר



בתכנית האב לא. ת. תלפיות גובה המבנים תלוי בגודל המגרש, ולכן במצבים של שינוי גודל המגרש גובה המבנים יכול להשתנות

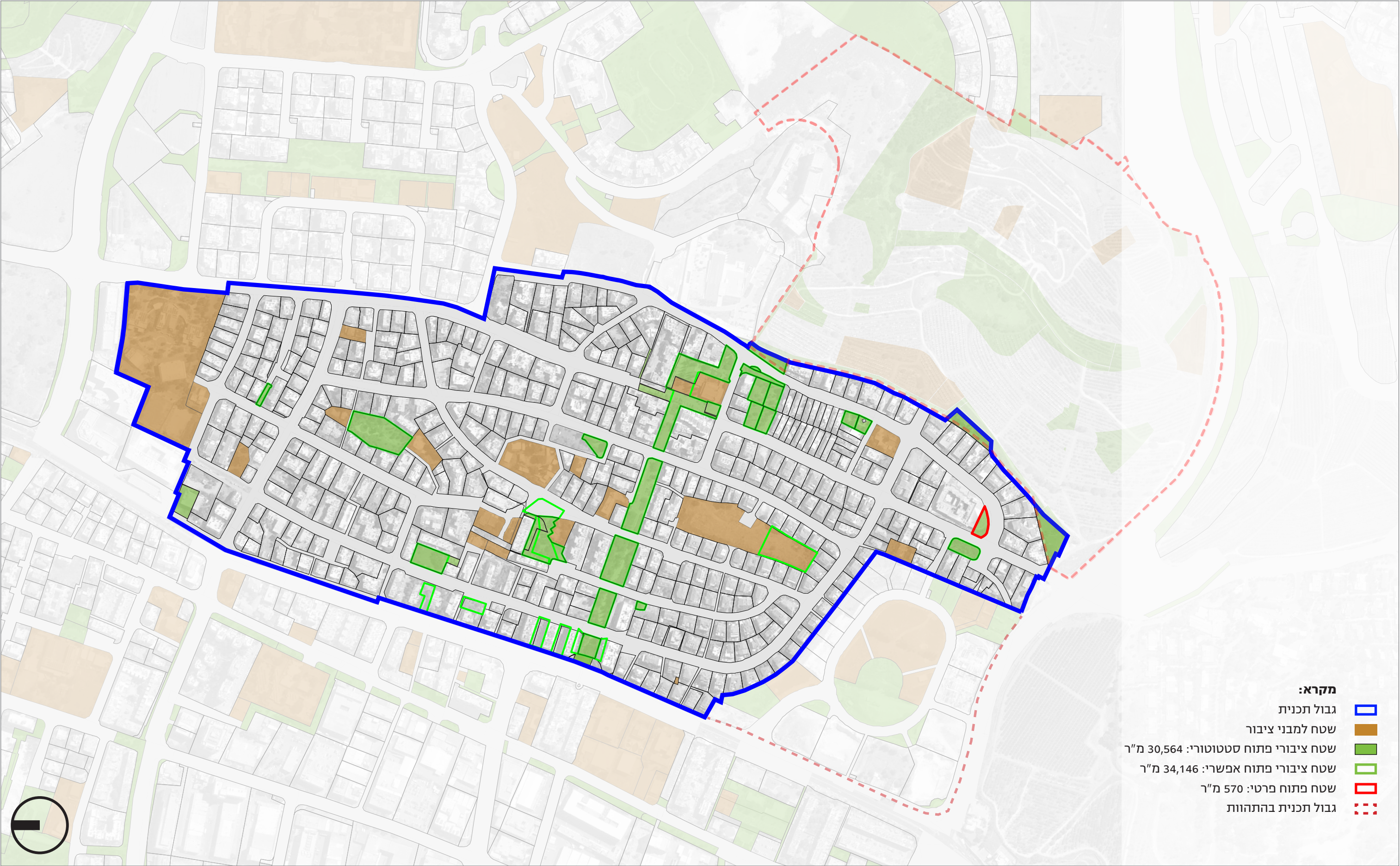
מקרא:

- תכנית אב בקעה: איזור מגורים עד 8 קומות
- תכנית אב א.ת. תלפיות: 6 קומות
- תכנית אב א.ת. תלפיות: 8-12 קומות
- תכנית אב א.ת. תלפיות: 18 קומות, עם הקלה עד 24 קומות
- שטח לבמני ציבור
- שטח ציבורי פתוח



- מקרא:**
- גבול תכנית
 - 3-1 יח"ד
 - 4-10 יח"ד
 - 11-15 יח"ד
 - 16-20 יח"ד
 - מעל 20 יח"ד
 - שטח למבני ציבור
 - שטח ציבורי פתוח
 - גבול תכנית בהתהוות

5 1:5000 כ-2,700 יח"ד קיימות בשכונה מספר יחידות דיור בבניין תכנית אב ארנונה-תלפיות



- מקרא:**
- גבול תכנית
 - שטח למבני ציבור
 - שטח ציבורי פתוח סטטוטורי: 30,564 מ"ר
 - שטח ציבורי פתוח אפשרי: 34,146 מ"ר
 - שטח פתוח פרטי: 570 מ"ר
 - גבול תכנית בהתהוות



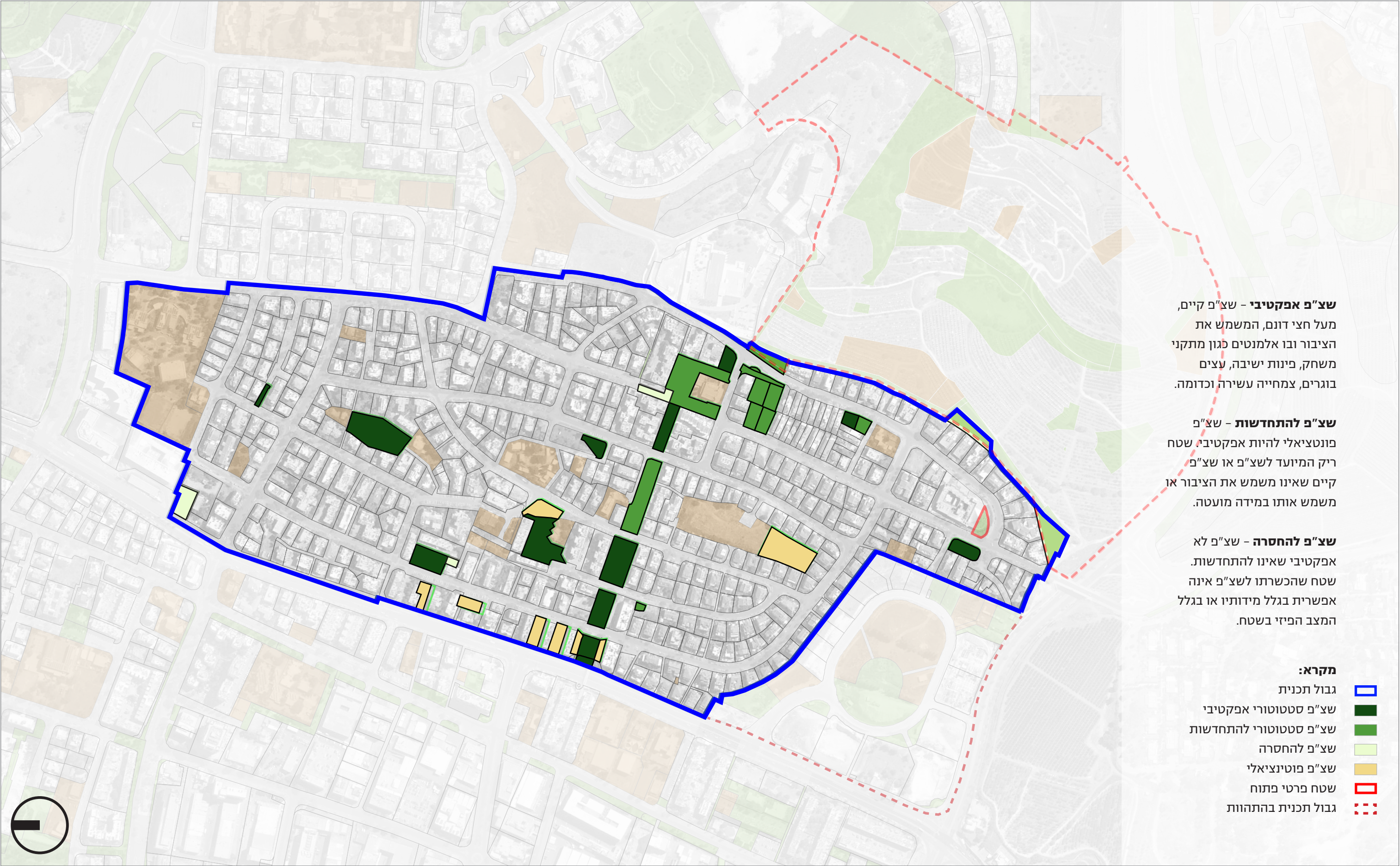
ארכטק אדריכלים ומתכנני ערים
נילי-רננה חר"ג | יאן טנדרוולד אדריכלים
ינאי 6, ת.ד. 4635 ירושלים 91046
ט | 025619791 פ | 026259797

אדר' משה שפירא: יעוץ שימור
מר זאב ברקאי: יעוץ כלכלי
ד"ר אורית ברוור-בן דוד: יעוץ חברתי

מוריה-סקלי אדריכלות נוף: יעוץ נוף וסביבה
אינג' גד נובק: יעוץ דרכים
אינג' רולי פלד: יעוץ תנועה ותחבורה

עיריית ירושלים
מנהל התכנון
האגף לתכנון עיר





שצ"פ אפקטיבי - שצ"פ קיים,
מעל חצי דונם, המשמש את
הציבור ובו אלמנטים כגון מתקני
משחק, פינות ישיבה, עצים
בוגרים, צמחייה עשירה וכדומה.

שצ"פ להתחדשות - שצ"פ
פונטציאלי להיות אפקטיבי. שטח
ריק המיועד לשצ"פ או שצ"פ
קיים שאינו משמש את הציבור או
משמש אותו במידה מועטה.

שצ"פ להחסרה - שצ"פ לא
אפקטיבי שאינו להתחדשות.
שטח שהכשרתו לשצ"פ אינה
אפשרית בגלל מידותיו או בגלל
המצב הפיזי בשטח.

- מקרא:**
- גבול תכנית
 - שצ"פ סטטוטורי אפקטיבי
 - שצ"פ סטטוטורי להתחדשות
 - שצ"פ להחסרה
 - שצ"פ פוטנציאלי
 - שטח פרטי פתוח
 - גבול תכנית בהתהוות



לכאורה קיימת אפשרות שימוש לצורכי ציבור בשני מפלסים בניינים הגבוהים המתוכננים לבנייה בכל האלטרנטיבות בחזית דרך חברון ורחוב שלום יהודה.

סה"כ 43,000 מ"ר בשתי קומות מסד: 28,000 בקומה התחתונה ועוד כ-15,000 בקומה מעליה. ההנחה היא שהמפלס העליון אינו ניתן למימוש מלא, אלא מחייב חללים פתוחים אשר יכולים לשמש כשטחי חצרות, מעברים, כניסות וכדומה.

פירוט:

- 2,500 מ"ר ל-20 כיתות גן
- עוד כ-3,000 מ"ר חצרות לגנים
- 1,000 מ"ר לבתי כנסת
- 5,000 מ"ר למרכז תרבות שכונתי
- 1,000 לשכות רווחה
- 10,000 בתי ספר
- 2,000 מ"ר נוספים לשימוש בתי הספר
- 18,500 מ"ר עודפים לשימושים נוספים (במפה מופיעים מתוכם כ-5,000 מ"ר, השאר במפלס העליון)



1. מתחם שלום יהודה: אזור המאופיין בשיכונים. מתחם להתחדשות עירונית, על פי עקרונות מדיניות תכנון לדרך חברון. מחייב איחוד וחלוקת חלקות, קביעת הסדרי תנועה לרכבים והולכי רגל

2. מתחם תלפיות: מאופיין בבינוי עירוני של 3-4 קומות. אזור עם פוטנציאל לתוספות בכפוף למתחמי השימור

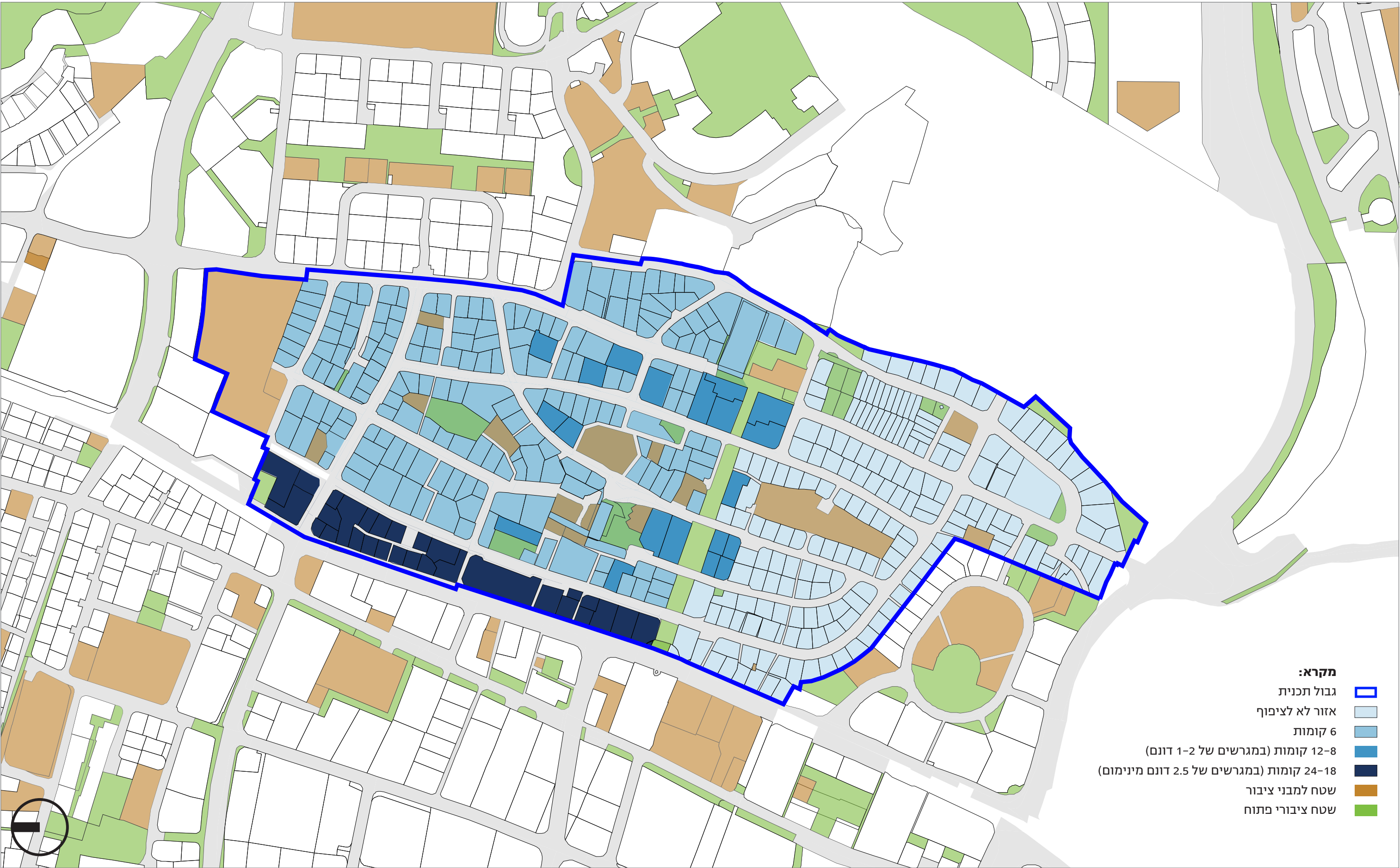
3. מתחם בית"ר: ציר תנועה מרכזי, עקרונות בינוי בהתאם לגדה המזרחית של ארנונה החדשה. בחינת חיבור לרחוב לייב יפה

4. מתחם ים המלח: חזית חד צדדית ברוב הרחוב, שמירת מבט מזרחה על פי עקרונות הנוף, בחינת אפשרויות לטיילת עם חיזור לטיילת מורדות ארנונה

5. מתחם עין צורים: בינוי לאורך שצ"פ עירוני, חיזוק קשר המשעולים המרכזי לדרך חברון, אפשרות לחיזוק הציר ע"י תוספת בינוי לגובה

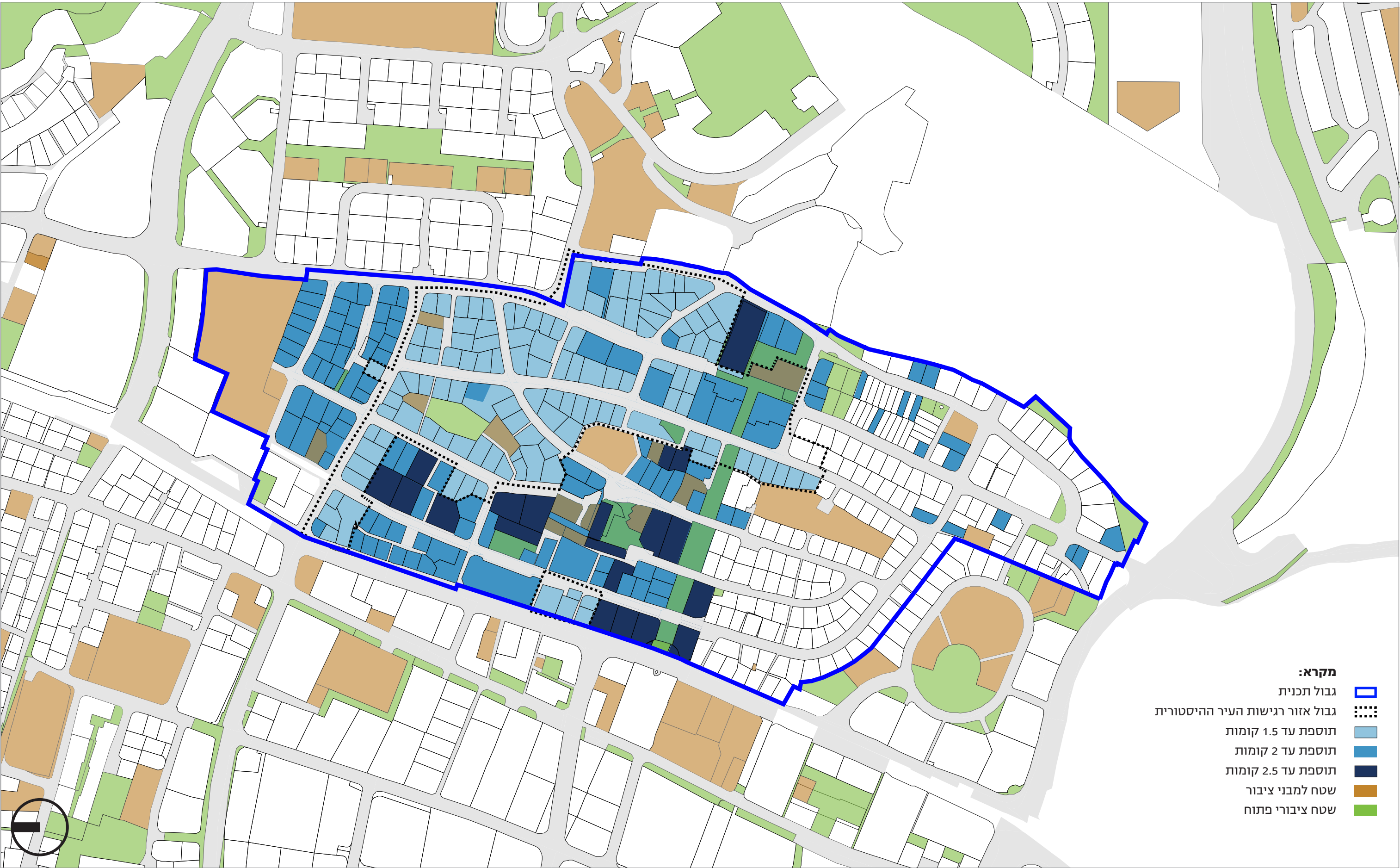
6. מתחם ארנונה ההיסטורית: מאופיינת בבנייה נמוכה יחסית. בדיקת קביעת שימור המתחם ההיסטורי. בדיקת אפשרות ציפוף.

