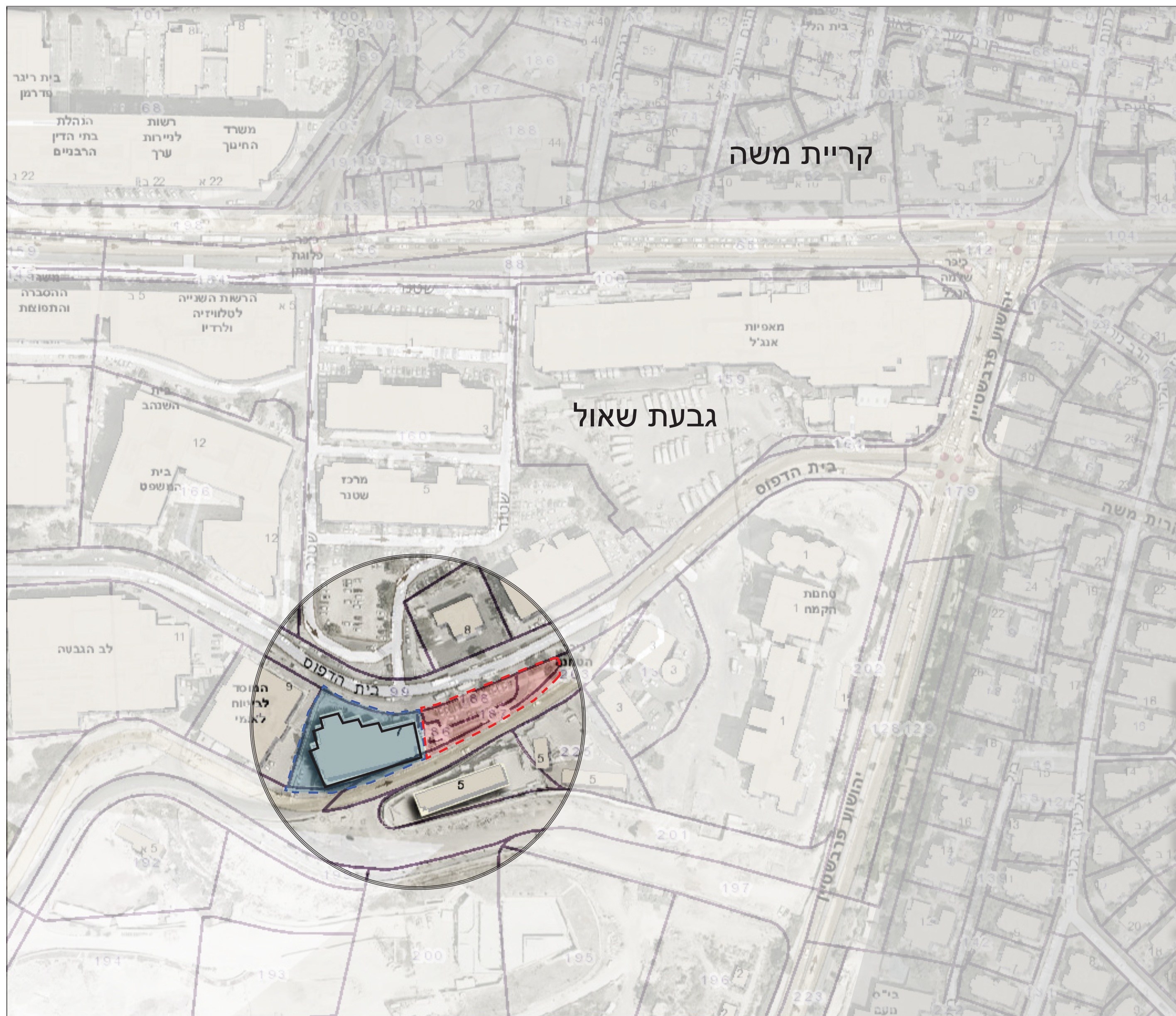


המגרש

- חלקה צרה לאורך רחוב בית הדפוס בשטח 1,943 מ"ר.
- תכנית מספר 4386
- בצמוד ממזרח חלקה ביעוד לדרך ולדרך עם טיפול נופי- כ 1,000 מ"ר.



