



מתחם הרכבת

קש"ת - קידום
שירותי תכנון



נ. מלצר, ג. איגרא,
א. כהן-אדריכלים

מתחם הרכבת משתרע על שטח של כ- 105 דונם. גבולותיו הינן דרך חברון ממזרח, רחוב רמז מצפון, רחוב דוד המלך ודרך בית לחם ממזרח ורחוב מרים החשמונאית מדרום. השימושים העיקריים המותרים ע"פ תכניות שבתוקף הינן למסילות ברזל (כולל רכבת קלה), למתקני נפט ולאזור תעשייה. בעלי הקרקע במתחם הם: מדינת ישראל (קרקעות בשימוש הרכבת, משרד האוצר, בזק ורשות הדואר) מחזיקה בכ- 61 דונם (כ- 57%). יתרת הקרקע מתחלקת בין כנסיות (כ- 18%), ומחזיקים פרטיים 24% (בנית, אמישרגז, וחברות הדלק: פז, דלק וסנוול).



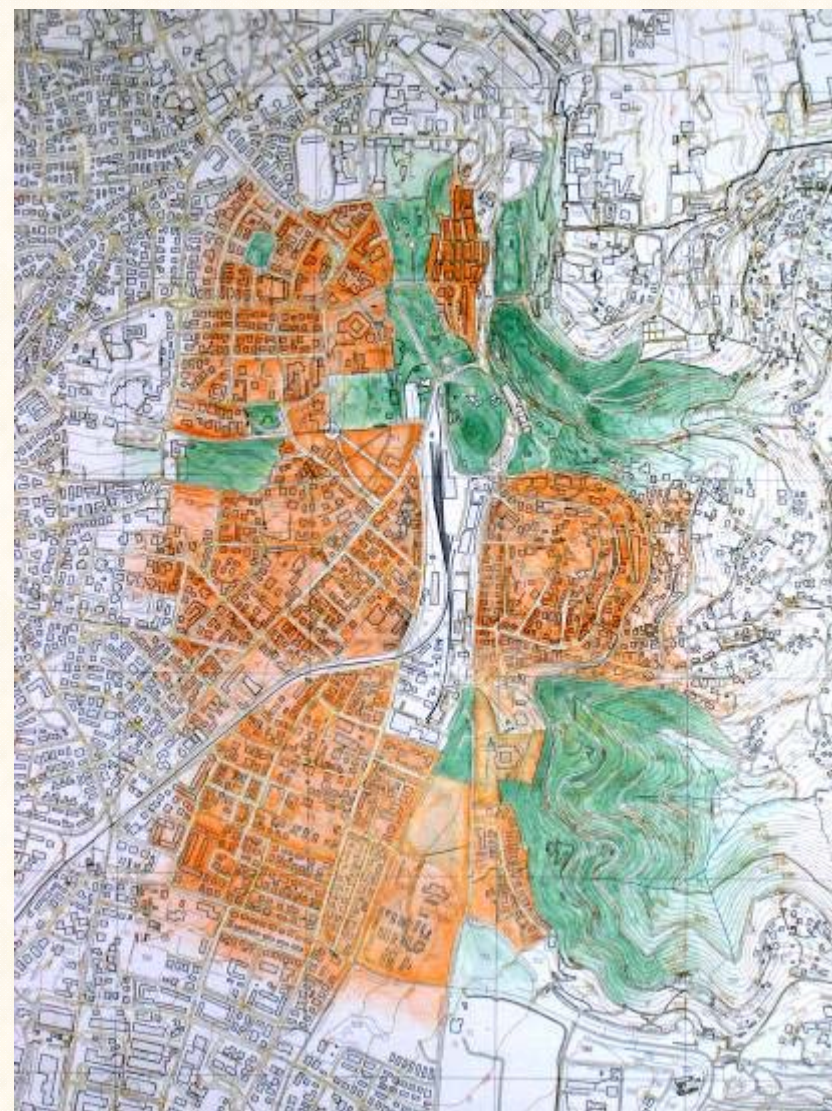
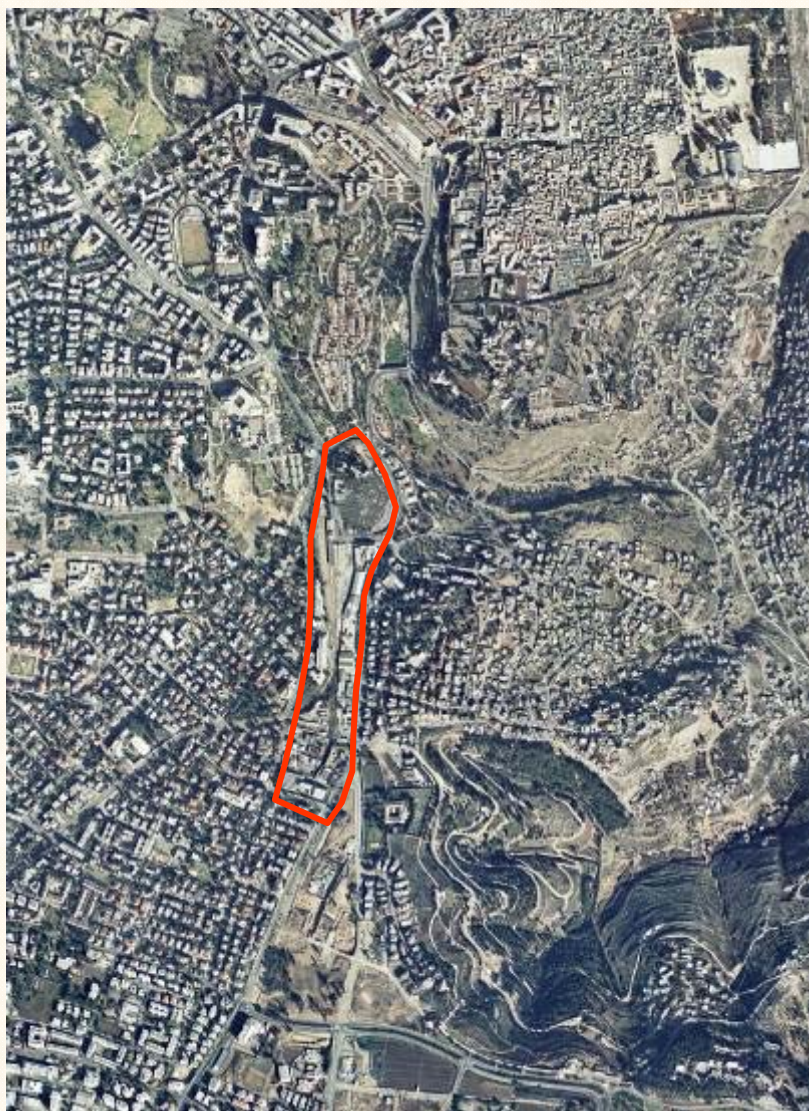
מיקום בעיר