7. מתחם ארנונה: שכונה בעלת אופי פרברי ובינוי פרטי גבוה. נדרשת הכשרת עבירות בניה (גורף), בחינת אפשרויות ציפוף עם פתרון למצוקת חניה



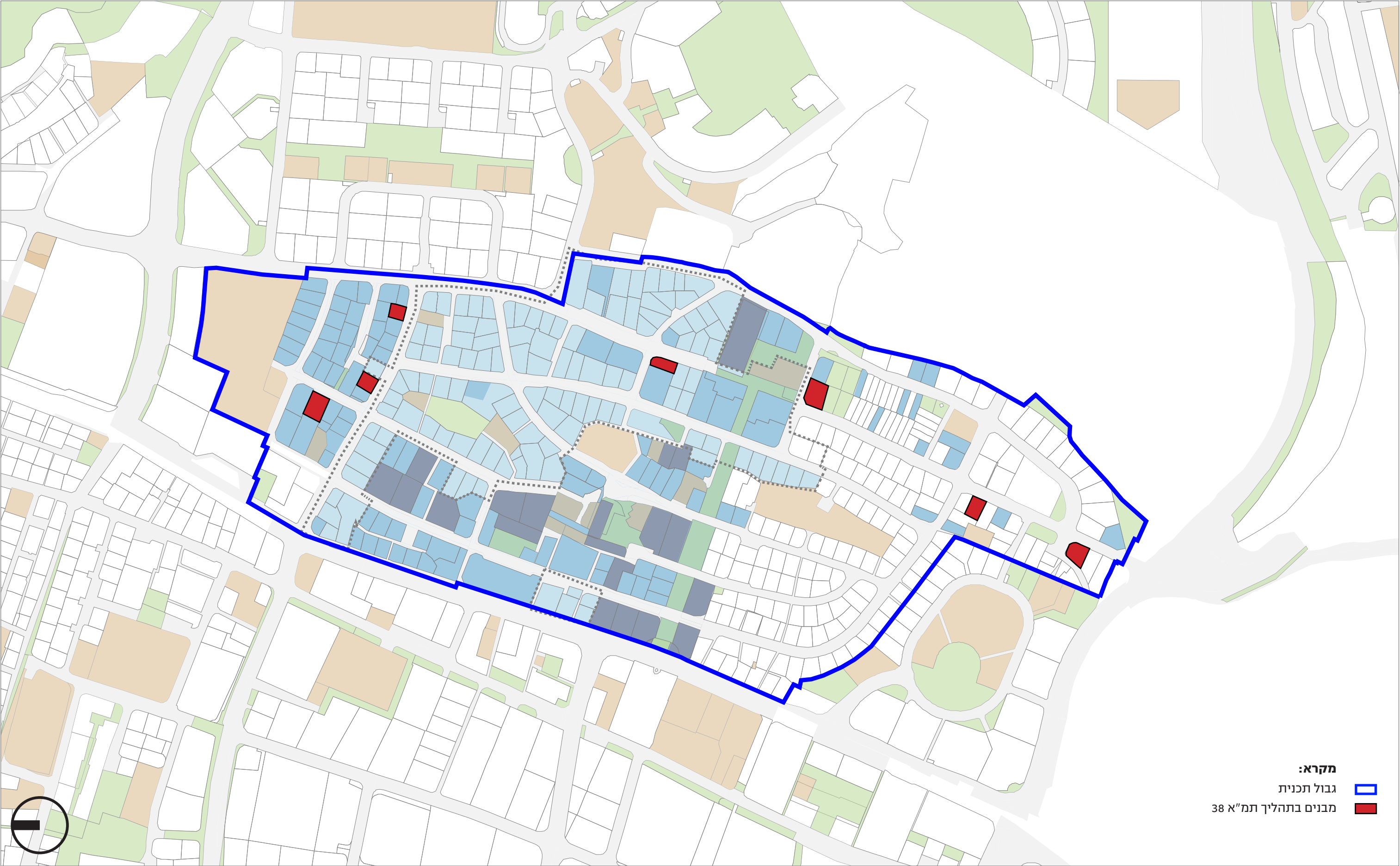
- מקרא:**
- גבול תכנית
 - אזור לא לציפוף
 - 6 קומות
 - 12-8 קומות (במגרשים של 1-2 דונם)
 - 24-18 קומות (במגרשים של 2.5 דונם מינימום)
 - שטח למבני ציבור
 - שטח ציבורי פתוח

תכנית אב ארנונה-תלפיות תוספת בנייה לפי תכנית מתאר 2000 תוספת של כ-1,892 יח"ד (4,558 יח"ד סה"כ) 1:5000 15



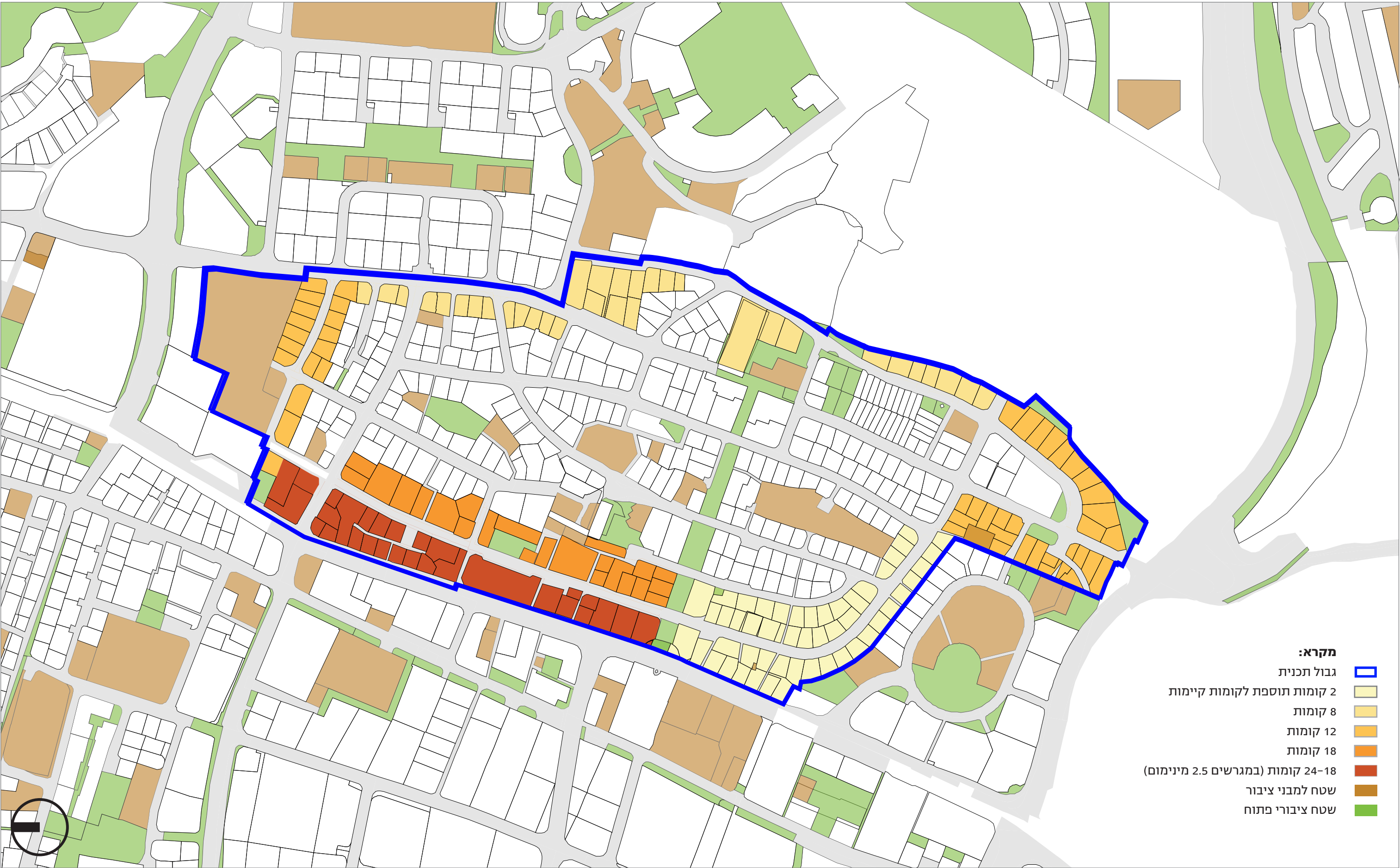
- מקרא:**
- גבול תכנית
 - גבול אזור רגישות העיר ההיסטורית
 - תוספת עד 1.5 קומות
 - תוספת עד 2 קומות
 - תוספת עד 2.5 קומות
 - שטח למבני ציבור
 - שטח ציבורי פתוח

תכנית אב ארנונה-תלפיות תוספת בנייה לפי תמ"א 38 (תכנית 10038) תוספת של כ-1,144 יח"ד (3,810 יח"ד סה"כ) 1:5000 16



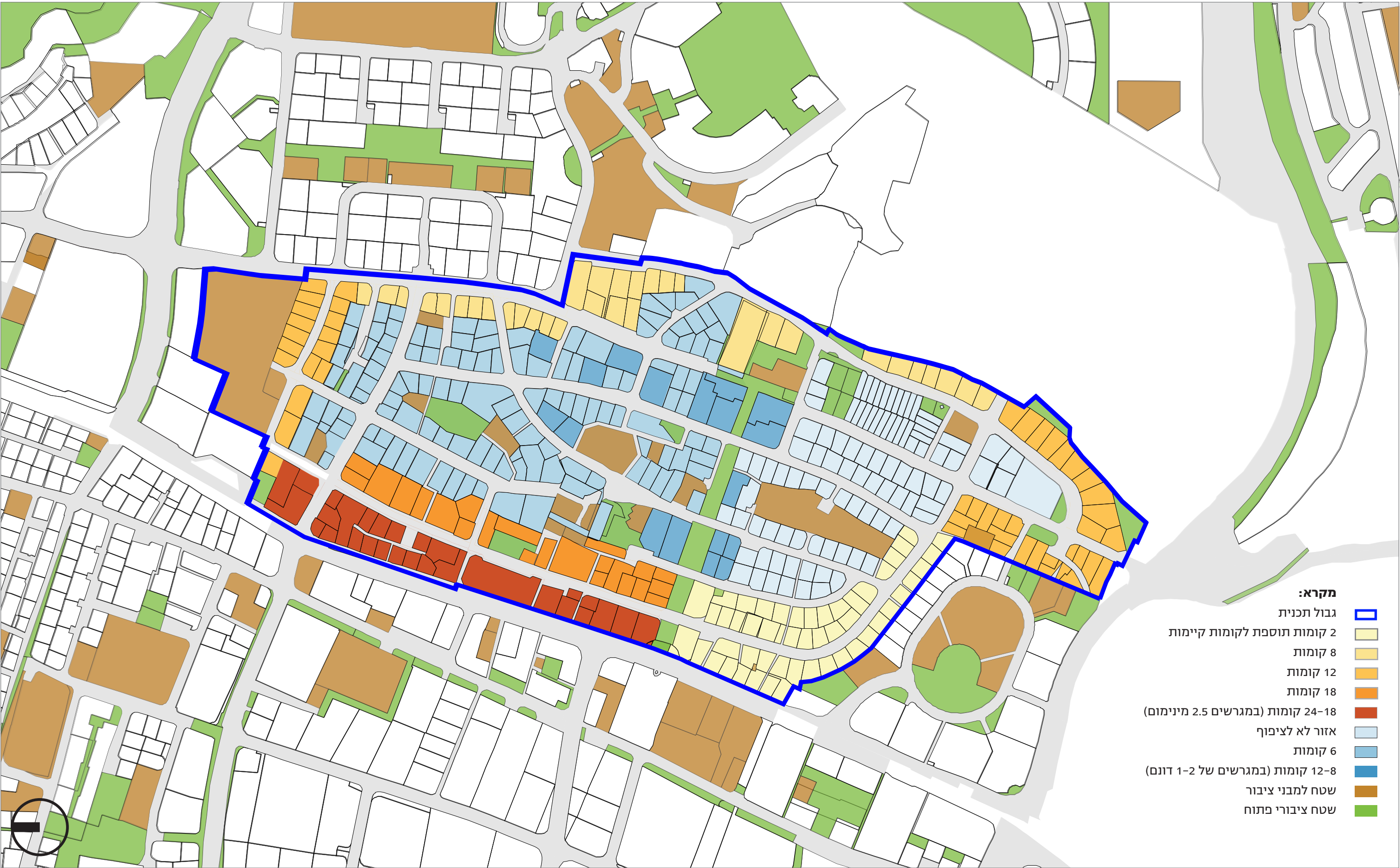
מקרא:
גבול תכנית
מבנים בתהליך תמ"א 38

17 1:5000 תמ"א 38 בהתהוות תכנית אב ארנונה-תלפיות



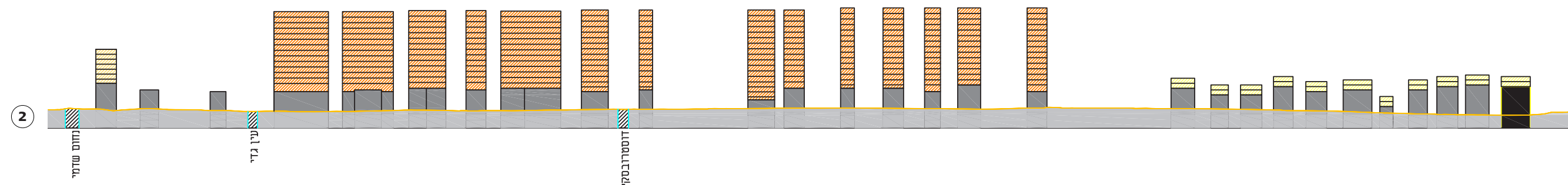
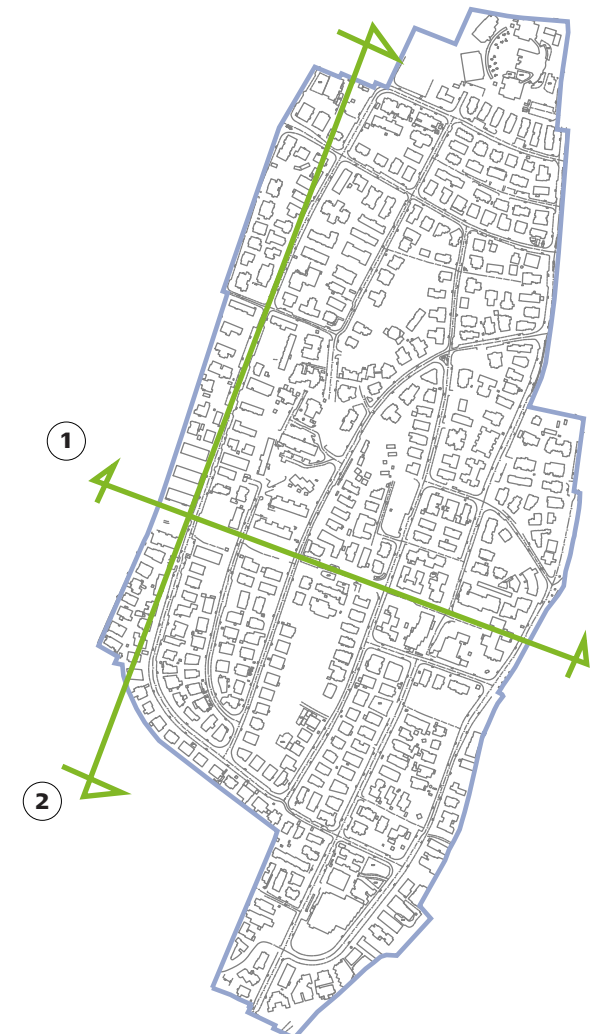
- מקרא:**
- גבול תכנית
 - 2 קומות תוספת לקומות קיימות
 - 8 קומות
 - 12 קומות
 - 18 קומות
 - 24-18 קומות (במגרשים 2.5 מינימום)
 - שטח למבני ציבור
 - שטח ציבורי פתוח

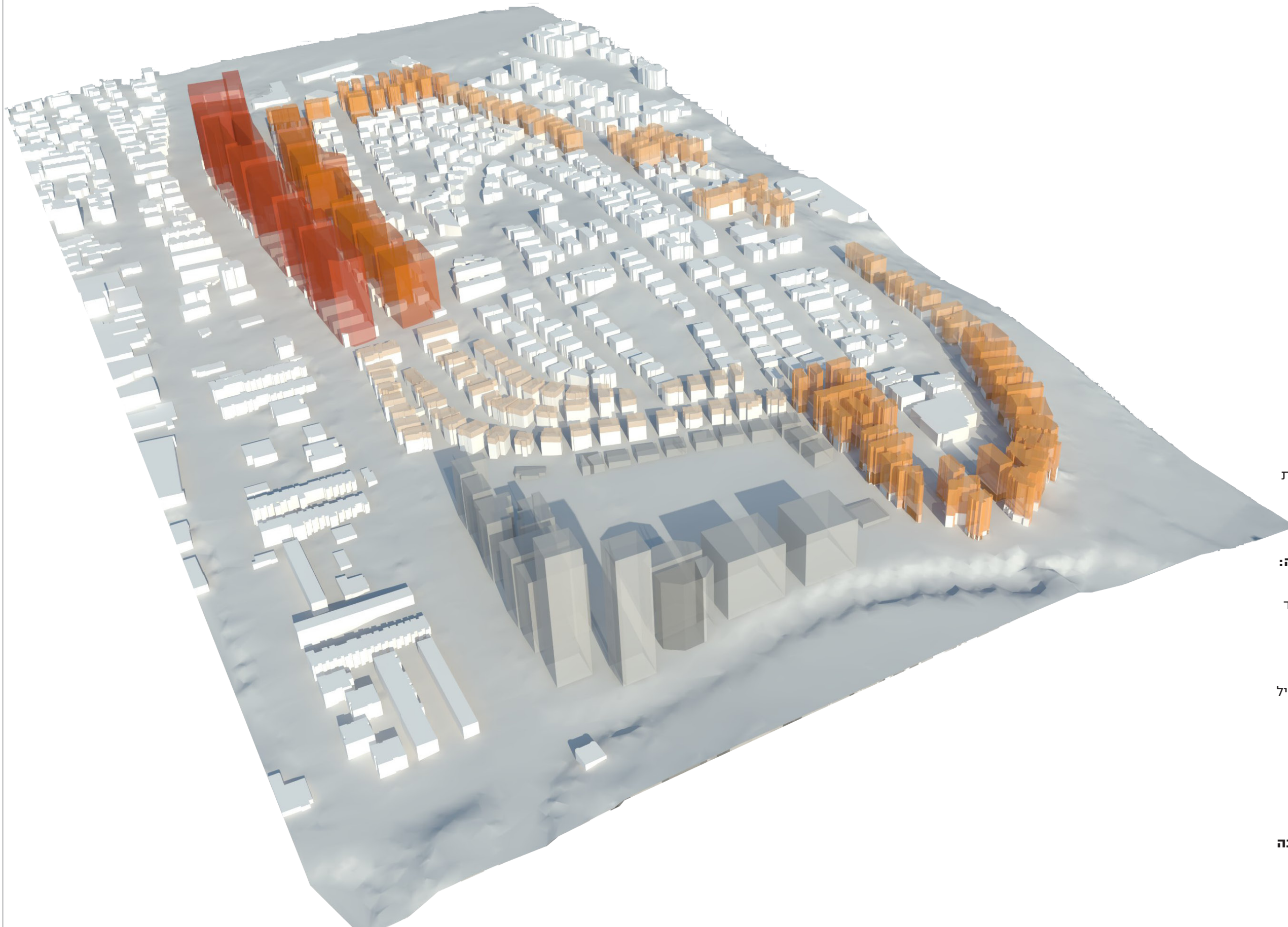
18 1:5000 תוספת של כ-3,298 יח"ד אלטרנטיבה א: בנייה בהיקף השכונה תכנית אב ארנונה-תלפיות



- מקרא:**
- גבול תכנית
 - 2 קומות תוספת לקומות קיימות
 - 8 קומות
 - 12 קומות
 - 18 קומות
 - 24-18 קומות (במגרשים 2.5 מינימום)
 - אזור לא לציפוף
 - 6 קומות
 - 8-12 קומות (במגרשים של 2-1 דונם)
 - שטח למבני ציבור
 - שטח ציבורי פתוח

תכנית אב ארנונה-תלפיות אלטרנטיבה א עם השלמות לפי תכנית מתאר 2000 תוספת של כ-3,929 יח"ד (6,595 יח"ד סה"כ) 1:5000 19





קריטריון 1 - שמירה על אופי השכונה: השכונה תשאר שכונת קצה מבודדת מסביבתה בשל הגדרת גבולות השכונה באמצעות בנייה לגובה.