המרחב האורבני

מרחב תחנת הרכבת הקלה:

- כ 200 מ"ר מתחנת רכבת קלה. זמן הליכה נינוחה של 2:19 דקות (מדוד).
- קצה "מרחב שוטטות" עירוני עשיר- חצרות מסחריות, משרדים, בתי המשפט, מלאכה.
- חיבור טבעי המשמש כבר היום לתנועה רגלית רציפה בין כנפי נשרים לרחוב בית הדפוס.
- מעבר לבית ספר תיכון הנבנה בימים אלו בצמוד מד-רום.
- בקצה אזור התעשייה.
- על צומת הכניסה הדרומית לגבעת שאול מכביש 16 מהווה את ה"שער הדרומית" לכניסה לגבעת שאול.



המבנה

- מבנה מיושן משנות התשעים המוקדמות.
- 8 קומות מתוכן 2 מעל לרחוב בית הדפוס ו6 מתחת.
- סה"כ שטחי בנייה קיימים כ-260% עיקריים שיהנם כ-300% כוללים (ללא חנייה).

תנועה:

הכניסה לחניון מדרך יוסף וייץ בצמוד לצומת כביש 16.

שימושים:

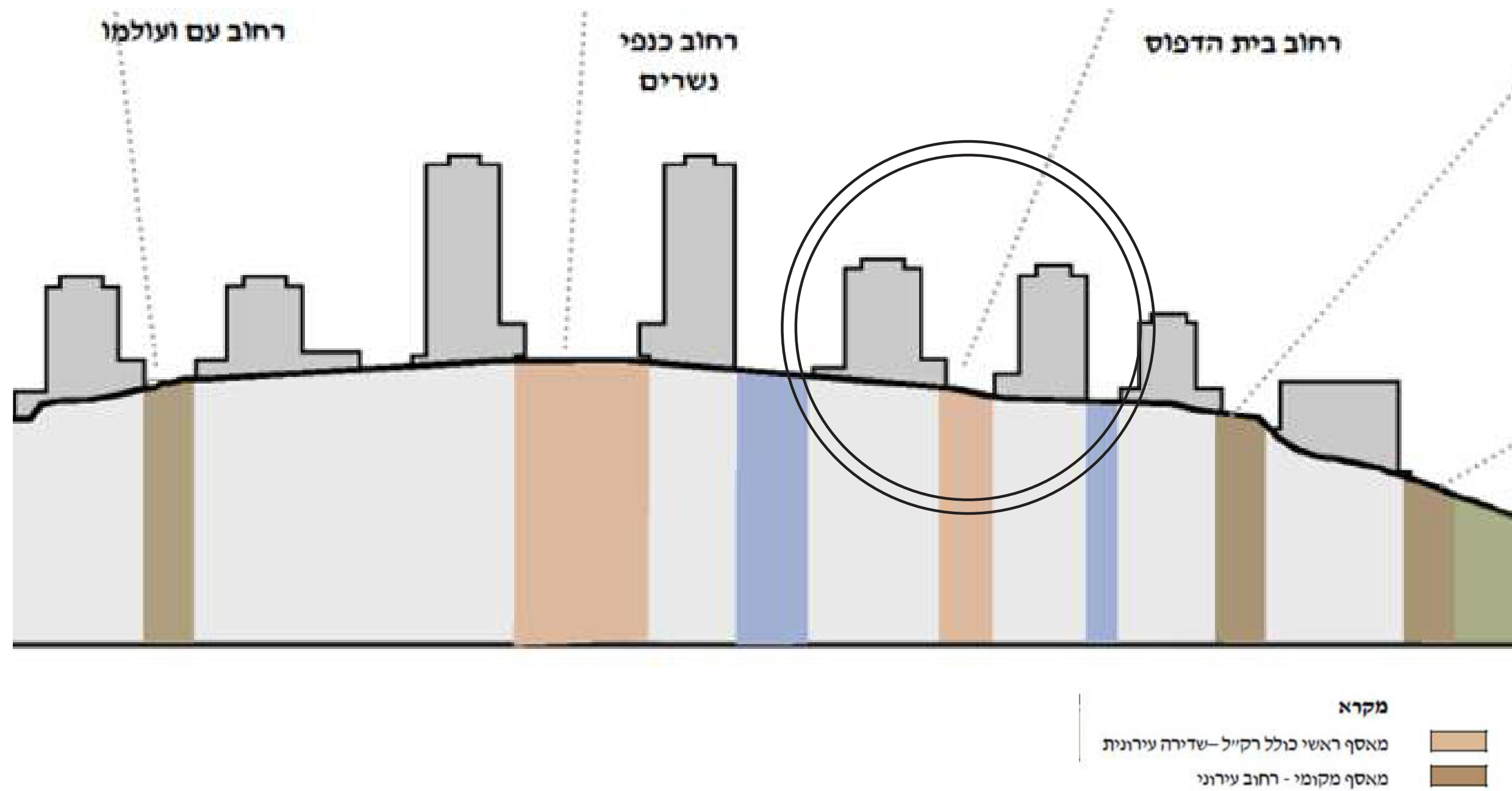
- מרכז אקדמי-לב (חרדי בנות).
- משרדים
- מסחר
- מוסכים