קש"ת - קידום
שירותי תכנון



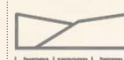
הרשות
לפיתוח
ירושלים

נ. מלצר, ג. איגרא,
א. כהן - אדריכלים



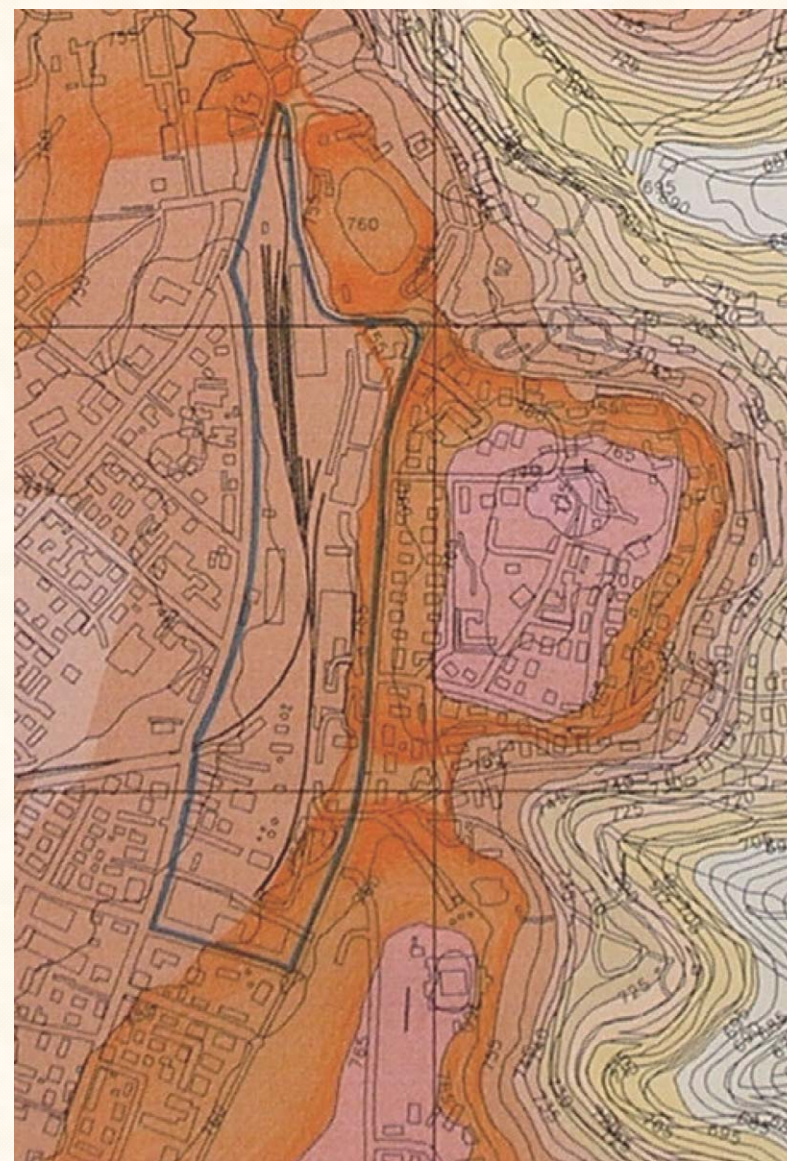
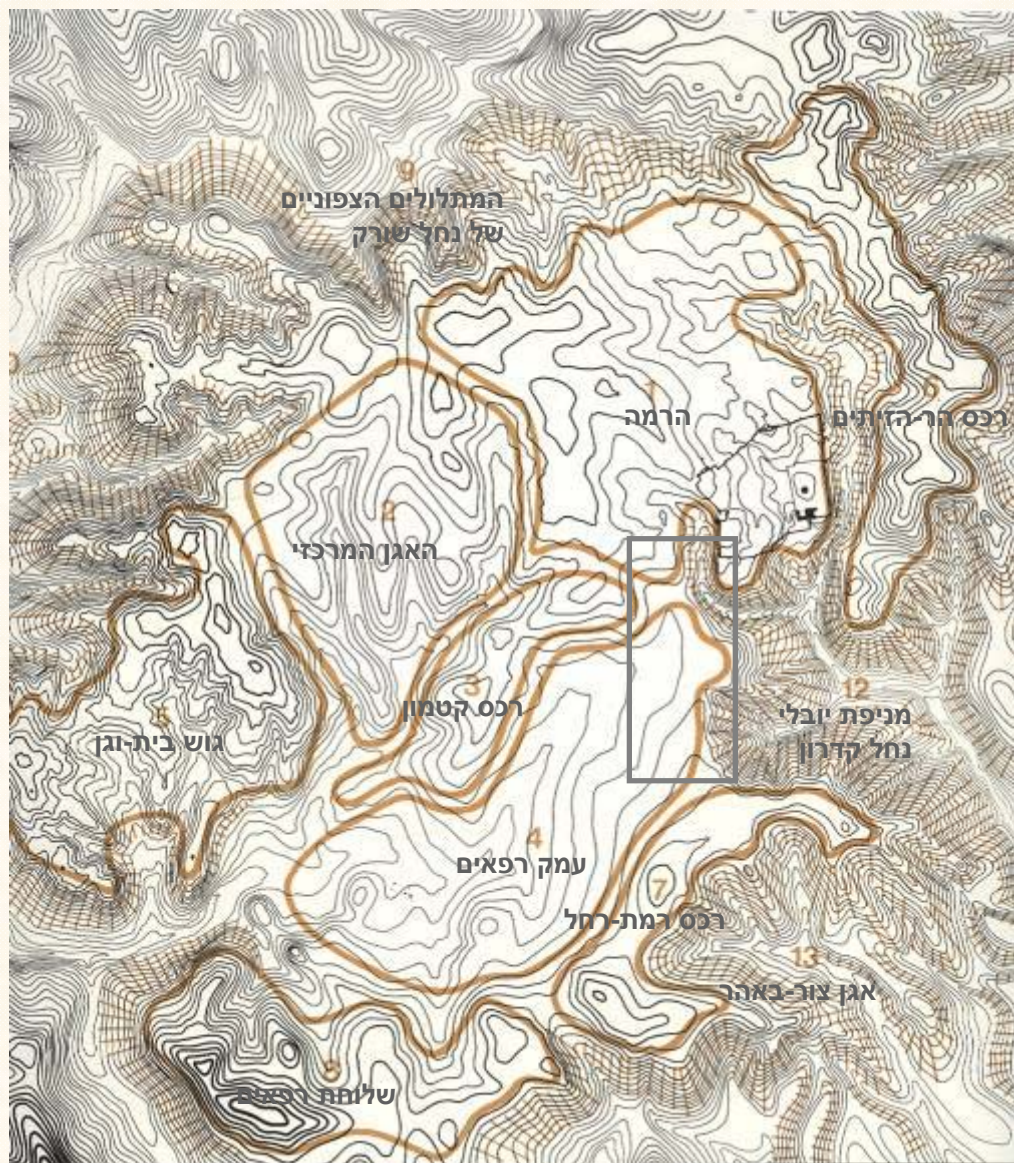
מיקום בעיר