קריטריון 2 - השפעה על הקהילה: בידוד השכונה מסביבתה עשוי להגביר את תחושת השייכות ולעודד פעילות קהילתית.

קריטריון 3 - אופי הקהילה: מאפשרת תוספת אוכלוסייה בתמהיל שונה ומאפשרת הטרוגניות בשל תוספת רבה יחסית של יחידות דיור

קריטריון 4 - מידת הענות לרצון התושבים בהתייחס לפרמטרים של נוף, שכונה ירוקה, פתירת נושא תחבורה והטרוגנית מבחינה חברתית: בינונית

תכנית אב ארנונה-תלפיות

אלטרנטיבה א: יחס לקהילה

קריטריונים איכותניים

קריטריון 1 - מבט מהשכונה לסביבתה:
כיוון שעיקר נפחי הבינוי נעשים בקצה השכונה, נוצר מצב בו אותם מבנים הופכים גבוהים מאד ומהווים חסם לכיוון מערב ולכיוון מזרח. המבט לכיוון מערב נחסם כמעט לחלוטין עקב בנייה לגובה ברחוב אברהם שלום יהודה משני צדדיו בנוסף לבניה מחוץ לשכונה בצידה השני של דרך חברון.

קריטריון 2 - מרחב ציבורי פתוח: עיקר הפיתוח נעשה שלא בקרבת השטחים הפתוחים הקיימים. עובדה זו מקטינה את הנגישות אליהם ולא מסייעת להורדת תחושת הצפיפות.

קריטריון 3 - רחובות: הקו"מ האנושי נפגע בצורה משמעותית ברחוב אברהם שלום יהודה (חתך רחוב של 15 מ' עם בינוי בגובה מעל 50 מ' מצד אחד ו-70 מ' מצידו השני). בנוסף ישנם רחובות אחדים בהם צד אחד של הרחוב הופך גבוה בצורה משמעותית לעומת צידו השני.

הערכת חלופה - שכלול נורמות וקריטריונים איכותניים:

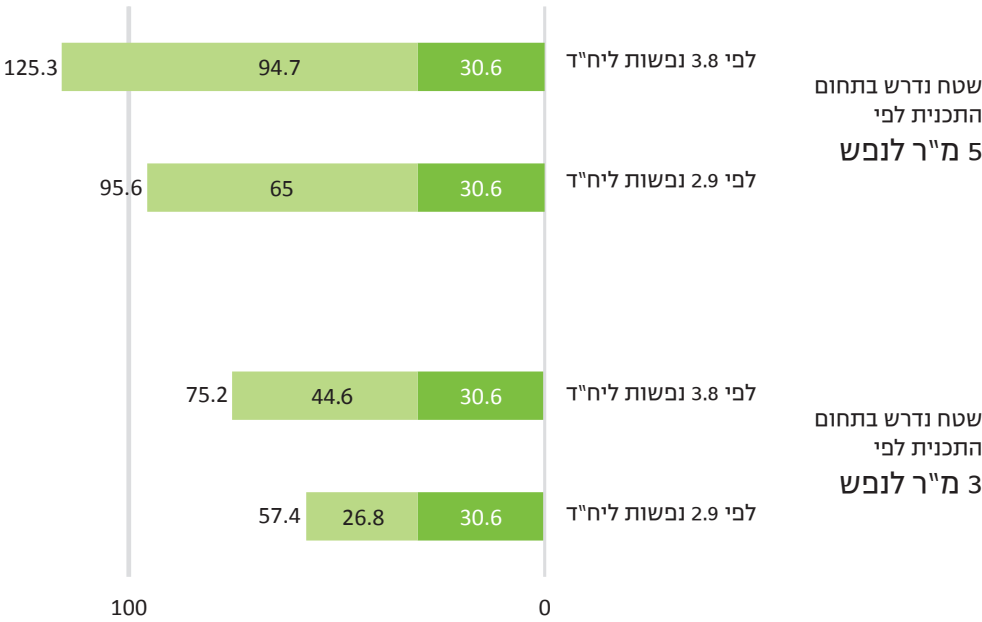
שכלול קריטריונים



מקרא:

שטח ציבורי סטטוטורי קיים (בדונם)
שטח ציבורי נדרש (בדונם)

היקף השטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים באלטרנטיבה



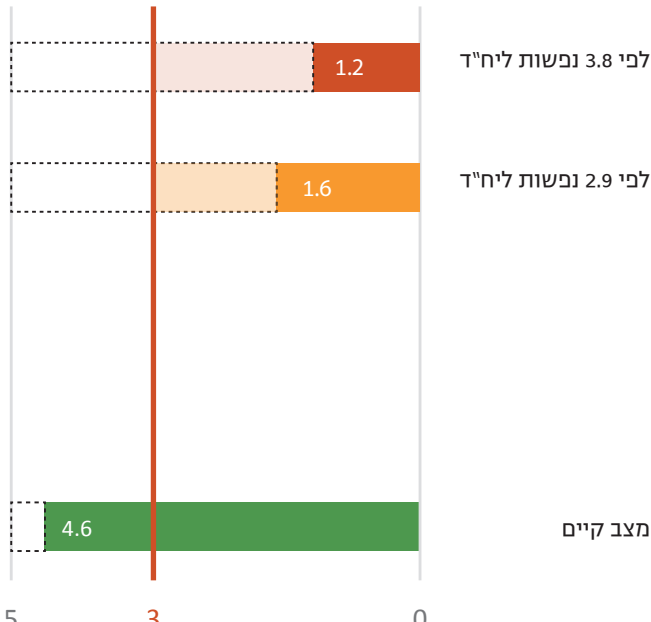
שטח נדרש בתחום התכנית לפי 5 מ"ר לנפש

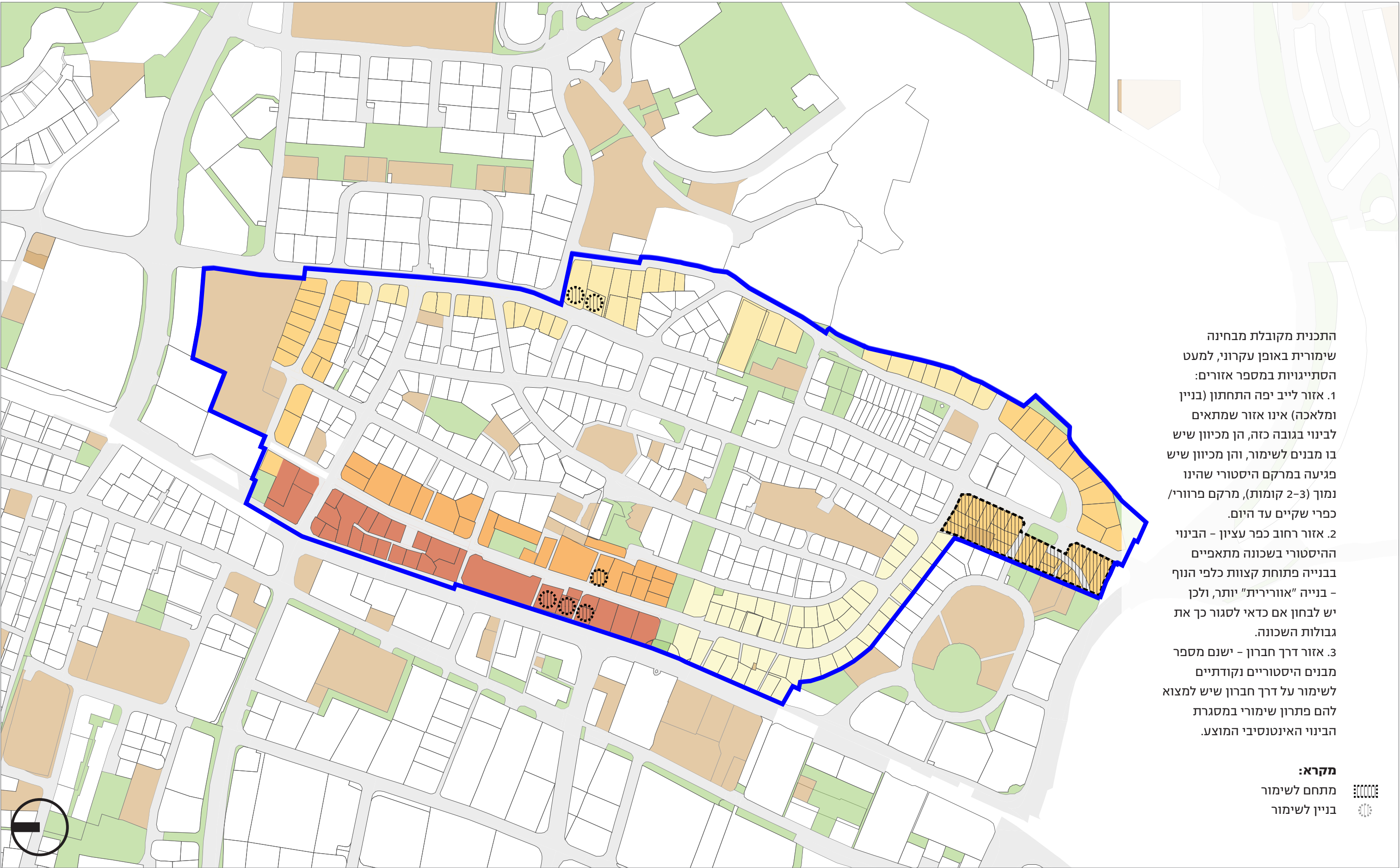
שטח נדרש בתחום התכנית לפי 3 מ"ר לנפש

מקרא:

שטח נדרש לנפש להשלמה
גבוה
נמוך

שטח לנפש ע"פ המצאי הסטטוטורי הקיים





התכנית מקובלת מבחינה שימורית באופן עקרוני, למעט הסתייגויות במספר אזורים:

1. אזור לייב יפה התחתון (בניין ומלאכה) אינו אזור שמתאים לבינוי בגובה כזה, הן מכיוון שיש בו מבנים לשימור, והן מכיוון שיש פגיעה במרקם היסטורי שהינו נמוך (2-3 קומות), מרקם פרוורי/כפרי שקיים עד היום.

2. אזור רחוב כפר עציון - הבינוי ההיסטורי בשכונה מתאפיים בבנייה פתוחת קצוות כלפי הנוף - בנייה "אוורירית" יותר, ולכן יש לבחון אם כדאי לסגור כך את גבולות השכונה.

3. אזור דרך חברון - ישנם מספר מבנים היסטוריים נקודתיים לשימור על דרך חברון שיש למצוא להם פתרון שימורי במסגרת הבינוי האינטנסיבי המוצע.

מקרא:
מתחם לשימור
בניין לשימור

על סמך בדיקה ראשונית ניתן לבצע כניסות לחניונים המשרתים את הבנינים בעלי 24 קומות ברח' שלום יהודה, כמו כן הרמפות ימוקמו בין המגרשים ורוחב הרמפה לתכנון הוא 8 מ'.

הצעתינו הנוספות:

א) להרחיב רח' דוסטובסקי לשלושה נתיבים, שניים לכיוון דרך חברון והשלישי ישמש ככניסה נוספת לשכונה.

ב) בצומת שלום יהודה לתכנון שני נתיבים לפנייה שמאלה לרח' דוסטובסקי.

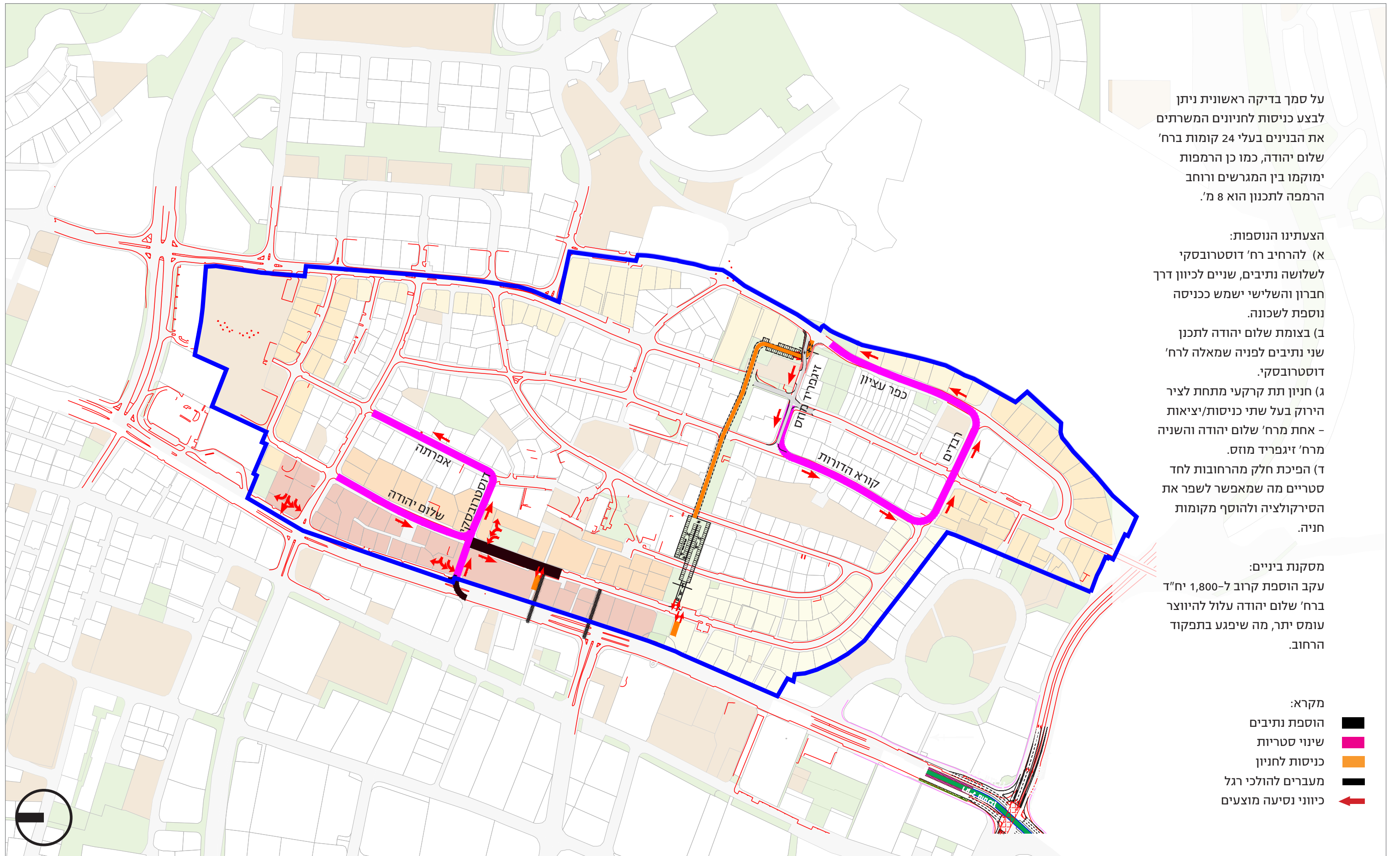
ג) חניון תת קרקעי מתחת לציר הירוק בעל שתי כניסות/יציאות - אחת מרח' שלום יהודה והשנייה מרח' זיגפריד מוזס.

ד) הפיכת חלק מהרחובות לחד סטריים מה שמאפשר לשפר את הסירקולציה ולהוסף מקומות חניה.

מסקנת ביניים:
עקב הוספת קרוב ל-1,800 יח"ד ברח' שלום יהודה עלול להיווצר עומס יתר, מה שיפגע בתפקוד הרחוב.

מקרא:

- הוספת נתיבים
- שינוי סטריות
- כניסות לחניון
- מעברים להולכי רגל
- כיווני נסיעה מוצעים



תכנית אב ארנונה-תלפיות

אלטרנטיבה א: התאמות תנועה

1:5000

24



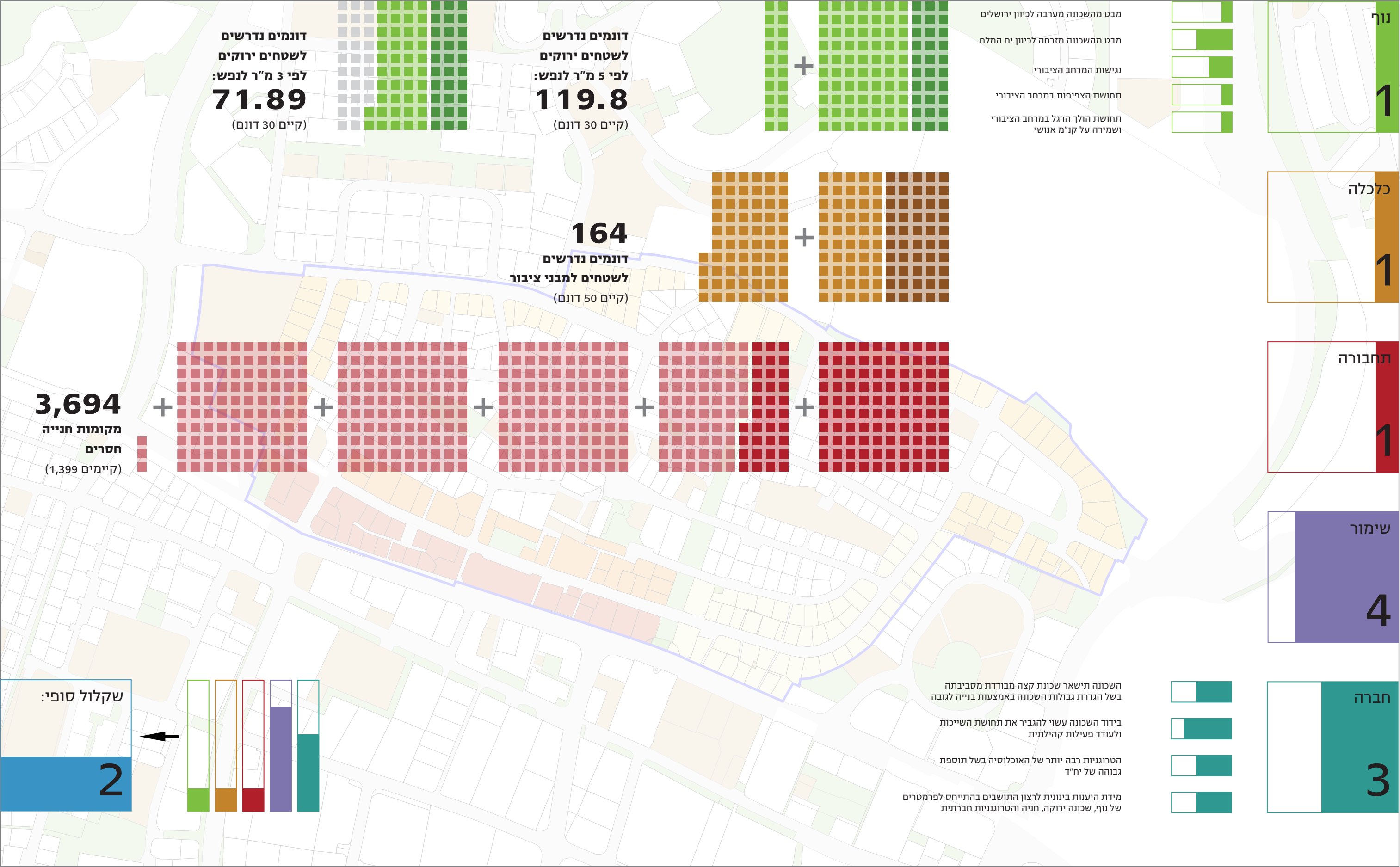
עיריית ירושלים
מנהל התכנון
האגף לתכנון עיר

מוריה-סקלי אדריכלות נוף: יעוץ נוף וסביבה
אינג' גד נובק: יעוץ דרכים
אינג' רולי פלד: יעוץ תנועה ותחבורה