תוכנית אב וניתוח מרחבי

תכנית האב - גבעת שעול

מטרת התכנית (חזון): יצירת מרחב איכותי ונגיש, המותאם לחזון הפיתוח והצמיחה של ירושלים.



- הגדרת קטע מהרחוב כאזור מוטה מסחר ופעילות עירונית (להן- "הרובע"- בו תתאפשר חזית מסחרית, ראה פירוט בהמשך)

- הרחבת המדרכה אל תחום המגרש הפרטי לכל אורך הרחוב ב 2 מ'

- הרחבת המרחב העירוני הפעיל על ידי יצירת מרחבים פנימיים בוך תומי המגרש הפרטי הנושקים לרחוב, כולל חזית מסחרית פעילה בדפנותיהם, כדוגמת הקיים בפרויקט בית השנהב. גודל רחבה לא יקטן מ10\10 מ'.

- שמירת מבטים פתוחים (בין בניינים או דרכם) אל הנוף הפתוח בדופן התחתונה של הרחוב.

- קומת מסד (מבנה מרקמי) 3-4 קומות. מבנה תמיר 11-15 קומות על גבי המסד

שטחים ומספרים

ניתוח פוטנציאל תכנוני בדופן הדרומית של רחוב בית הדפוס

מסקנה- אין אפשרות למימוש ה"חזון האדריכלי" של תכנית האב לרחוב בית הדפוס בגדה הדרומית במגבלה של 500% בנייה.

אחוזי בנייה ומספר קומות בהתאם לגודל מגרש בנייה ברחוב בית הדפוס

מתחם B	גודל מגרש (מ"ר)	אחוזי בנייה כוללים	תכנית מסד	תכנית מבנה תמיר	תכנית תת-קרקעית	מספר קומות			קווי בניין (מטר) מינימלי
						סה"כ	מבנה תמיר	קומות מסד	
תעסוקה ותעשייה	בחתום לקיים	500%	עד 60%	950-1200 מ"ר	80%	3-4	11-15	15-18	5

חלקה	שטח החלקה (A) מקורב	תכנית מבנה תמיר (מ"ר)		אחוזי בנייה לקומה במבנה תמיר (%)		סה"כ אחוזי בנייה מבנה מכסימלי	סה"כ אחוזי בנייה "מתון"
		מכסימלי	אופיני	מכסימלי (M)	אופיני (O)		
185	2,000	792	660	40%	33%	360+(Mx15)	300+(Ox14)
184,186	2,500	1,000	825	40%	33%	960%	762%
135	3,000	1,200	990	40%	33%	960%	762%
136	4,000	1,200	1,200	30%	30%	810%	720%
204	15,700	1,200	1,200	7.6%	7.6%	474%	406%
188	6,200	1,200	1,200	20%	20%	660%	580%
168	14,000	1,200	1,200	8.5%	8.5%	490%	420%
169	5,200	1,200	1,200	23%	23%	705%	622%



הרעיון התכנוני

- הריסה חלקית של המבנה הקיים (מעל לקרקע) להרחבת המרחב הציבורי ופתיחת מבט רחב לנוף מדרום.
- יצירת כיכר ציבורית רחבה ומזמינה במפלס רחוב בית הדפוס.
- הקמת מבנה עכשווי במתווה של מבנה מרקמי + מגדל תמיר על פי הנחיות תכנית האב.
- שיפוץ חזיתות מלא ויצירת מבנה הומוגני אחיד.
- יצירת פוטנציאל כלכלי לתמורות ציבוריות משמעותיות כגון:
 - הקמת גשר ומעבר בטוח לבית הספר התיכון
 - הפקעה מבונה בהיקף של כ 1200 מ"ר