קשית - קידום
שירותי תכנון



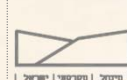
הרשות
לפיתוח
ירושלים

נ. מלצר, ג. איגרא,
א. כהן-אדריכלים



מיקום בעיר טופוגרפיה

קש"ת - קידום
שירותי תכנון



נ. מלצר, ג. איגרא,
א. כהן - אדריכלים



מבט 1 מדרום



מבט 2 מדרום



מבט מצפון



מבט ממערב



מיקום בעיר
מבטים אל המקום

קשית - קידום
שירותי תכנון



הרשות
לפיתוח
ירושלים

נ. מלצר, ג. איגרא,
א. כהן - אדריכלים



מיקום בעיר מבט משער יפו

קש"ת - קידום
שירותי תכנון



נ. מלצר, ג. איגרא,
א. כהן-אדריכלים



מיקום בעיר מבט מהכנסייה הסקוטית

קש"ת - קידום
שירותי תכנון

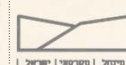


נ. מלצר, ג. איגרא,
א. כהן-אדריכלים



מיקום בעיר

קשיט - קידום
שירותי תכנון



נ. מלצר, ג. איגרא,
א. כהן - אדריכלים



5 החאן



7 בית אות המוצר



6 הכנסיה הסקוטית

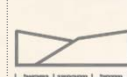


8 הסינמטק



מיקום בעיר
מקומות סמוכים

קשית - קידום
שירותי תכנון



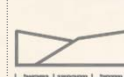
הרשות
לפיתוח
ירושלים

נ. מלצר, ג. איגרא,
א. כהן-אדריכלים



מיקום בעיר
אבו טור

קש"ת - קידום
שירותי תכנון



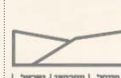
הרשות
לפיתוח
ירושלים

נ. מלצר, ג. איגרא,
א. כהן-אדריכלים



**מיקום בעיר
עמק רפאים**

קש"ת - קידום
שירותי תכנון



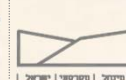
הרשות
לפיתוח
ירושלים

נ. מלצר, ג. איגרא,
א. כהן-אדריכלים



מיקום בעיר בית העם

קש"ת - קידום
שירותי תכנון

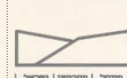


נ. מלצר, ג. איגרא,
א. כהן-אדריכלים



מיקום בעיר המושבה הגרמנית