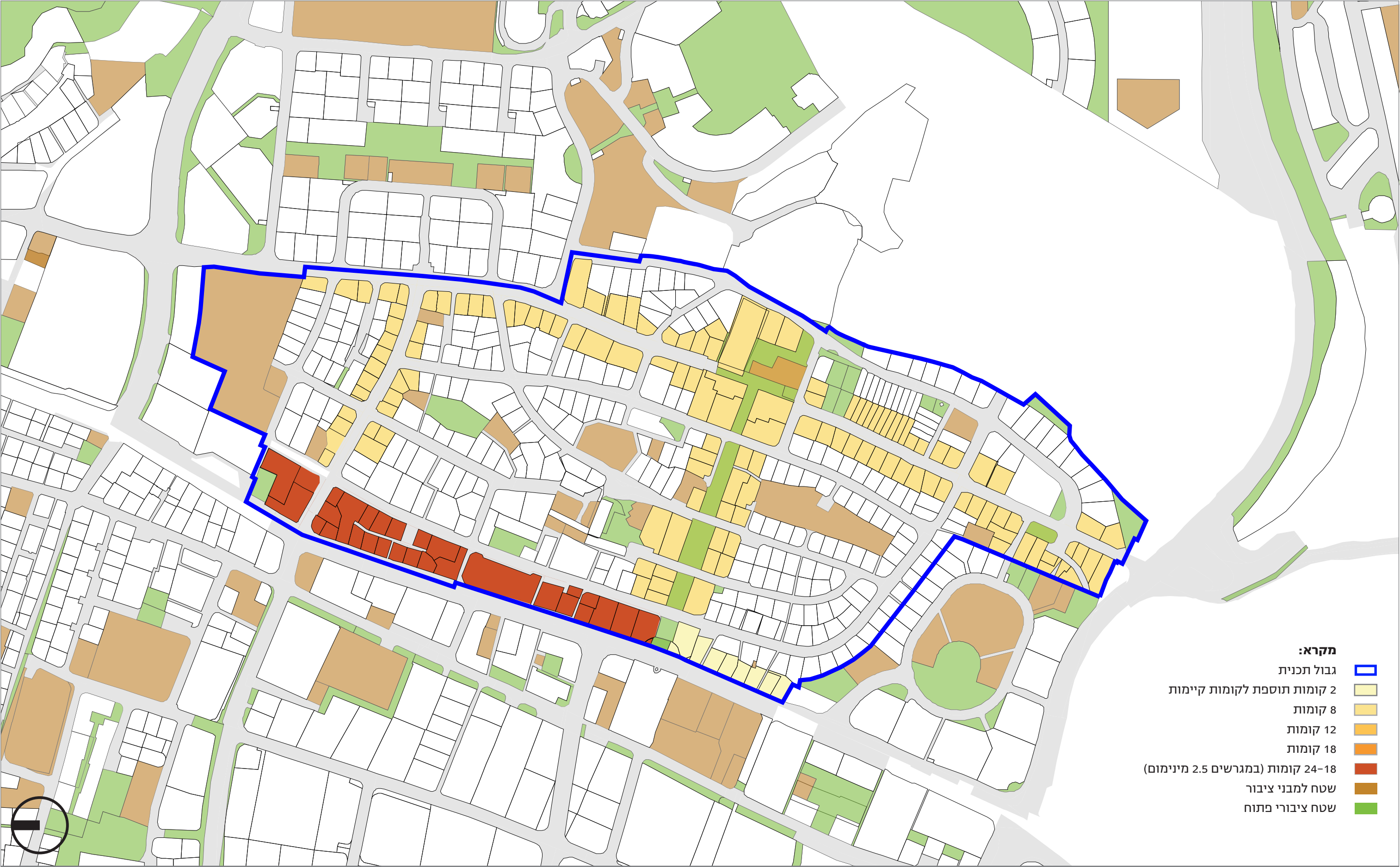
אדר' משה שפירא: יעוץ שימור
מר זאב ברקאי: יעוץ כלכלי
ד"ר אורית ברזור-בן דוד: יעוץ חברתי

ארכטק אדריכלים ומתכנני ערים
נילי-רננה חר"ג | יאן טנדרוולד אדריכלים
ינאי 6, ת.ד. 4635 ירושלים 91046
ט | 025619791 פ | 026259797



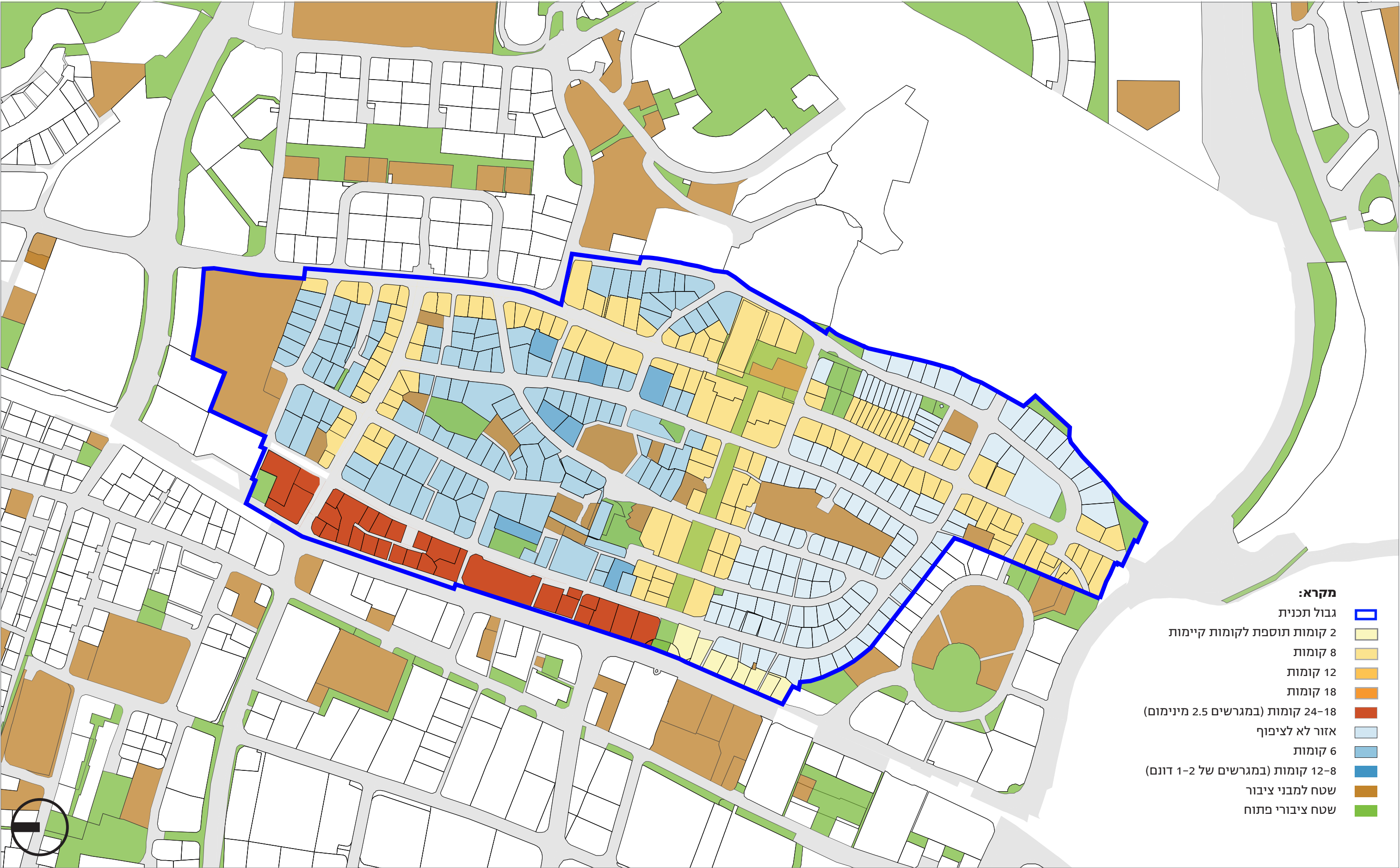


תכנית אב ארנונה-תלפיות אלטרנטיבה א: שקלול מדדים 6,306 יח"ד, כולל יח"ד קיימות ומימוש זכויות לפי תכנית מתאר 2000 25



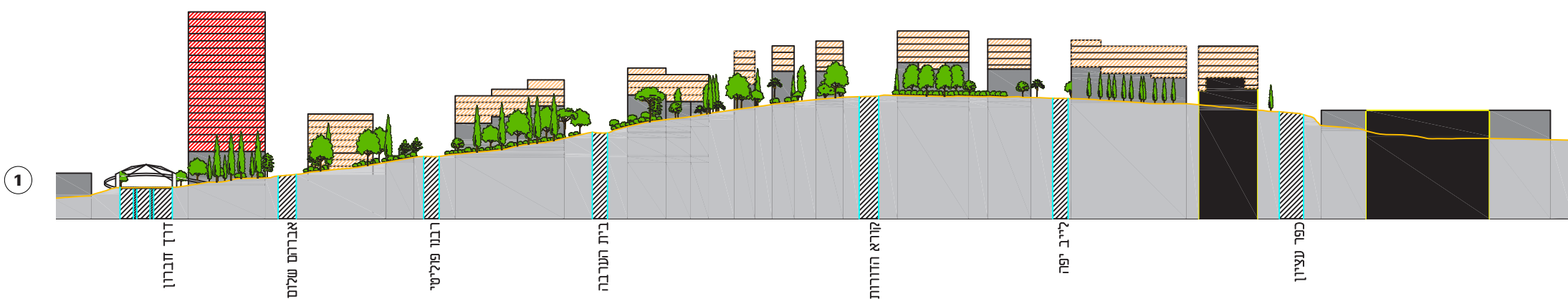
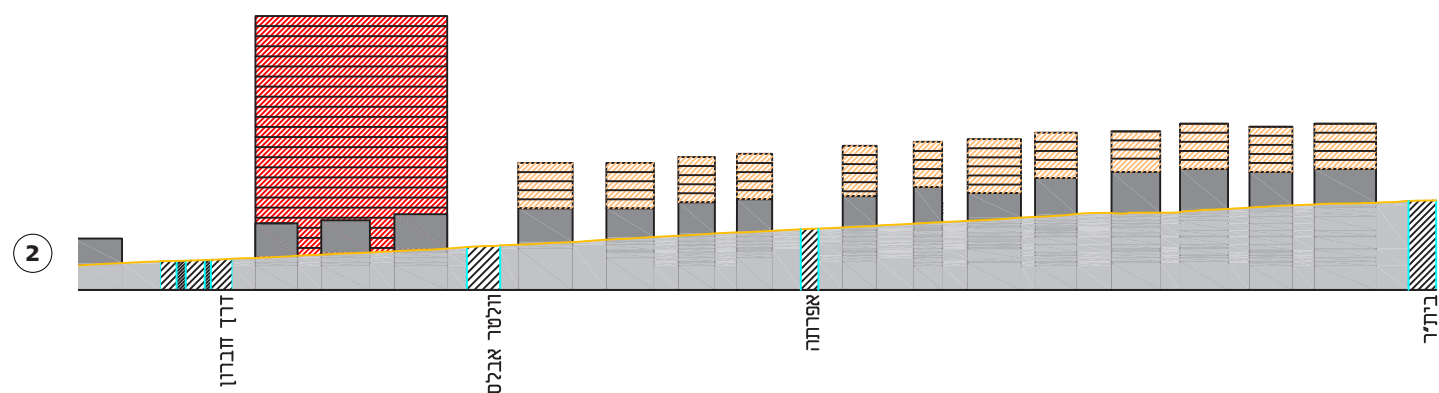
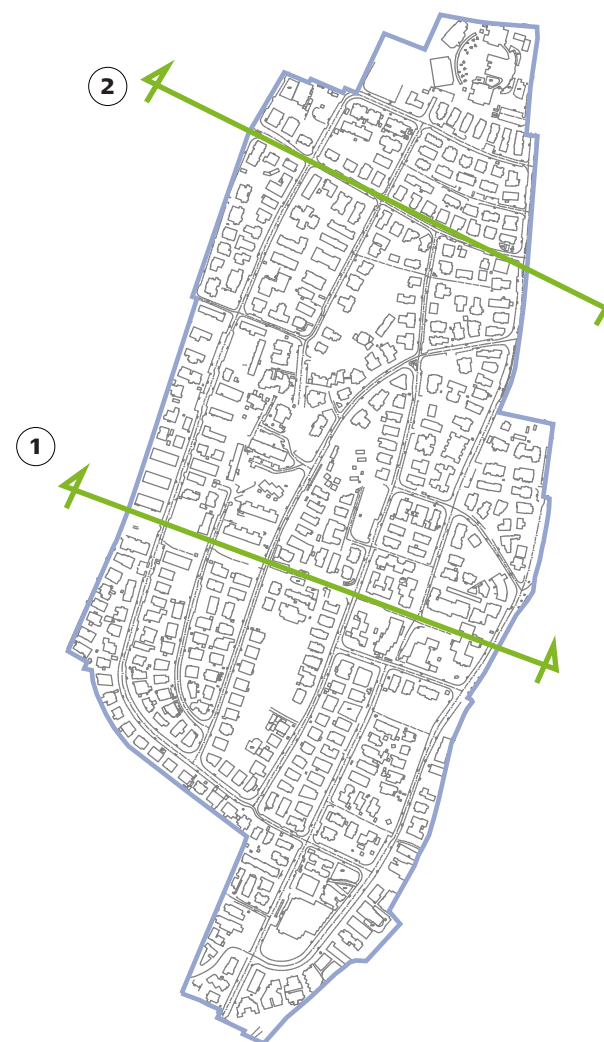
- מקרא:**
- גבול תכנית
 - 2 קומות תוספת לקומות קיימות
 - 8 קומות
 - 12 קומות
 - 18 קומות
 - 24-18 קומות (במגרשים 2.5 מינימום)
 - שטח למבני ציבור
 - שטח ציבורי פתוח

תכנית אב ארנונה-תלפיות אלטרנטיבה ב: בנייה לאורך צירים מרכזיים תוספת של כ-2,585 יח"ד 1:5000 26



- מקרא:**
- גבול תכנית
 - 2 קומות תוספת לקומות קיימות
 - 8 קומות
 - 12 קומות
 - 18 קומות
 - 24-18 קומות (במגרשים 2.5 מינימום)
 - אזור לא לציפוף
 - 6 קומות
 - 12-8 קומות (במגרשים של 2-1 דונם)
 - שטח למבני ציבור
 - שטח ציבורי פתוח

תכנית אב ארנונה-תלפיות אלטרנטיבה ב עם השלמות לפי תכנית מתאר 2000 תוספת של כ-3,256 יח"ד (5,922 יח"ד סה"כ) 1:5000 27



תכנית אב ארנונה-תלפיות

אלטרנטיבה ב: בנייה לאורך צירים מרכזיים

28



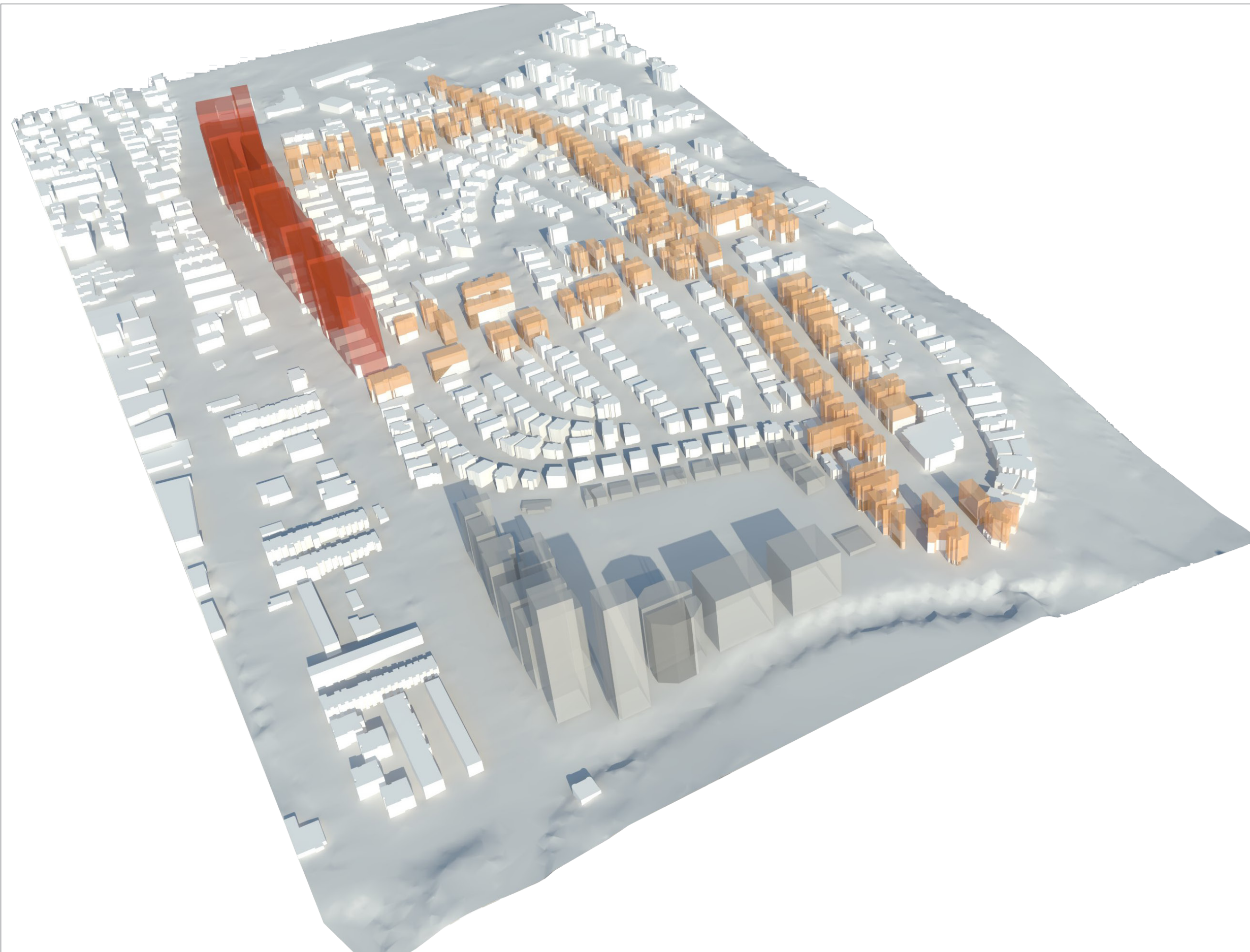
עיריית ירושלים
מנהל התכנון
האגף לתכנון עיר

מוריה-סקלי אדריכלות נוף: יעוץ נוף וסביבה
אינג' גד נובק: יעוץ דרכים
אינג' רולי פלד: יעוץ תנועה ותחבורה

אדר' משה שפירא: יעוץ שימור
מר זאב ברקאי: יעוץ כלכלי
ד"ר אורית ברוור-בן דוד: יעוץ חברתי



ארכטק אדריכלים ומתכנני ערים
נילי-רננה חר"ג | יאן טנדרוולד אדריכלים
ינאי 6, ת.ד. 4635 ירושלים 91046
ט | 025619791 | פ 026259797



קריטריון 1 - שמירה על אופי השכונה: בנייה לאורך צירים מרכזיים תיצור בפועל שתי שכונות האחת עם בתים קטנים והשנייה דיור לגובה וכך ישתנה אופי השכונה

קריטריון 2 - השפעה על הקהילה: ייווצרו שתי קהילות

קריטריון 3 - אופי הקהילה: תוספת אוכלוסייה מאפשרת הטרוגניות אבל עיקר שינוי האוכלוסייה יהיה בשטח של תלפיות

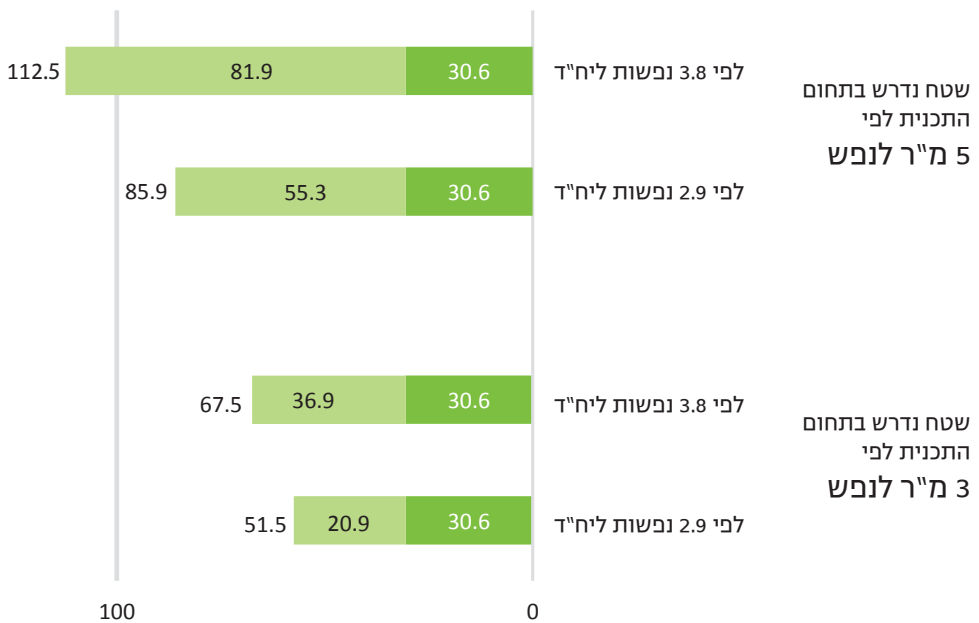
קריטריון 4 - מידת הענות לרצון התושבים בהתייחס לפרמטרים של נוף, שכונה ירוקה, פתירת נושא תחבורה והטרוגנית מבחינה חברתית: בינונית

תכנית אב ארנונה-תלפיות

אלטרנטיבה ב: יחס לקהילה

קריטריונים כמותיים \ נורמות

היקף השטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים באלטרנטיבה



מקרא:

שטח ציבורי סטטוטורי קיים (בדונם)
שטח ציבורי נדרש (בדונם)

קריטריונים איכותניים

קריטריון 1 - מבט מהשכונה לסביבתה:
המבט לכיוון מזרח משתפר מהמצב הקיים שכן פיתוח המבנים שעל רחוב לייב יפה, הנמצאים על קו פרשת המים, מאפשר מבט לכיוון זה ליותר יח"ד. כמו כן משתפרת התצפית לכיוון מערב לאותם מבנים, אך השינוי על דרך חברון עדיין חוסם מרבית מהמבט לכיוון העיר.