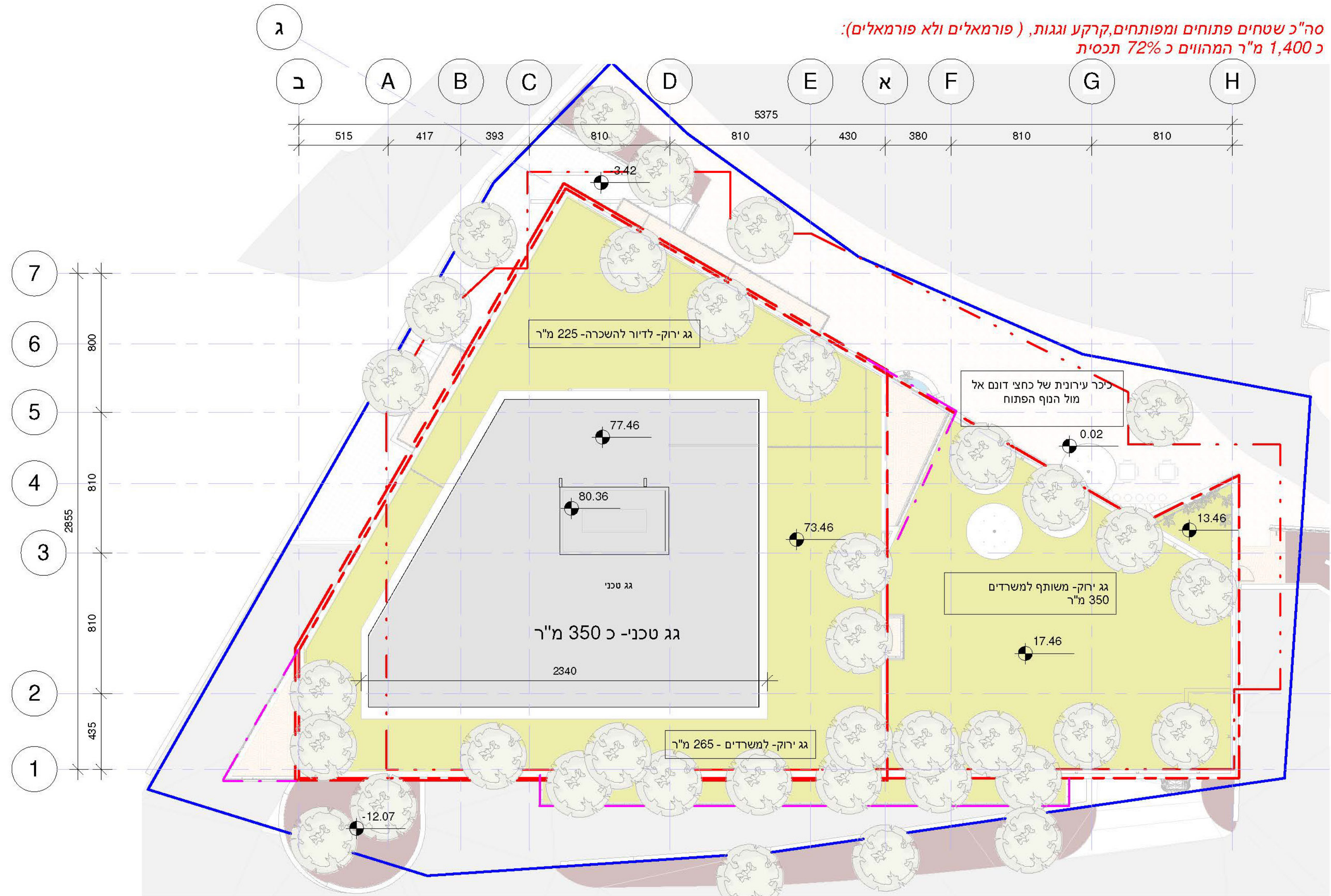
קומת קרקע - רחוב בית הדפוס