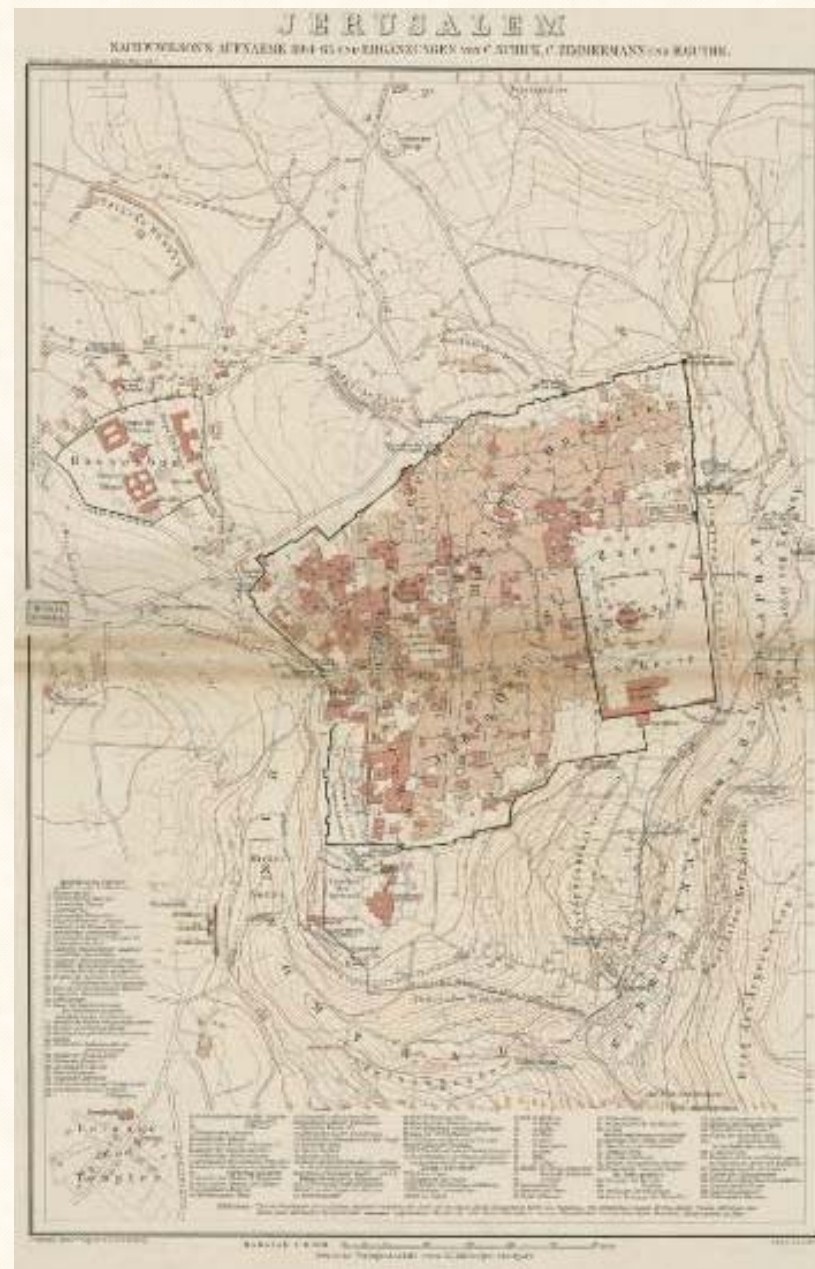
קשיטת - קידום
שירותי תכנון



נ. מלצר, ג. איגרא,
א. כהן - אדריכלים



1884-5



JERUSALEM
MAP BY SCHICK, ZIMMERMANN
AND GUTHE BASED ON WILSON

קש"ת - קידום
 שירותי תכנון



נ. מלצר, ג. איגרא,
 א. כהן - אדריכלים

1876



**JERUSALEM
MAP BY WILSON**



קש"ת - קידום
שירותי תכנון



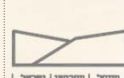
הרשות
לפיתוח
ירושלים

נ. מלצר, ג. איגרא,
א. כהן-אדריכלים



משכנות שאננים

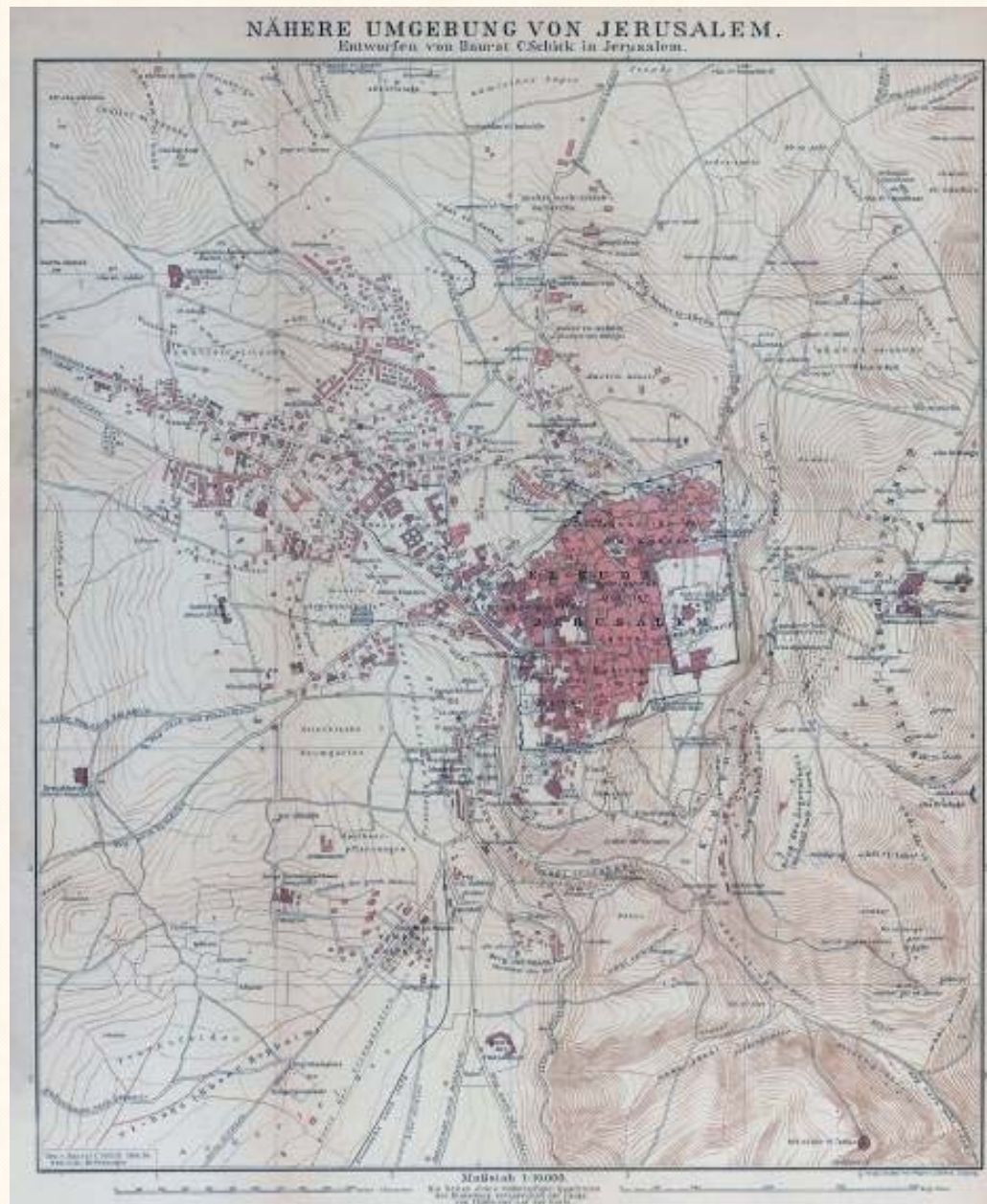
קש"ת - קידום
שירותי תכנון



הרשות
לפיתוח
ירושלים

נ. מלצר, ג. איגרא,
א. כהן - אדריכלים

1894



JERUSALEM MAP BY C. SCHICK

קש"ת - קידום
שירותי תכנון



הרשות
לפיתוח
ירושלים

נ. מלצר, ג. איגרא,
א. כהן-אדריכלים

1892



קש"ת - קידום
שירותי תכנון



נ. מלצר, ג. איגרא,