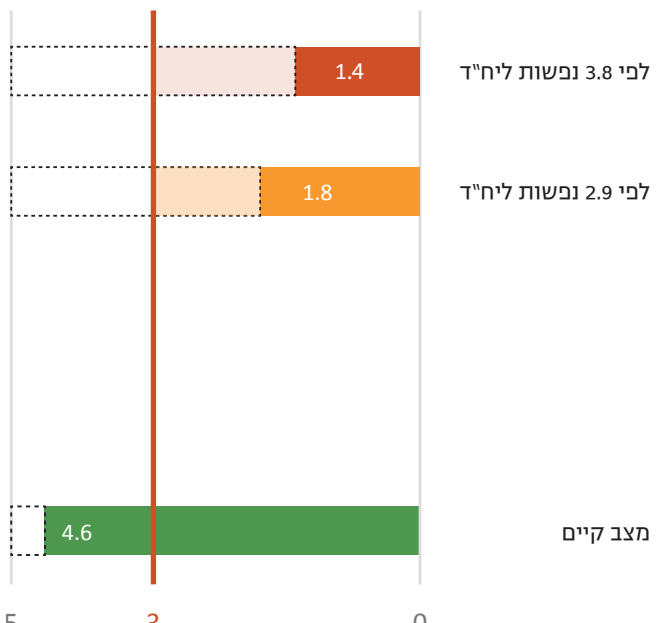
קריטריון 2 - מרחב ציבורי פתוח:
ישנה גישה קרובה ונוחה למרבית השטחים הציבוריים ברוב אזורי הפיתוח, כמו כן בגלל הפיתוח הקרוב למרחבים אלו ובעיקרם הפיתוח ברחוב עין צורים, ישנה הקלה בתחושת הצפיפות.

קריטריון 3 - רחובות: בגלל שחלק מהרחובות הראשיים בהם נעשה הפיתוח, בעלי חתך רחוב רחב יחסית ובחלקם חופות עצים המסתירים את הבינוי, נשמר קנ"מ אנושי טוב עבור הולכי הרגל.

הערכת חלופה - שכלול נורמות וקריטריונים איכותניים:

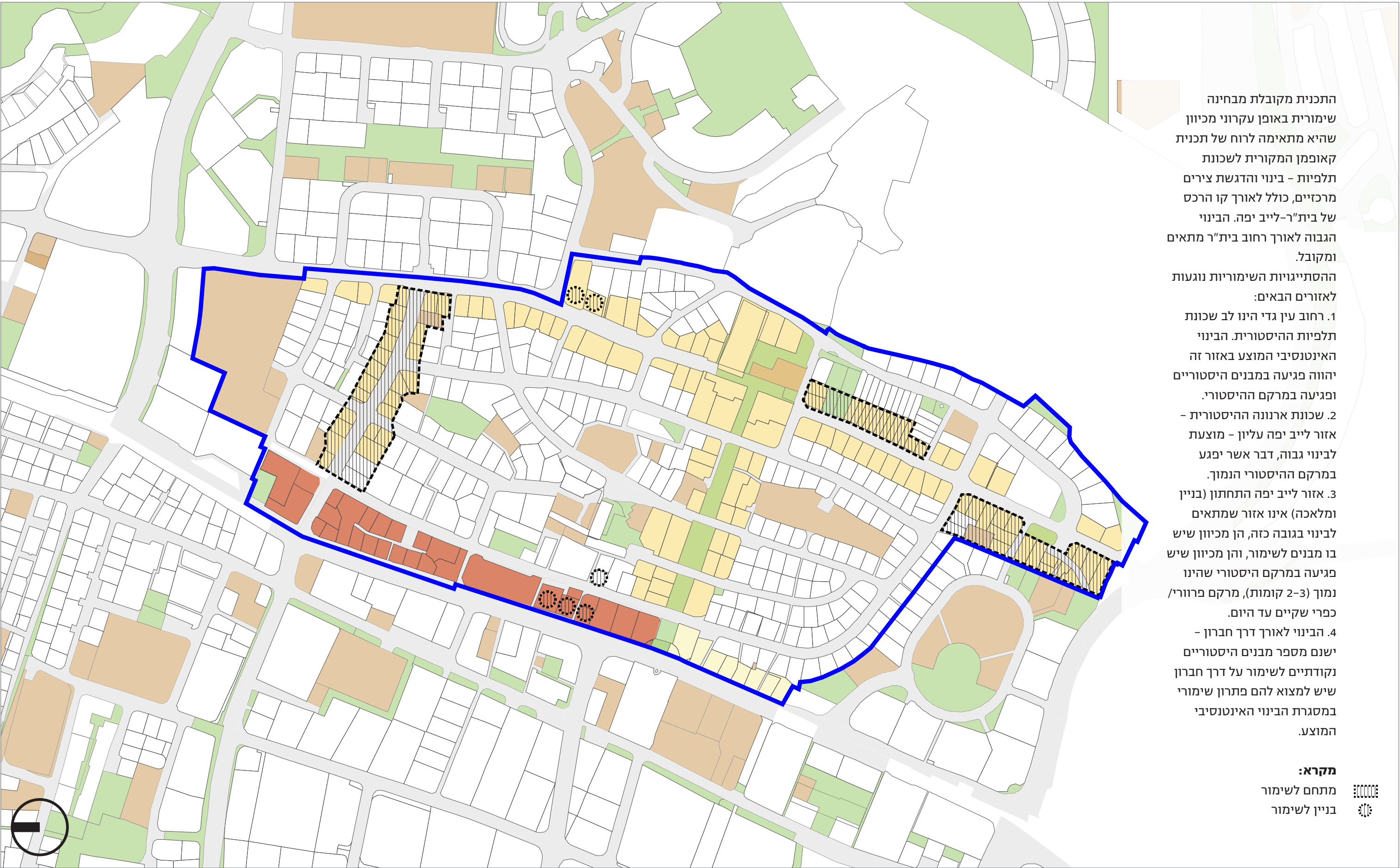
שכלול קריטריונים

שטח לנפש ע"פ המצאי הסטטוטורי הקיים



מקרא:

שטח נדרש לנפש להשלמה
גבוה
נמוך



התכנית מקובלת מבחינה שימורית באופן עקרוני מכיוון שהיא מתאימה לרוח של תכנית קאופמן המקורית לשכונת תלפיות - בינוי והדגשת צירים מרכזיים, כולל לאורך קו הרכס של בית"ר-לייב יפה. הבינוי הגבוה לאורך רחוב בית"ר מתאים ומקובל.

ההסתייגויות השימוריות נוגעות לאזורים הבאים:

1. רחוב עין גדי הינו לב שכונת תלפיות ההיסטורית. הבינוי האינטנסיבי המוצע באזור זה יהווה פגיעה במבנים היסטוריים ופגיעה במרקם ההיסטורי.

2. שכונת ארנונה ההיסטורית - אזור לייב יפה עליון - מוצעת לבינוי גבוה, דבר אשר יפגע במרקם ההיסטורי הנמוך.

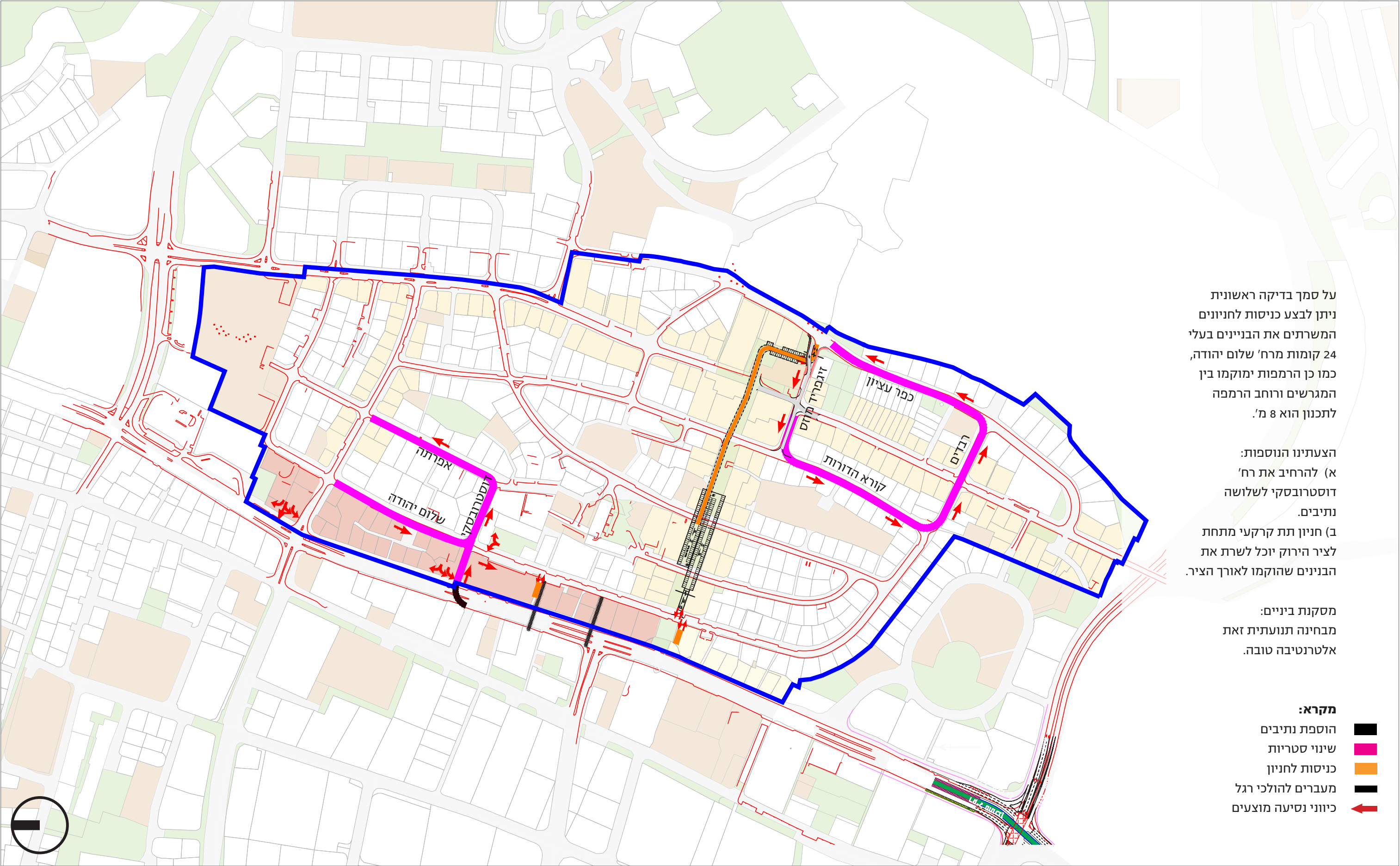
3. אזור לייב יפה התחתון (בניין ומלאכה) אינו אזור שמתאים לבינוי בגובה כזה, הן מכיוון שיש בו מבנים לשימור, והן מכיוון שיש פגיעה במרקם היסטורי שהינו נמוך (2-3 קומות), מרקם פרוורי/כפרי שקיים עד היום.

4. הבינוי לאורך דרך חברון - ישנם מספר מבנים היסטוריים נקודתיים לשימור על דרך חברון שיש למצוא להם פתרון שימורי במסגרת הבינוי האינטנסיבי המוצע.

מקרא:

מתחם לשימור
בניין לשימור



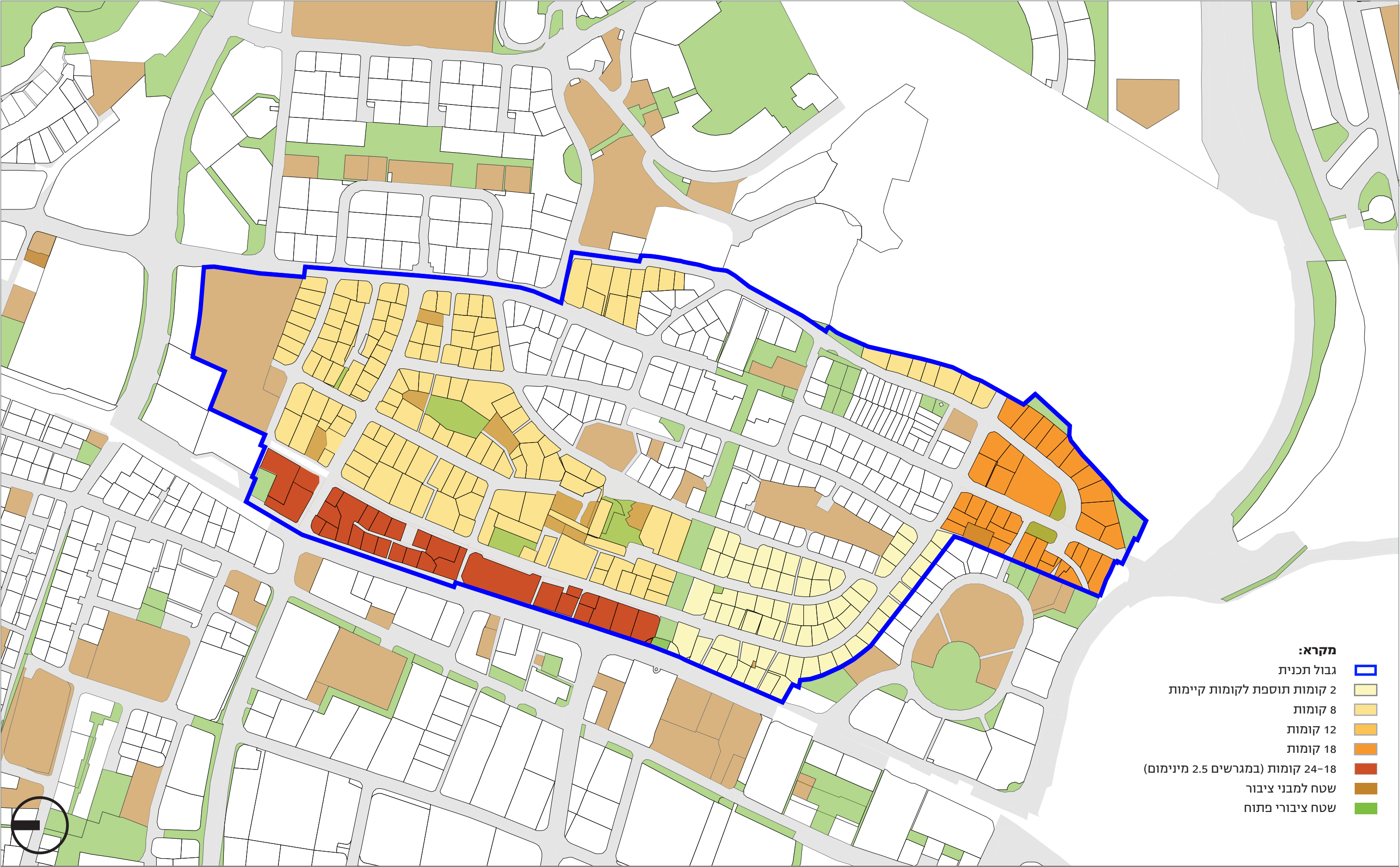


על סמך בדיקה ראשונית
ניתן לבצע כניסות לחניונים
המשרתים את הבניינים בעלי
24 קומות מרח' שלום יהודה,
כמו כן הרמפות ימוקמו בין
המגרשים ורוחב הרמפה
לתכנון הוא 8 מ'.

הצעתנו הנוספות:
(א) להרחיב את רח'
דוסטרובסקי לשלושה
נתיבים.
(ב) חניון תת קרקעי מתחת
לציר הירוק יוכל לשרת את
הבנינים שהוקמו לאורך הציר.

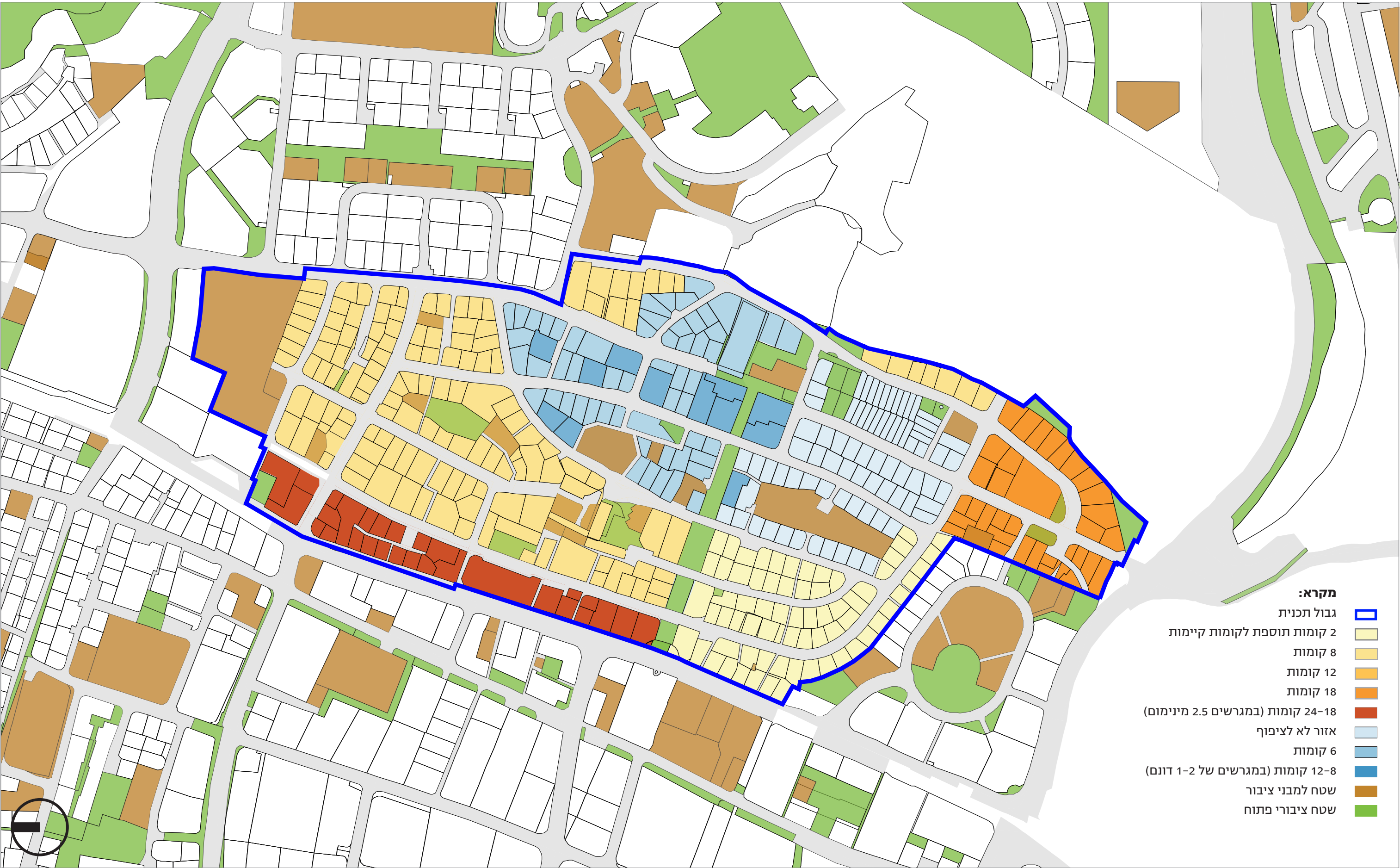
מסקנת ביניים:
מבחינה תנועתית זאת
אלטרנטיבה טובה.