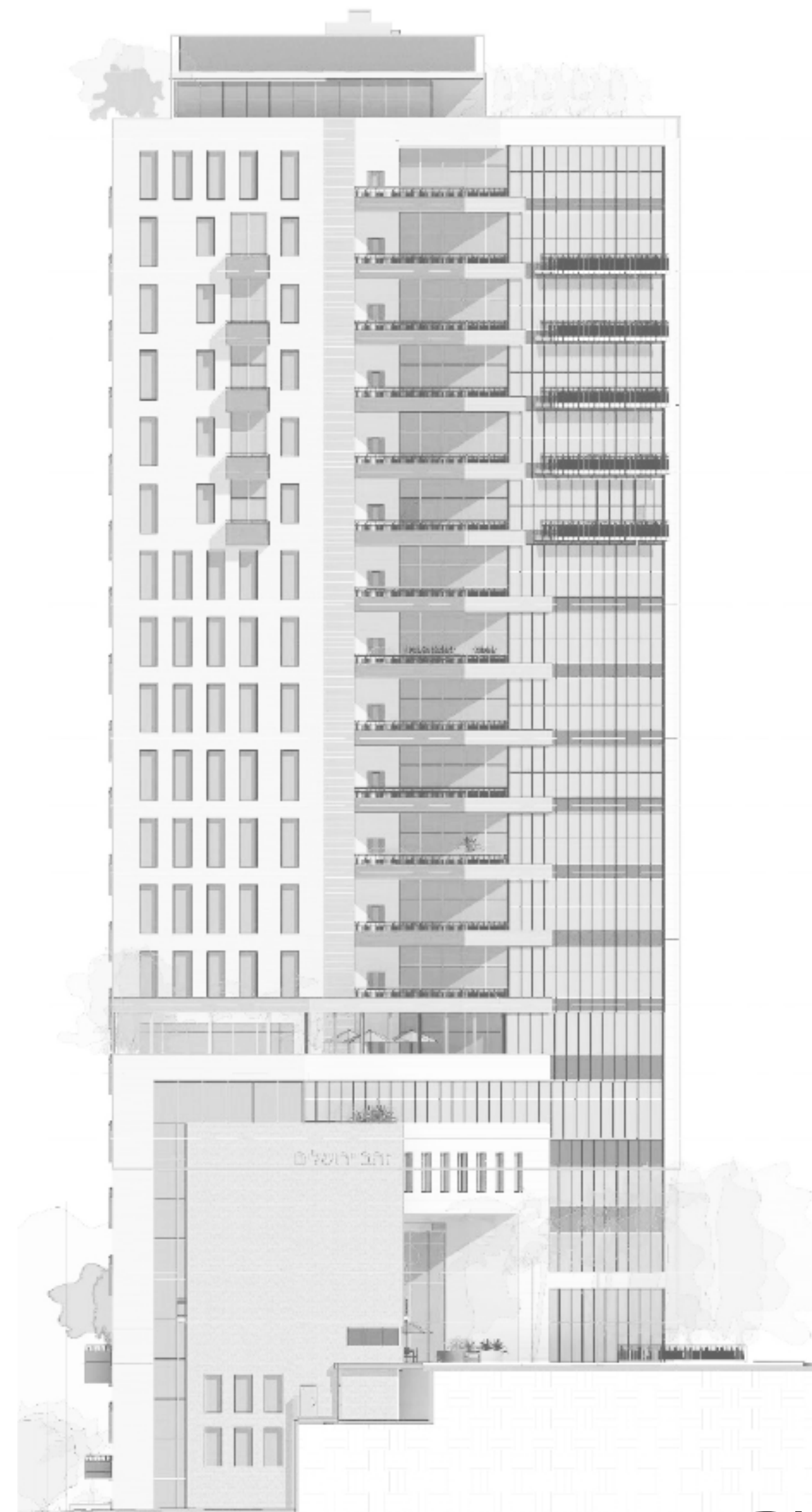
בית זהב ירושלים - תוספת בנייה למסחר ועסקים