- מקרא:**
- הוספת נתיבים
 - שינוי סטריות
 - כניסות לחניון
 - מעברים להולכי רגל
 - כיווני נסיעה מוצעים



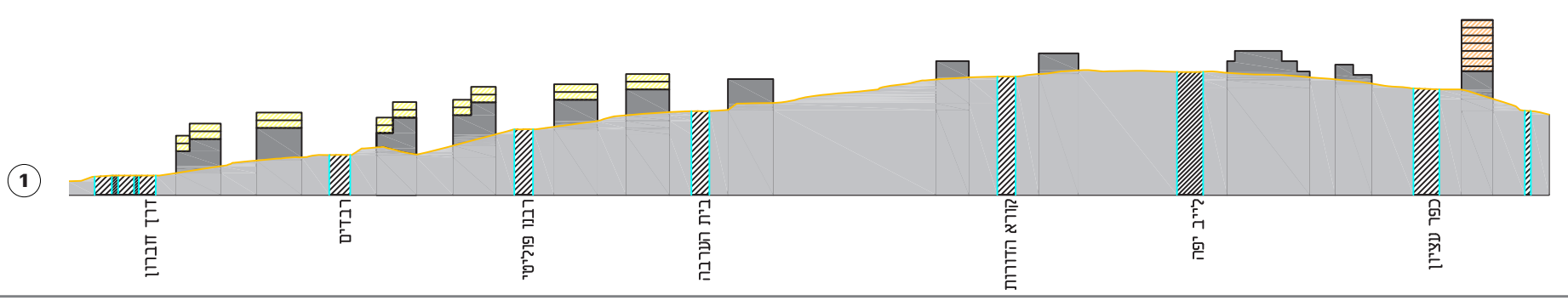
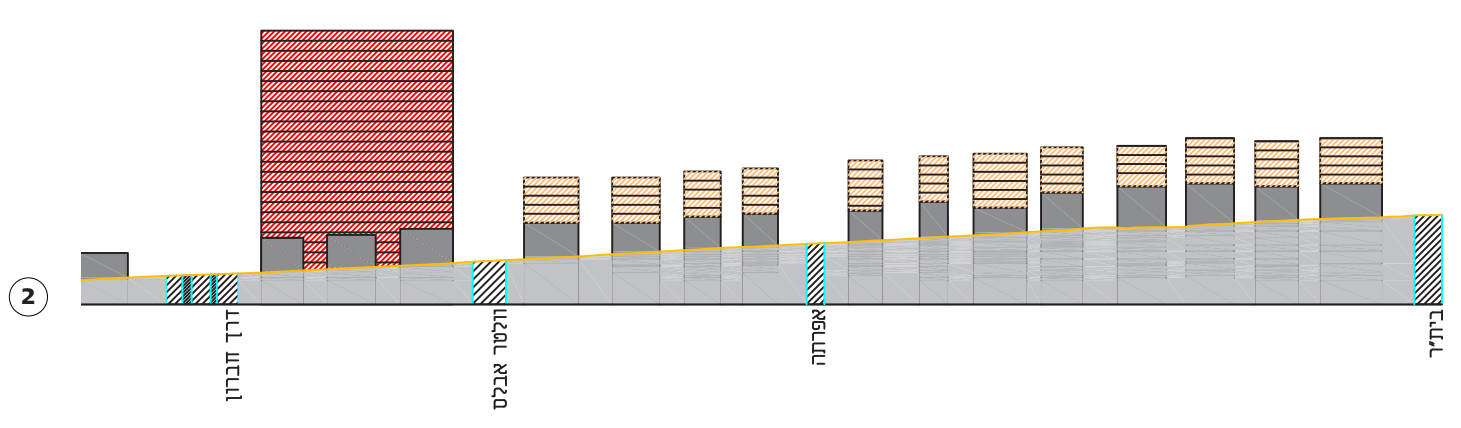
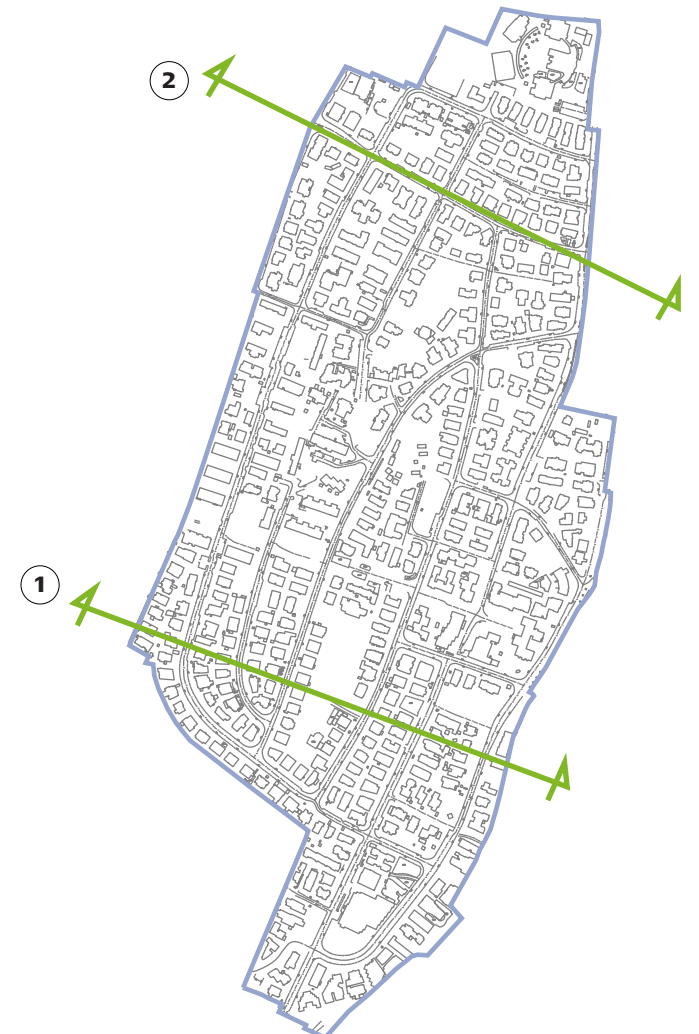
- מקרא:**
- גבול תכנית
 - 2 קומות תוספת לקומות קיימות
 - 8 קומות
 - 12 קומות
 - 18 קומות
 - 24-18 קומות (במגרשים 2.5 מינימום)
 - שטח למבני ציבור
 - שטח ציבורי פתוח

תכנית אב ארנונה-תלפיות אלטרנטיבה ג: בנייה בטופוגרפיה נמוכה תוספת של כ-3,426 יח"ד 1:5000 34



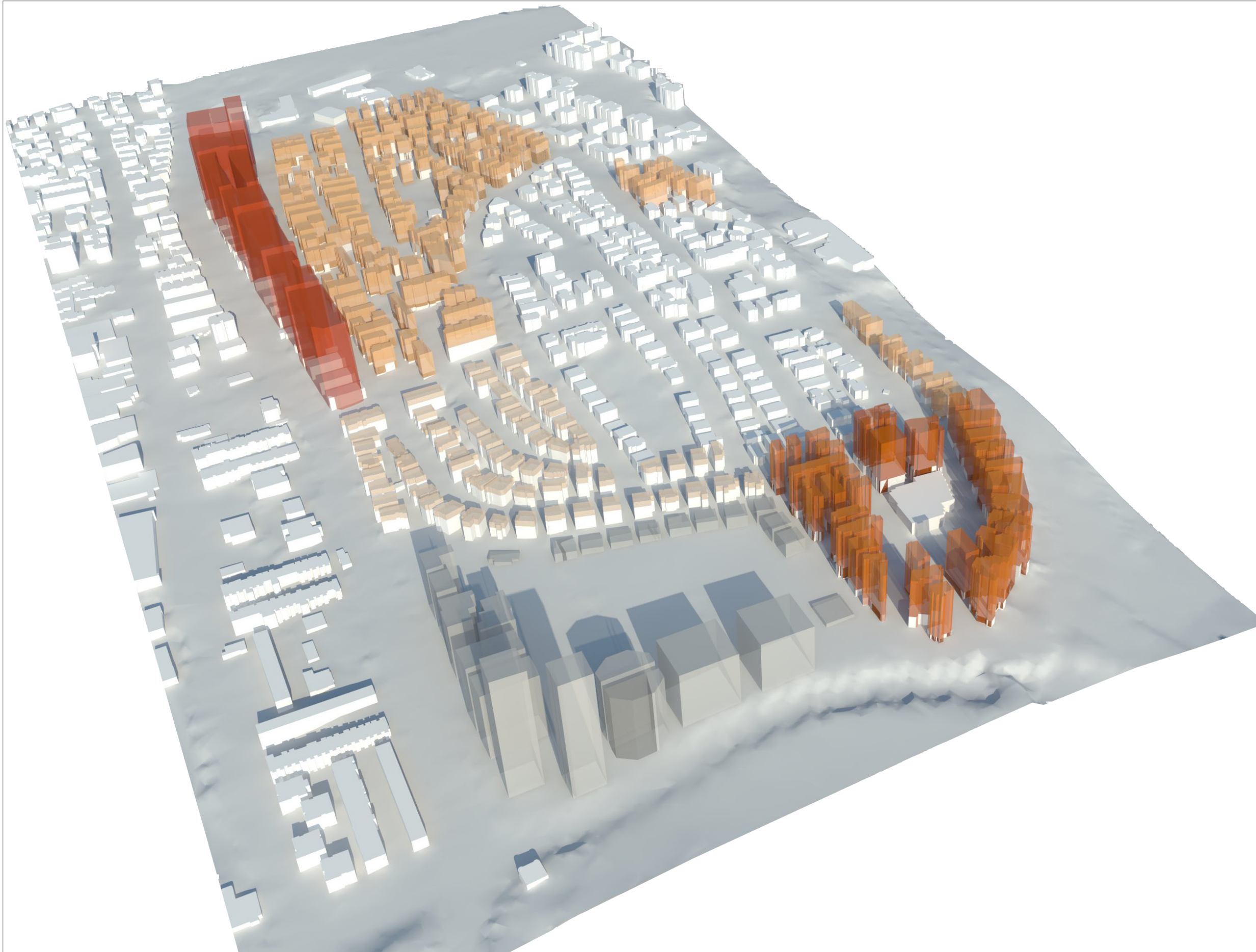
- מקרא:**
- גבול תכנית
 - 2 קומות תוספת לקומות קיימות
 - 8 קומות
 - 12 קומות
 - 18 קומות
 - 24-18 קומות (במגרשים 2.5 מינימום)
 - אזור לא לציפוף
 - 6 קומות
 - 12-8 קומות (במגרשים של 1-2 דונם)
 - שטח למבני ציבור
 - שטח ציבורי פתוח

תכנית אב ארנונה-תלפיות אלטרנטיבה ג עם תוספת לפי תכנית מתאר 2000 תוספת של כ-3,820 יח"ד (6,480 יח"ד סה"כ) 1:5000 35



תכנית אב ארנונה-תלפיות

אלטרנטיבה ג: בנייה בטופוגרפיה נמוכה



קריטריון 1 - שמירה על אופי השכונה: שכונה חדשה המבודדת מסביבתה אבל לא נשמר אופי השכונה המקורי

קריטריון 2 - השפעה על הקהילה: קהילה חדשה

קריטריון 3 - אופי הקהילה: אפשרות לתוספת בנייה רבה ביותר ביחס לחלופות האחרות תשנה לחלוטין את אופי האוכלוסייה.

קריטריון 4 - מידת הענות לרצון התושבים בהתייחס לפרמטרים של נוף, שכונה ירוקה, פתירת נושא תחבורה והטרוגנית מבחינה חברתית: חלשה

הערכת חלופה - שכלול נורמות וקריטריונים איכותניים:

שכלול קריטריונים

קריטריון 1 - מבט מהשכונה לסביבתה:

אלטרנטיבה זו מגדילה במידה מועטה את כמות יח"ד המתצפתות מזרחה, אך אינה משנה כמעט את המבט מערבה, שבדומה לאלטרנטיבה 2, חסום בבינוי לאורך דרך חברון.

קריטריון 2 - מרחב ציבורי פתוח:

בדומה לאלטרנטיבה 2, ישנה גישה קרובה ונוחה למרבית השטחים הציבוריים ברוב אזורי הפיתוח (אף על פי שמדובר בשטחים אחרים), כמו כן בגלל שרוב הפיתוח הגבוה נעשה סביב שטחים פתוחים תחושת הצפיפות מופחתת במידת מה.

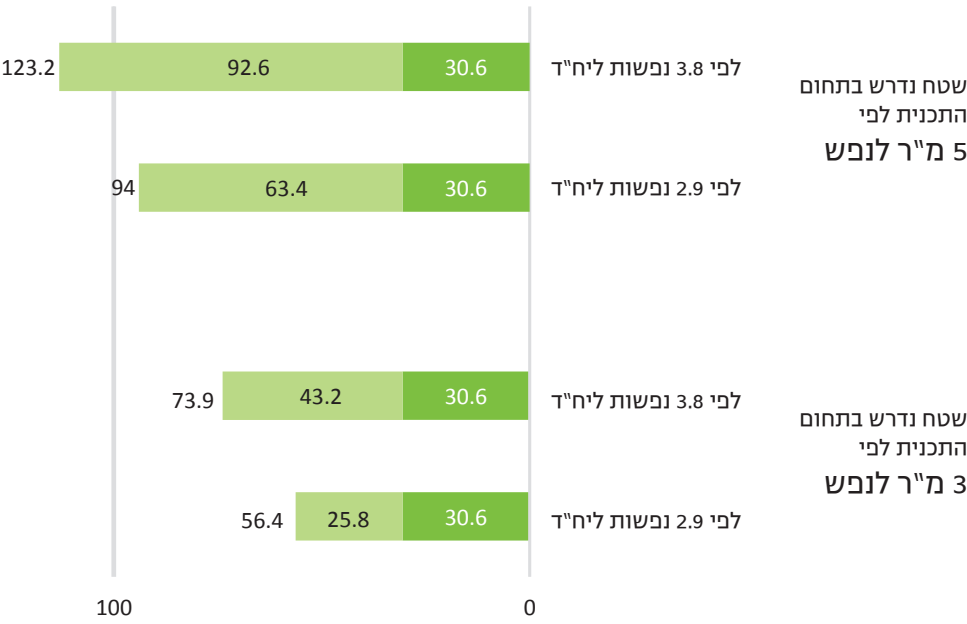
קריטריון 3 - רחובות:

הרחובות שומרים על קנ"מ אנושי ותחושת הולך רגל נעימה עקב חופות העצים והעבודה שהבינוי נעשה בחלקה התחתון של הגבעה.

מקרא:

שטח ציבורי סטטוטורי קיים (בדונם)
שטח ציבורי נדרש (בדונם)

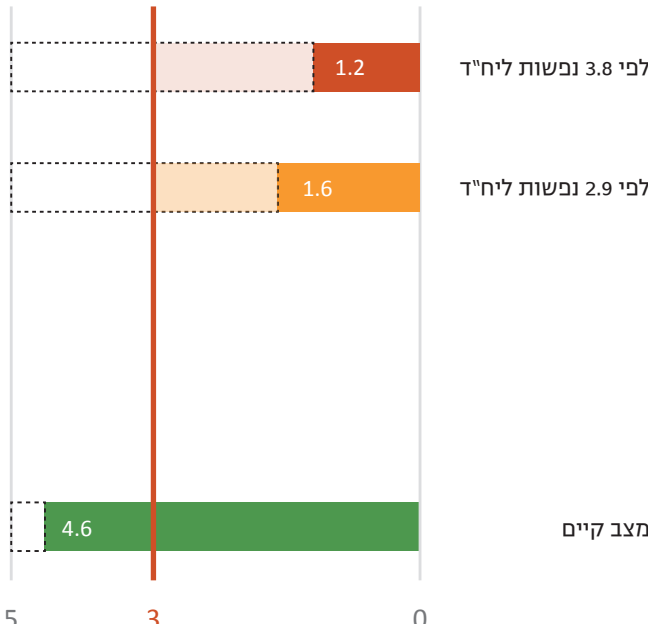
היקף השטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים באלטרנטיבה



שטח נדרש בתחום התכנית לפי 5 מ"ר לנפש

שטח נדרש בתחום התכנית לפי 3 מ"ר לנפש

שטח לנפש ע"פ המצאי הסטטוטורי הקיים



מקרא:

שטח נדרש לנפש להשלמה
גבוה
נמוך

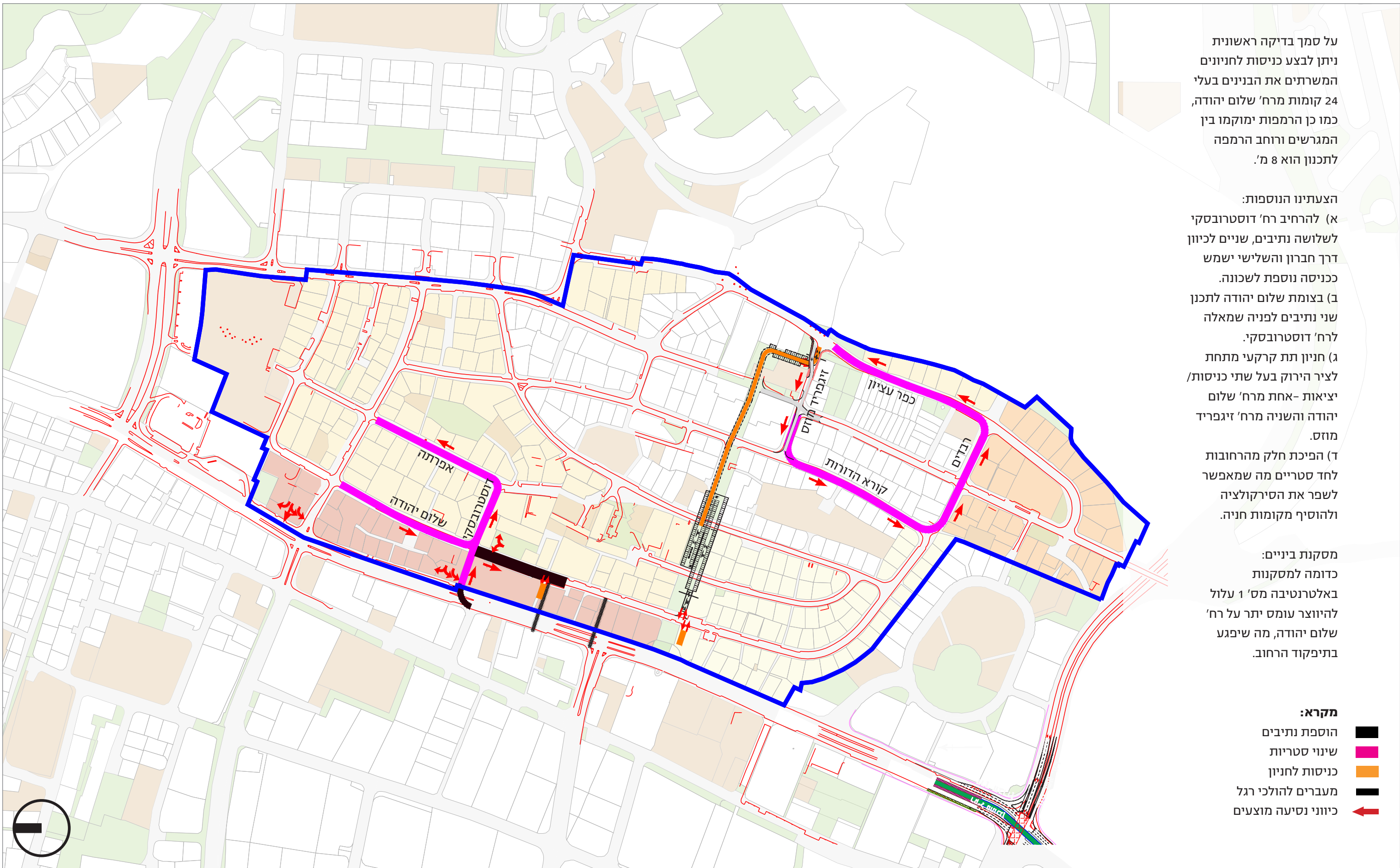
על סמך בדיקה ראשונית
ניתן לבצע כניסות לחניונים
המשרתים את הבנינים בעלי
24 קומות מרח' שלום יהודה,
כמו כן הרמפות ימוקמו בין
המגרשים ורוחב הרמפה
לתכנון הוא 8 מ'.

הצעתינו הנוספות:
(א) להרחיב רח' דוסטובסקי
לשלושה נתיבים, שניים לכיוון
דרך חברון והשלישי ישמש
ככניסה נוספת לשכונה.
(ב) בצומת שלום יהודה לתכנן
שני נתיבים לפנייה שמאלה
לרח' דוסטובסקי.
(ג) חניון תת קרקעי מתחת
לציר הירוק בעל שתי כניסות/
יציאות - אחת מרח' שלום
יהודה והשניה מרח' זיגפריד
מוזס.
(ד) הפיכת חלק מהרחובות
לחד סטריים מה שמאפשר
לשפר את הסירקולציה
ולהוסיף מקומות חניה.

מסקנת ביניים:
כדומה למסקנות
באלטרנטיבה מס' 1 עלול
להיווצר עומס יתר על רח'
שלום יהודה, מה שיפגע
בתיפקוד הרחוב.

מקרא:

- הוספת נתיבים
- שינוי סטריות
- כניסות לחניון
- מעברים להולכי רגל
- כיווני נסיעה מוצעים



תכנית אב ארנונה-תלפיות

אלטרנטיבה ג: התאמות תנועה

1:5000

40



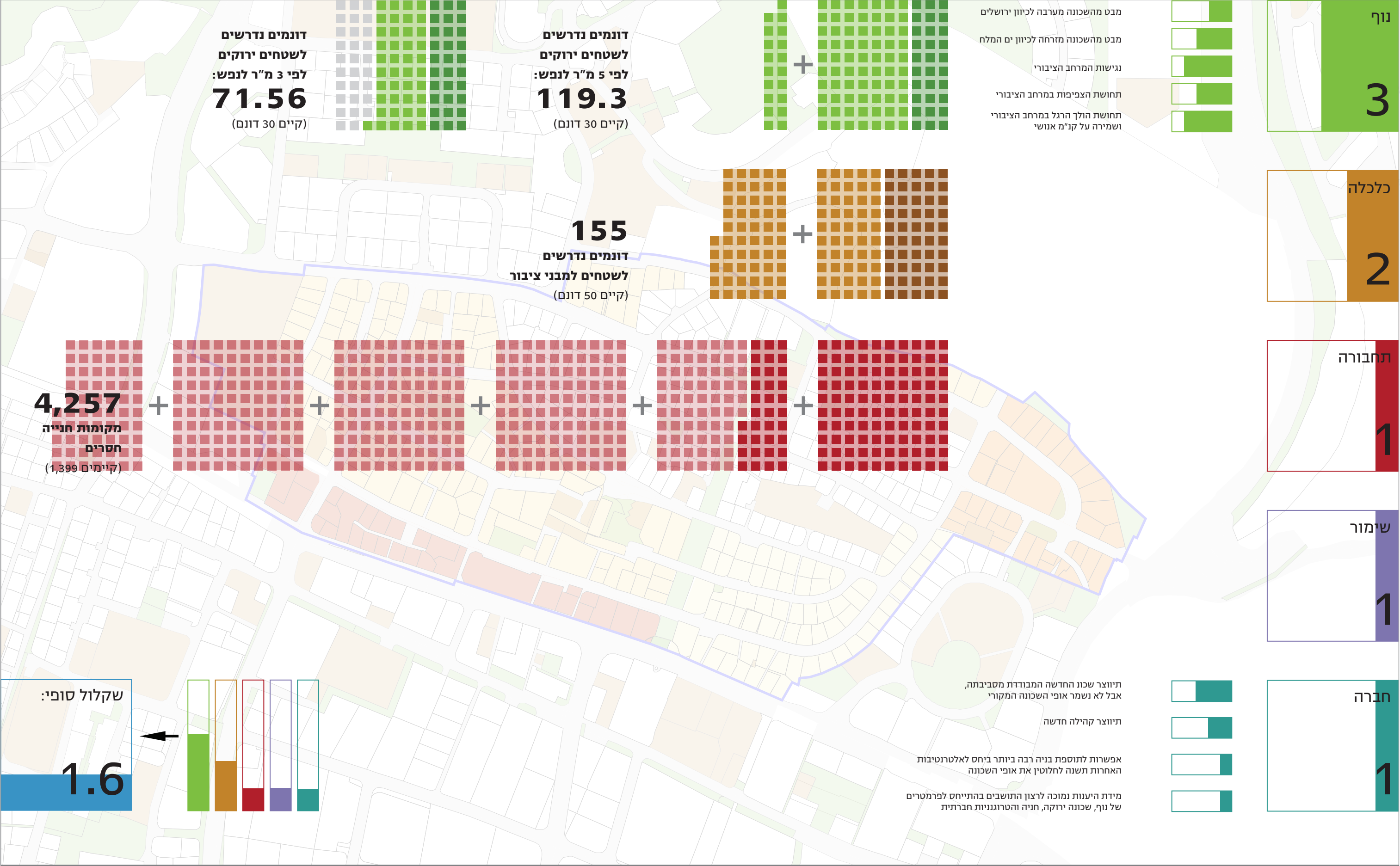
עיריית ירושלים
מנהל התכנון
האגף לתכנון עיר

מוריה-סקלי אדריכלות נוף: יעוץ נוף וסביבה
אינג' גד נובק: יעוץ דרכים
אינג' רולי פלד: יעוץ תנועה ותחבורה

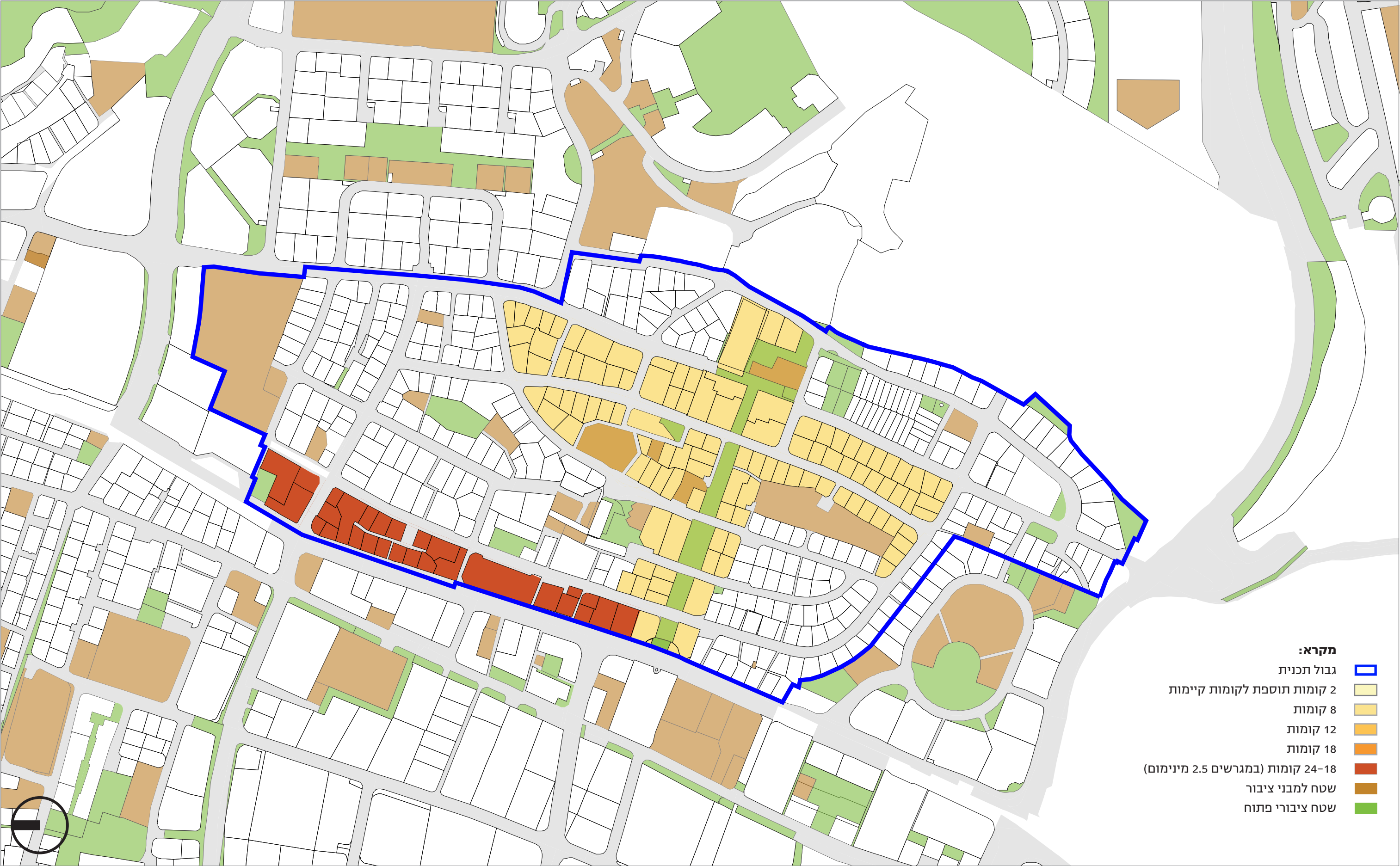
אדר' משה שפירא: יעוץ שימור
מר זאב ברקאי: יעוץ כלכלי
ד"ר אורית ברזור-בן דוד: יעוץ חברתי

ארכטק אדריכלים ומתכנני ערים
נילי-רננה חר"ג | יאן טנדרוולד אדריכלים
ינאי 6, ת.ד. 4635 ירושלים 91046
ט | 025619791 פ | 026259797



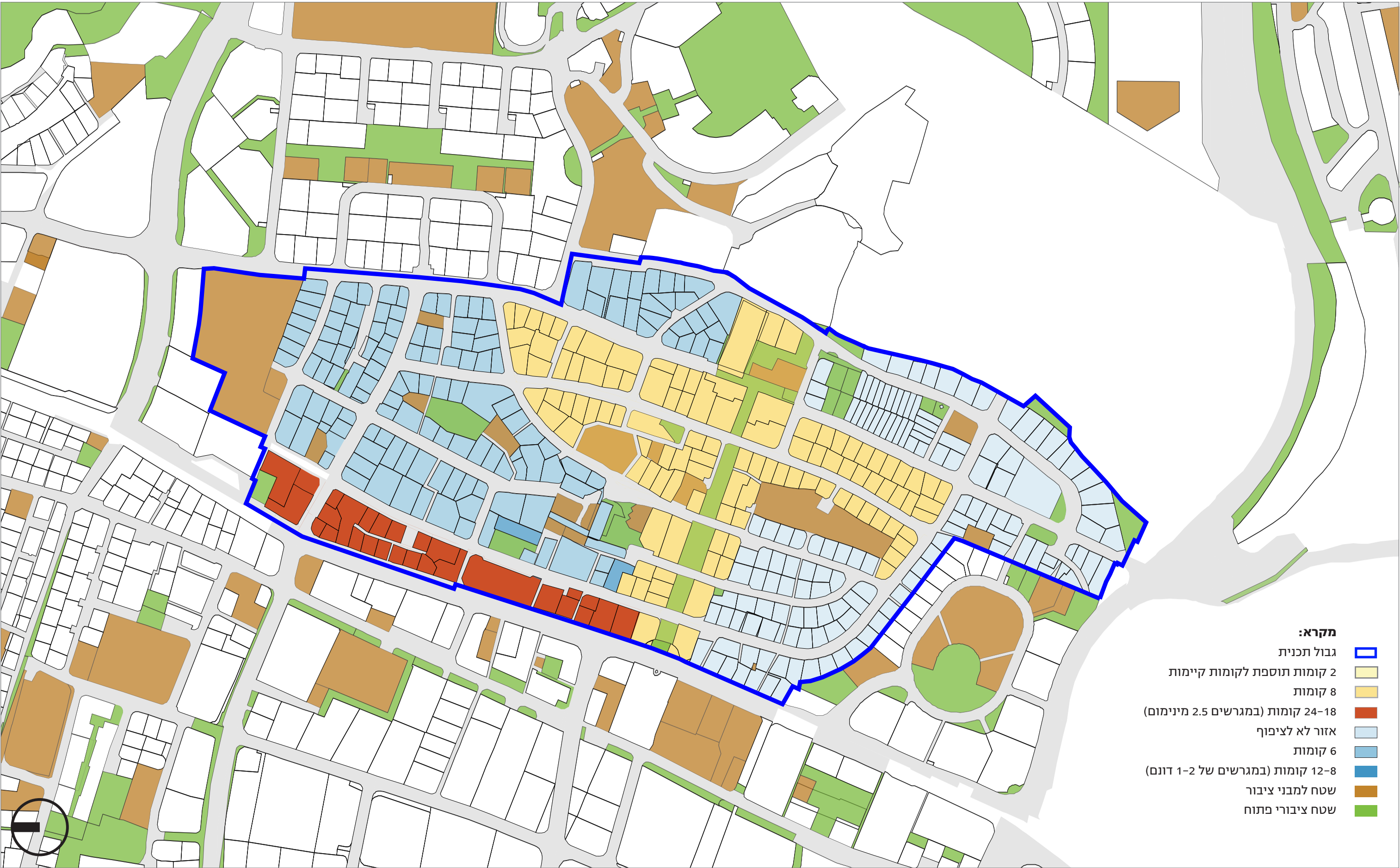


תכנית אב ארנונה-תלפיות אלטרנטיבה ג: שקלול מדדים 6,486 יח"ד, כולל יח"ד קיימות ומימוש זכויות לפי תכנית מתאר 2000 41



- מקרא:**
- גבול תכנית
 - 2 קומות תוספת לקומות קיימות
 - 8 קומות
 - 12 קומות
 - 18 קומות
 - 24-18 קומות (במגרשים 2.5 מינימום)
 - שטח למבני ציבור
 - שטח ציבורי פתוח

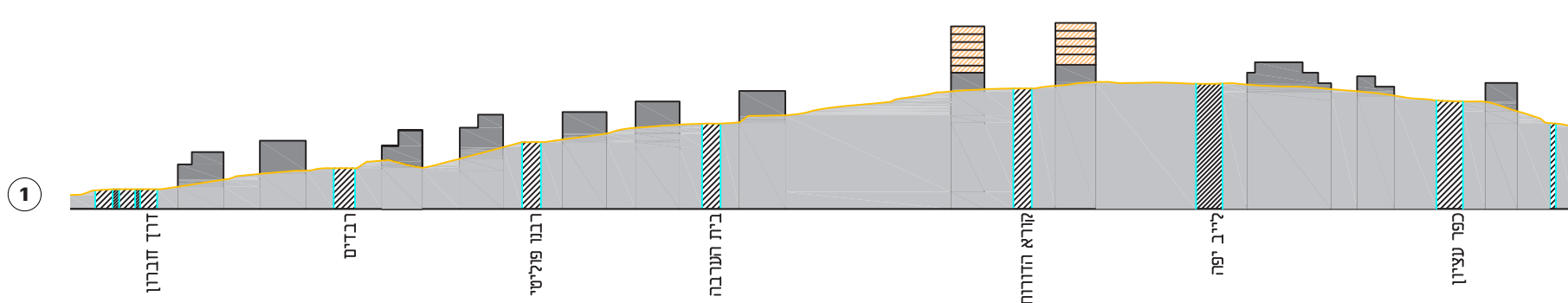
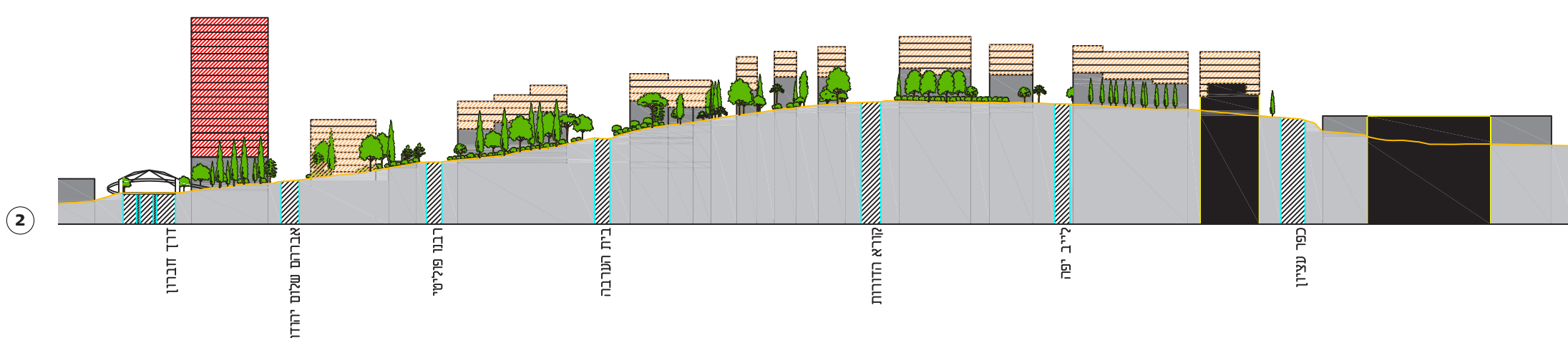
תכנית אב ארנונה-תלפיות אלטרנטיבה ד: בנייה בטופוגרפיה גבוהה תוספת של כ-2,444 יח"ד 1:5000 42



מקרא:

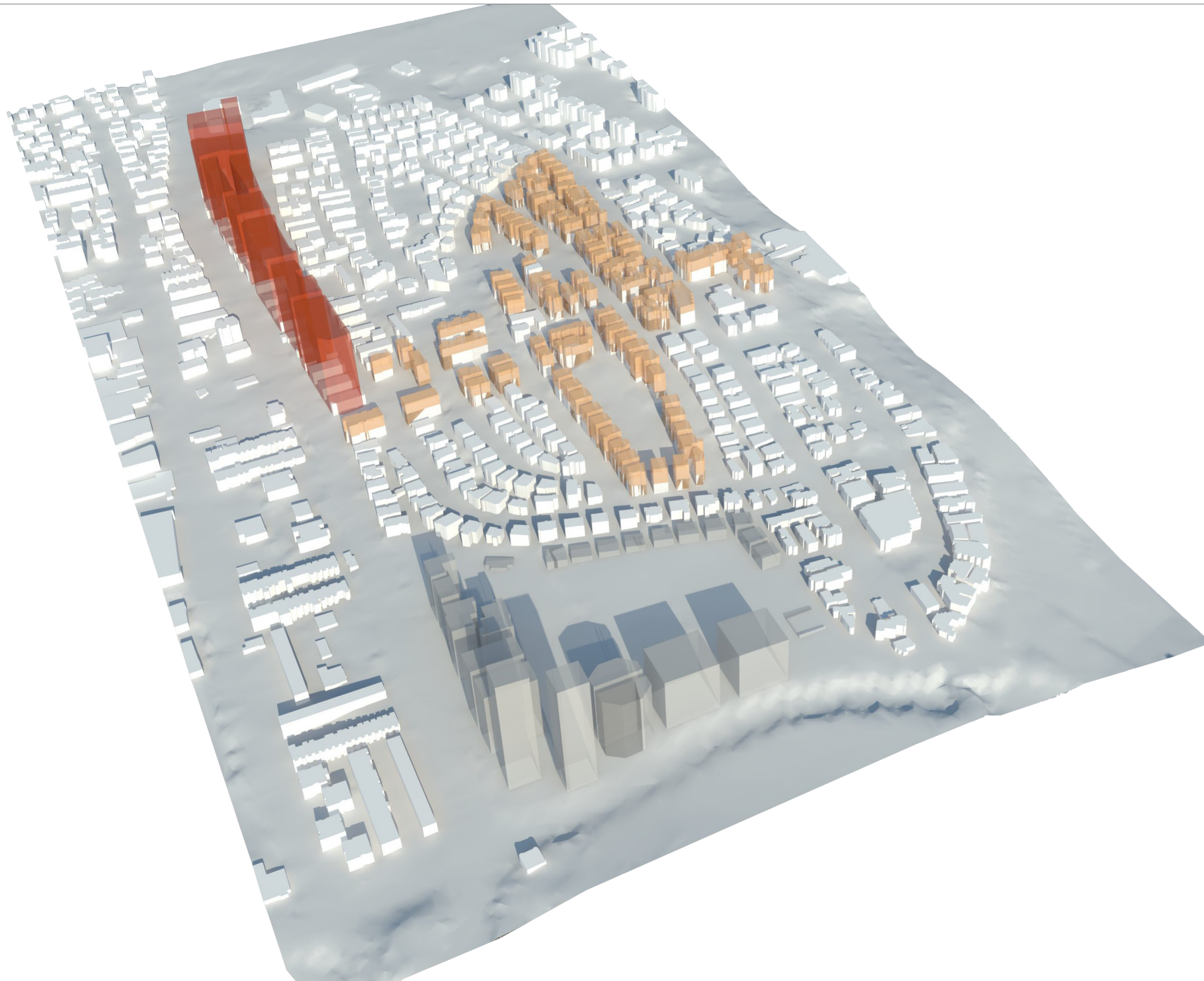
- גבול תכנית
- 2 קומות תוספת לקומות קיימות
- 8 קומות
- 24-18 קומות (במגרשים 2.5 מינימום)
- אזור לא לציפוף
- 6 קומות
- 12-8 קומות (במגרשים של 1-2 דונם)
- שטח למבני ציבור
- שטח ציבורי פתוח

תכנית אב ארנונה-תלפיות אלטרנטיבה ד עם תוספת לפי תכנית מתאר 2000 תוספת של כ-3,013 יח"ד (5,679 יח"ד סה"כ) 1:5000 43



תכנית אב ארנונה-תלפיות

אלטרנטיבה ד: בנייה בטופוגרפיה גבוהה



קריטריון 1 - שמירה על אופי השכונה: שכונה מחודשת עם שמירה על אופי השכונה המקורי

קריטריון 2 - השפעה על הקהילה: הקהילה שמבקשת לחזק את הקשרים הקהילתיים מקבלת

קריטריון 3 - אופי הקהילה: באלטרנטיבה זו מרכז סימבולי וממשי תוספת הבנייה שאינו רב ביחס לחלופות האחרות יחדש את השכונה מבלי לשנות את אופי האוכלוסייה

קריטריון 4 - מידת הענות לרצון התושבים בהתייחס לפרמטרים של נוף, שכונה ירוקה, פתירת נושא תחבורה והטרוגנית מבחינה חברתית: רבה.