מבנה תמיר, קומה 18 - גג

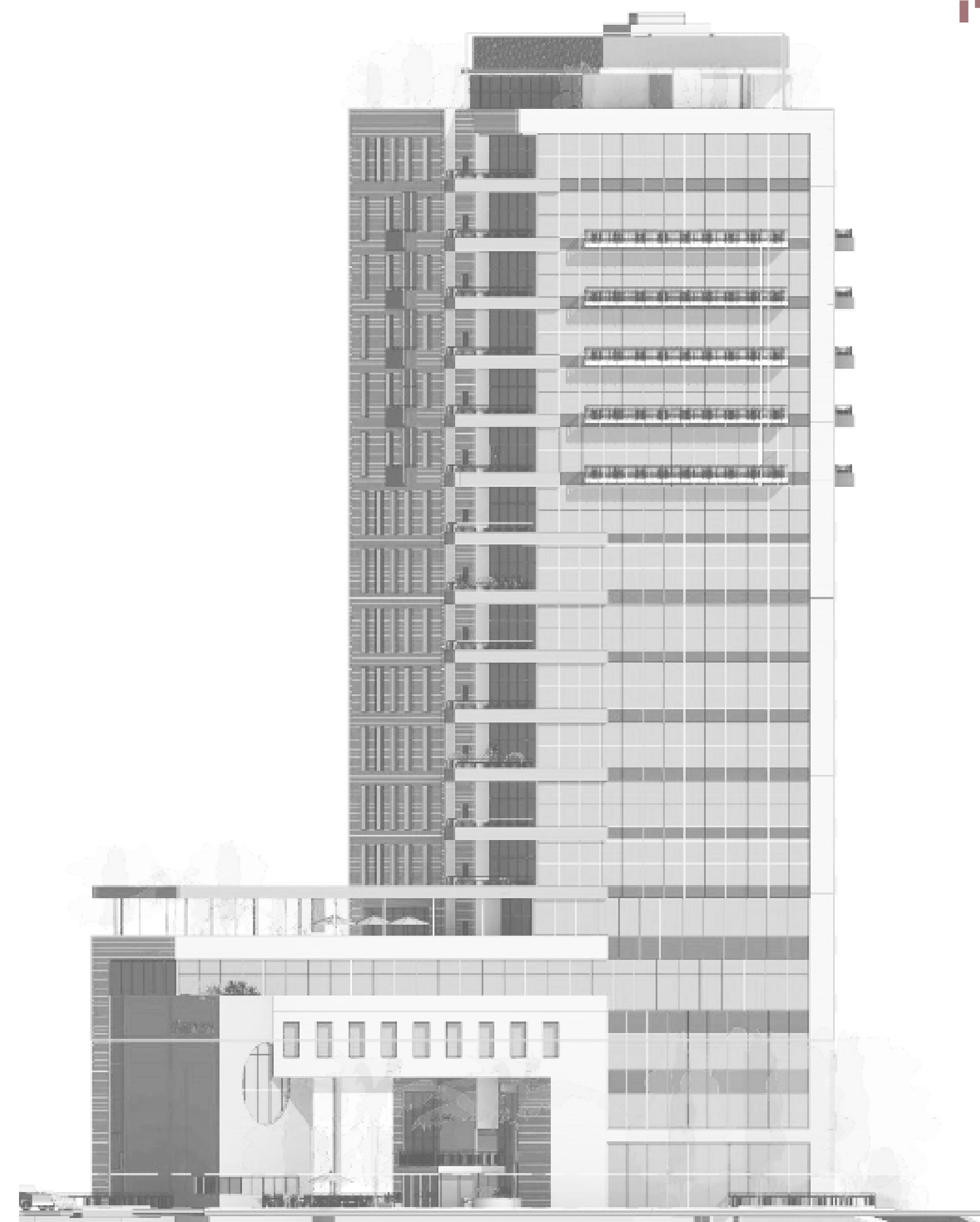




תכנית האב - כללי

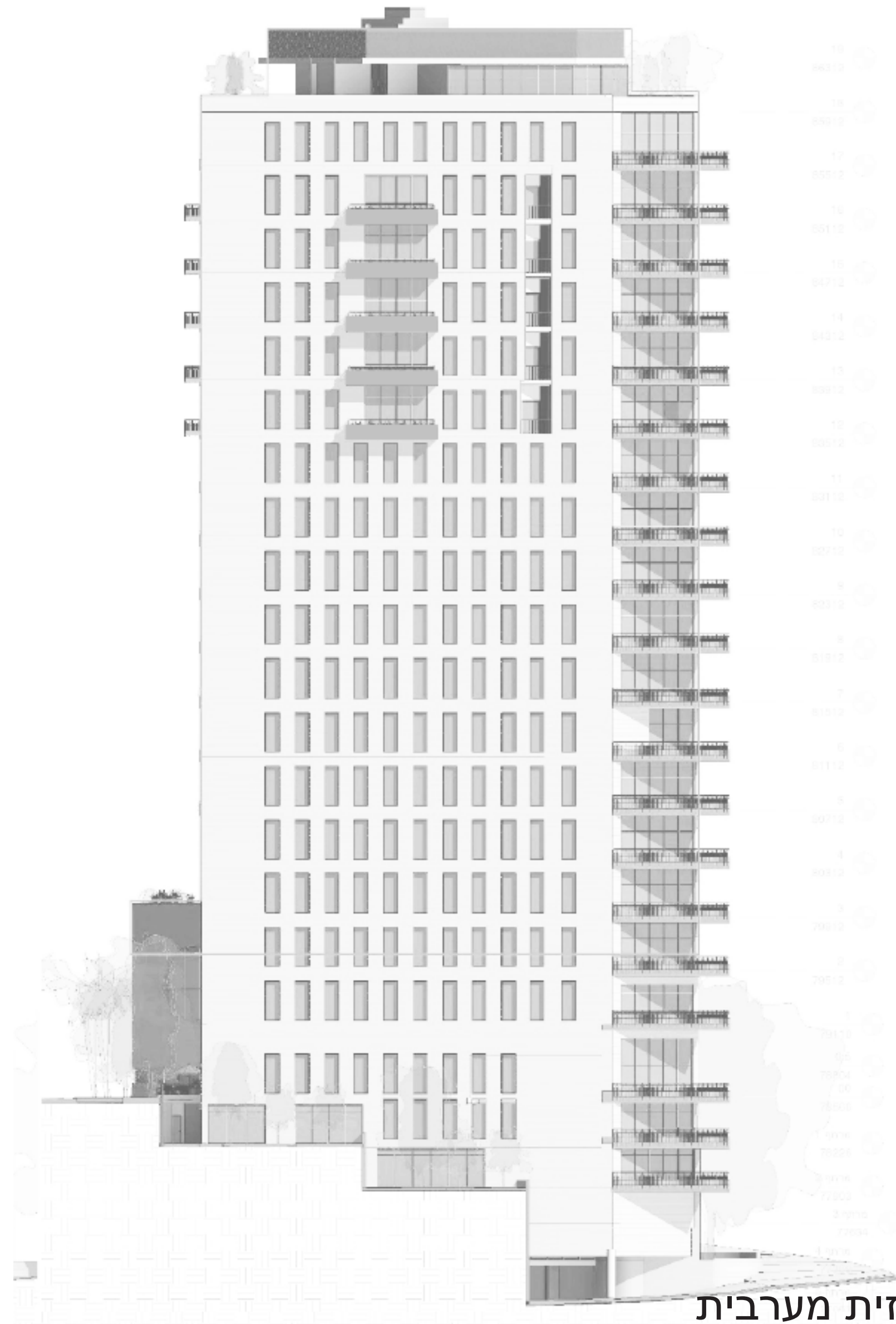


חזית מזרחית



חזית צפונית

תכנית האב - כללי





חזית צפונית לרחוב בית הדפוס



חזית דרומית לכביש 16

...מה קיבלנו

מרחבים ציבוריים ומשותפים:

שטחים ציבוריים פתוחים פורמאליים וא-פורמאליים בהיררכיות שונות:

- כיכר עירונית רחבה בקצה "מרחב השוטטות מתחנת הרכבת" אל מול הנוף הפתוח.
- סדרת גגות ירוקים בשימוש משותף למשתמשי המבנה ולאורחיו.
- מרפסות משותפות רחבות ומגוננות

סה"כ השטחים הפתוחים המשותפים הינו כ 1,500 מ"ר המהווים כ 80% משטח המגרש

שימושים והפקעות:

מגוון שימושים רחב הכולל-

- מסחר
- משרדים
- שימושים ציבוריים (1200 מ"ר).

בנייה ירוקה:

- גגות ירוקים בהיקף של 70% מתכסית המבנה.
- שימוש מחדש במבנה קיים (הריסה חלקית)
- תכנון חזיתות בהתאם לכווני השמש...
- אנרגיה- פוטנציאל להטמעת פאנלים סולארים בהיקף של כ 1,700 מ"ר על גבי החזית הדרומית. (אפס אנרגיה +/-).