תכנית אב ארנונה-תלפיות

אלטרנטיבה ד: יחס לקהילה

45



עיריית ירושלים
מנהל התכנון
האגף לתכנון עיר

מוריה-סקלי אדריכלות נוף: יעוץ נוף וסביבה
אינג' גד נובק: יעוץ דרכים
אינג' רולי פלד: יעוץ תנועה ותחבורה

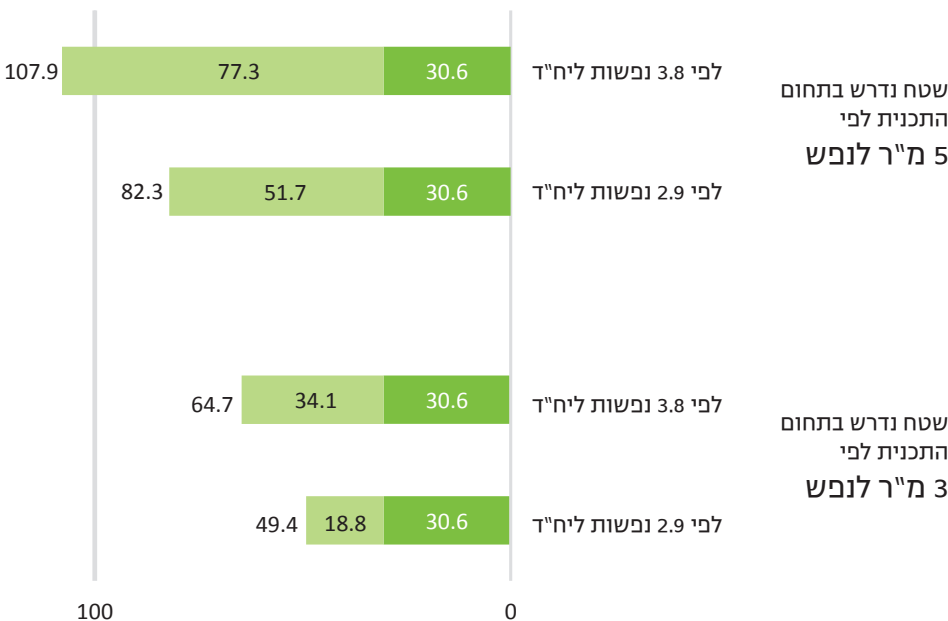
אדר' משה שפירא: יעוץ שימור
מר זאב ברקאי: יעוץ כלכלי
ד"ר אורית ברוור-בן דוד: יעוץ חברתי

ארכטק אדריכלים ומתכנני ערים
נילי-רננה חר"ג | יאן טנדרוולד אדריכלים
ינאי 6, ת.ד. 4635 ירושלים 91046
ט | 025619791 פ | 026259797



קריטריונים כמותיים \ נורמות

היקף השטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים באלטרנטיבה



מקרא:

- שטח ציבורי סטטוטורי קיים (בדונם)
- שטח ציבורי נדרש (בדונם)

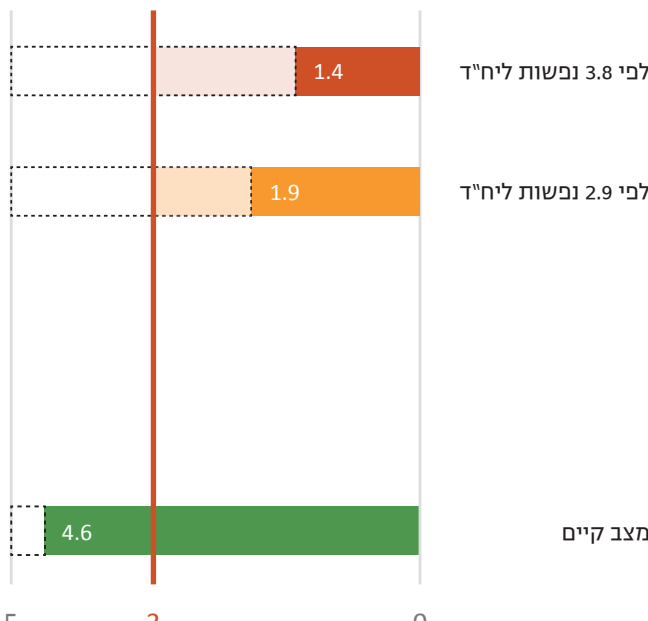
קריטריונים איכותניים

- קריטריון 1 - מבט מהשכונה לסביבתה: כיוון שבאלטרנטיבה זו עיקר הפיתוח נעשה בשיא הגובה של השכונה, המבט לכל סביבת השכונה משתפר. אלטרנטיבה זו משפרת בעיקר את המבט מזרחה, ומתמודדת בצורה יותר טובה עם חסימת המבט למערב בעקבות הבינוי על דרך חברון.

הערכת חלופה - שכלול נורמות וקריטריונים איכותניים:

שכלול קריטריונים

שטח לנפש ע"פ המצאי הסטטוטורי הקיים

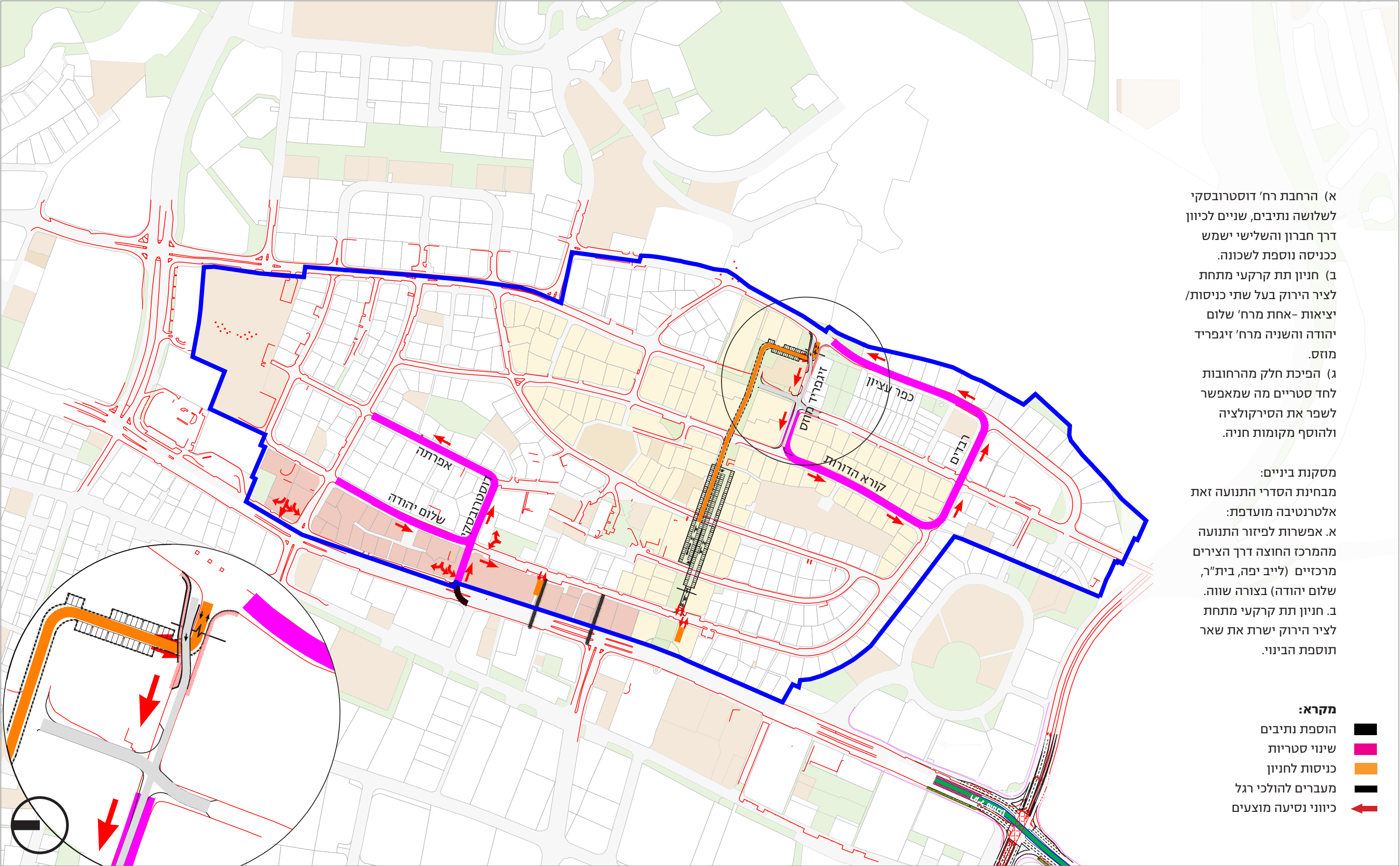


מקרא:

- שטח נדרש לנפש להשלמה
- גובה
- נמוך

- קריטריון 2 - מרחב ציבורי פתוח: כיוון שהפיתוח ברובו בראש הגבעה, ישנה נגישות טובה ונוחה לתושבים הרוצים להגיע לאותם שטחים ציבוריים. כמו כן הפיתוח נעשה גם כך בקרבת שטחים פתוחים ומקיף את חלקם, דבר המשפר את תחושת הצפיפות.

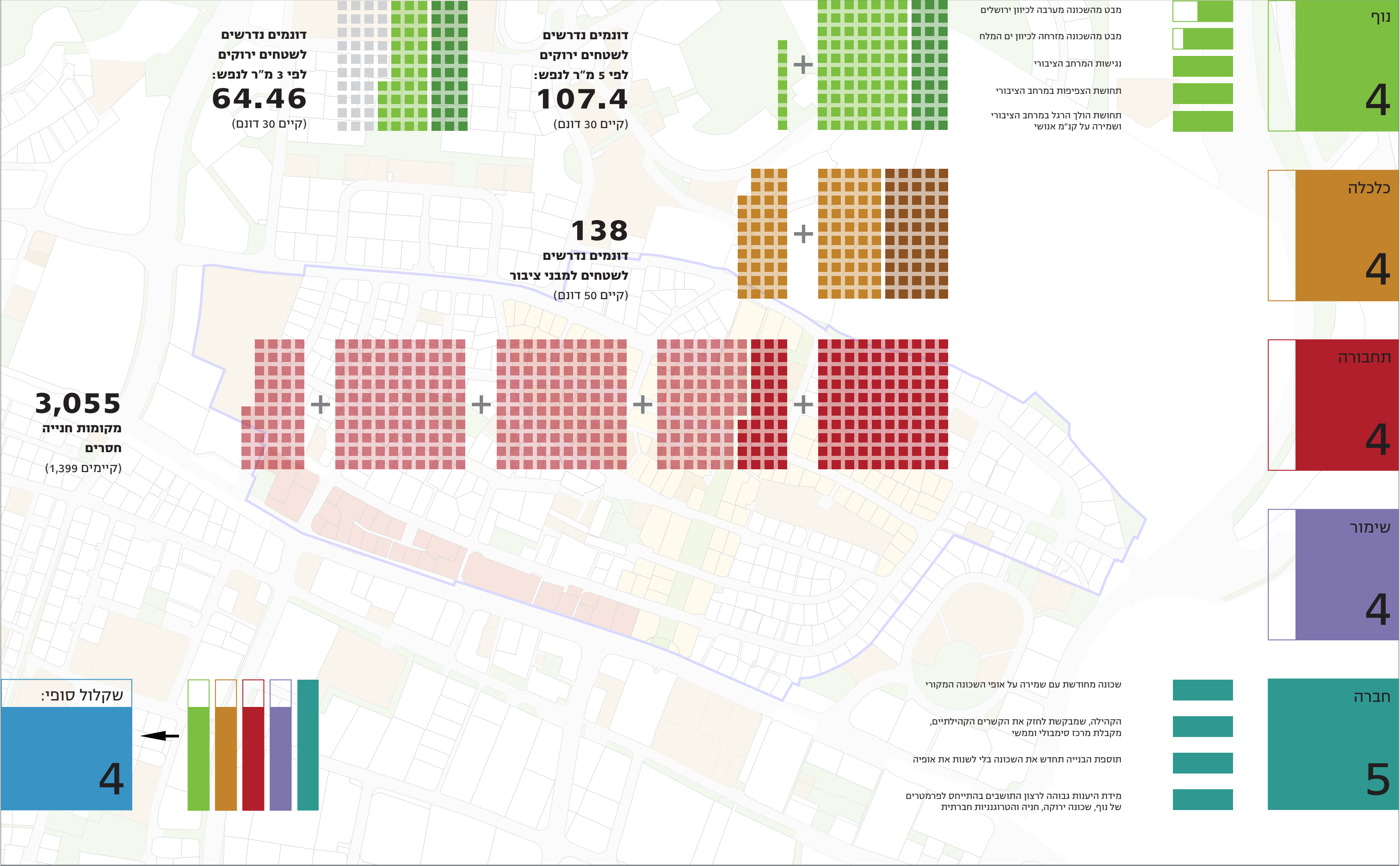
- קריטריון 3 - רחובות: חתך הרחוב הרחב בעין צורים ולייב יפה מאשר בניה לגובה באותם רחובות מבלי ליצור תחושה לא נעימה להולך הרגל. במידה והפיתוח לא נעשה על קו אפס הרחובות יהיו בעלי קנ"מ האנושי טוב. רצוי לעיניין זה שהבינוי של יח"ד נוספות יהיה בנסיגה מהרחוב.

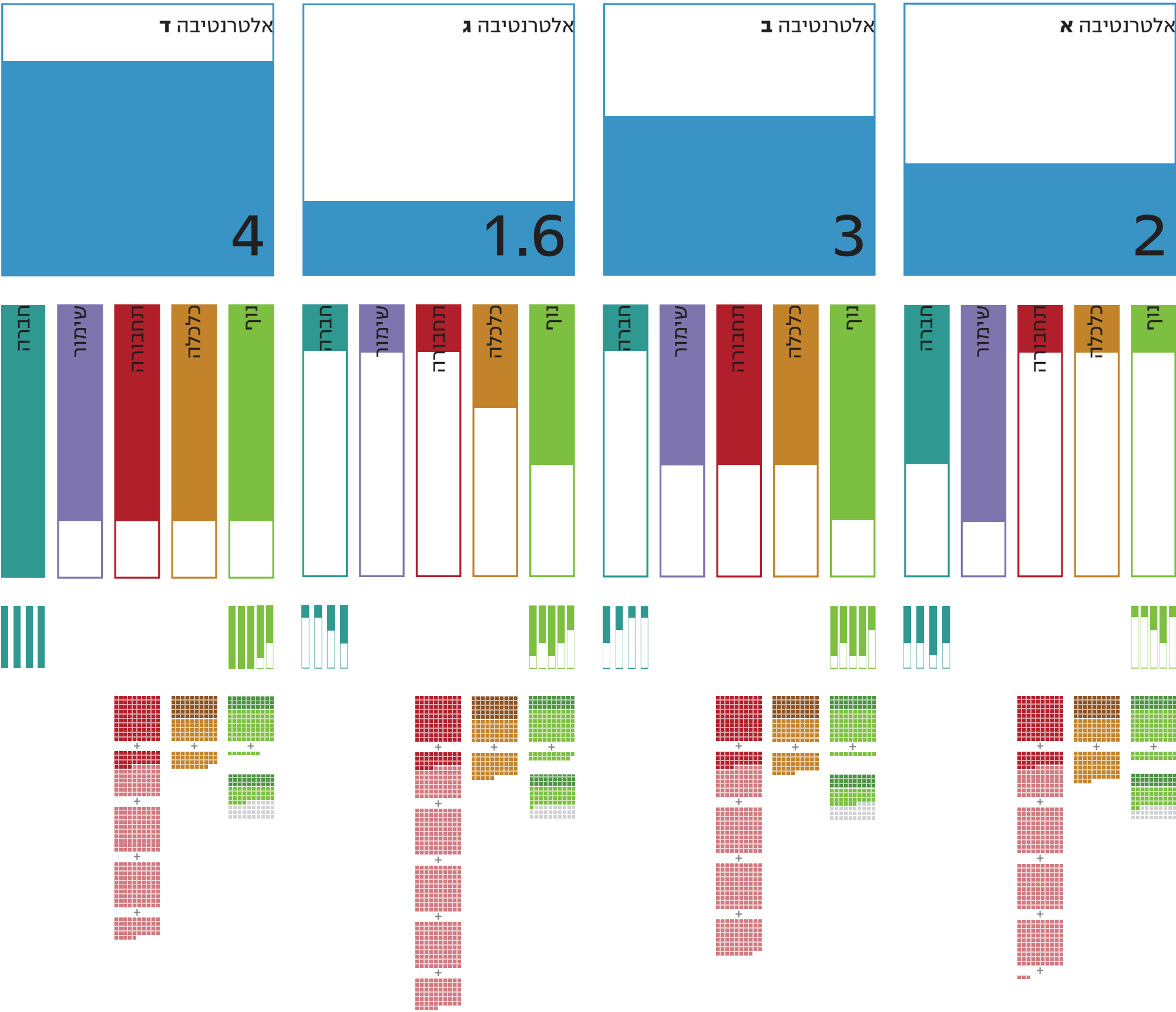


(א) הרחבת רח' דוסטובסקי לשלושה נתיבים, שניים לכיוון דרך חברון והשלישי ישמש ככניסה נוספת לשכונה.
(ב) חניון תת קרקעי מתחת לציר הירוק בעל שתי כניסות/ יציאות - אחת מרח' שלום יהודה והשניה מרח' זיגפריד מוזס.
(ג) הפיכת חלק מהרחובות לחד סטריים מה שמאפשר לשפר את הסירקולציה ולהוסף מקומות חניה.

מסקנת ביניים:
מבחינת הסדרי התנועה זאת אלטרנטיבה מועדפת:
א. אפשרות לפיזור התנועה מהמרכז החוצה דרך הצירים מרכזיים (לייב יפה, בית"ר, שלום יהודה) בצורה שווה.
ב. חניון תת קרקעי מתחת לציר הירוק ישרת את שאר תוספת הבינוי.

מקרא:
הוספת נתיבים
שינוי סטריות
כניסות לחניון
מעברים להולכי רגל
כיווני נסיעה מוצעים







עיריית ירושלים
מנהל התכנון
האגף לתכנון עיר

מוריה-סקלי אדריכלות נוף: יעוץ נוף וסביבה
אינג' גד נובק: יעוץ דרכים
אינג' רולי פלד: יעוץ תנועה ותחבורה

אדר' משה שפירא: יעוץ שימור
מר זאב ברקאי: יעוץ כלכלי
ד"ר אורית ברוור-בן דוד: יעוץ חברתי

ארכטיק אדריכלים ומתכנני ערים
נילי-רננה חר"ג | יאן טנדרוולד אדריכלים
ינאי 6, ת.ד. 4635 ירושלים 91046
ט | 025619791 פ | 026259797