א. כהן-אדריכלים



1892

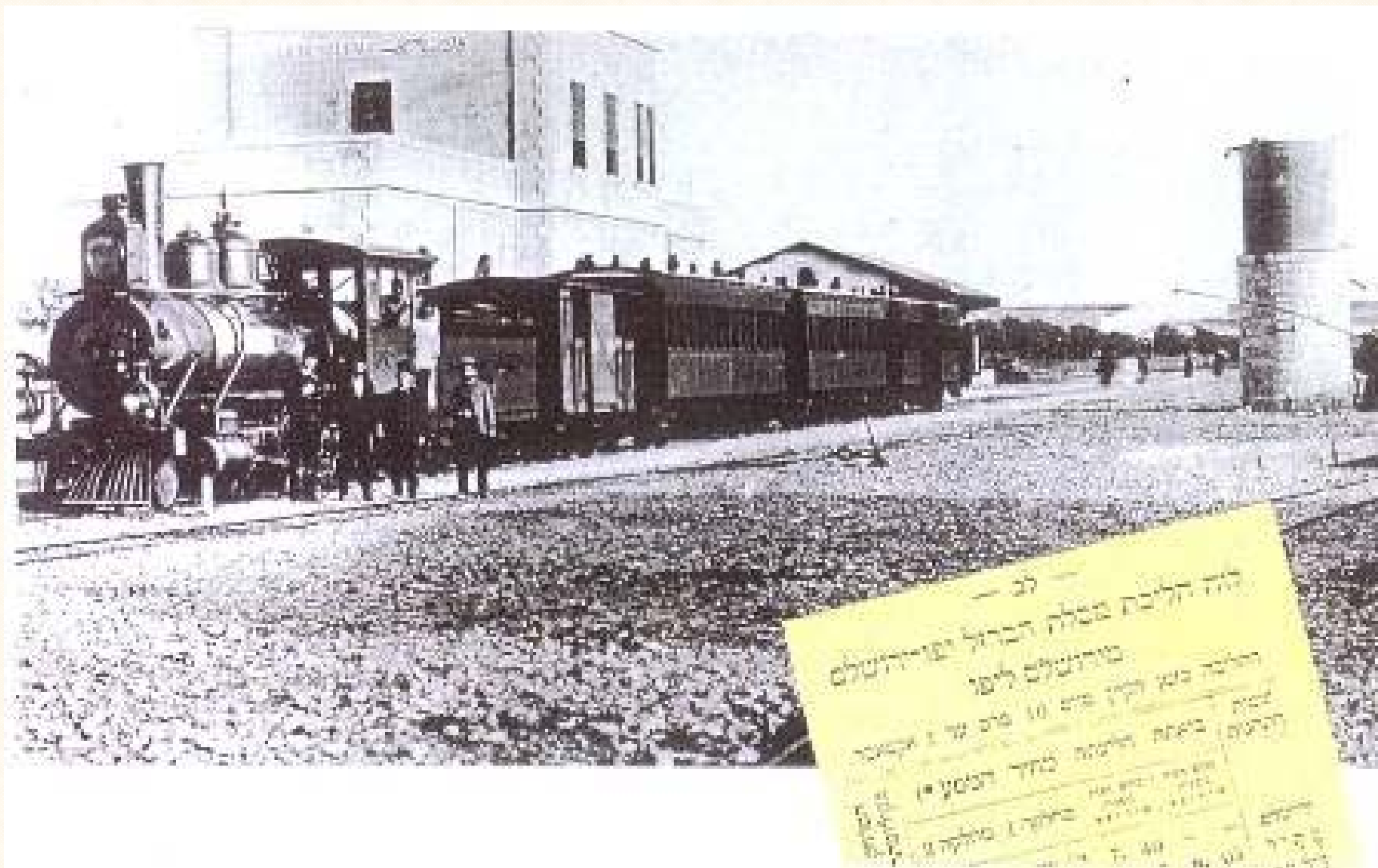


קשׁיט - קידום
שירותי תכנון



נ. מלצר, ג. איגרא,
א. כהן - אדריכלים

1900



קש"ת - קידום
שירותי תכנון



הרשות
לפיתוח
רושלים

נ. מלצר, ג. איגרא,
א. כהן-אדריכלים

1900



קש"ת - קידום
שירותי תכנון



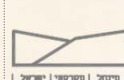
נ. מלצר, ג. איגרא,
א. כהן-אדריכלים



1910



קש"ת - קידום
שירותי תכנון



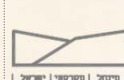
הרשות
לפיתוח
ירושלים

נ. מלצר, ג. איגרא,
א. כהן-אדריכלים

1918



קש"ת - קידום
שירותי תכנון



הרשות
לפיתוח
ירושלים

נ. מלצר, ג. איגרא,
א. כהן-אדריכלים

1934



קש"ת - קידום
שירותי תכנון



הרשות
לפיתוח
ירושלים

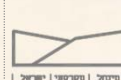
נ. מלצר, ג. איגרא,
א. כהן-אדריכלים

1936



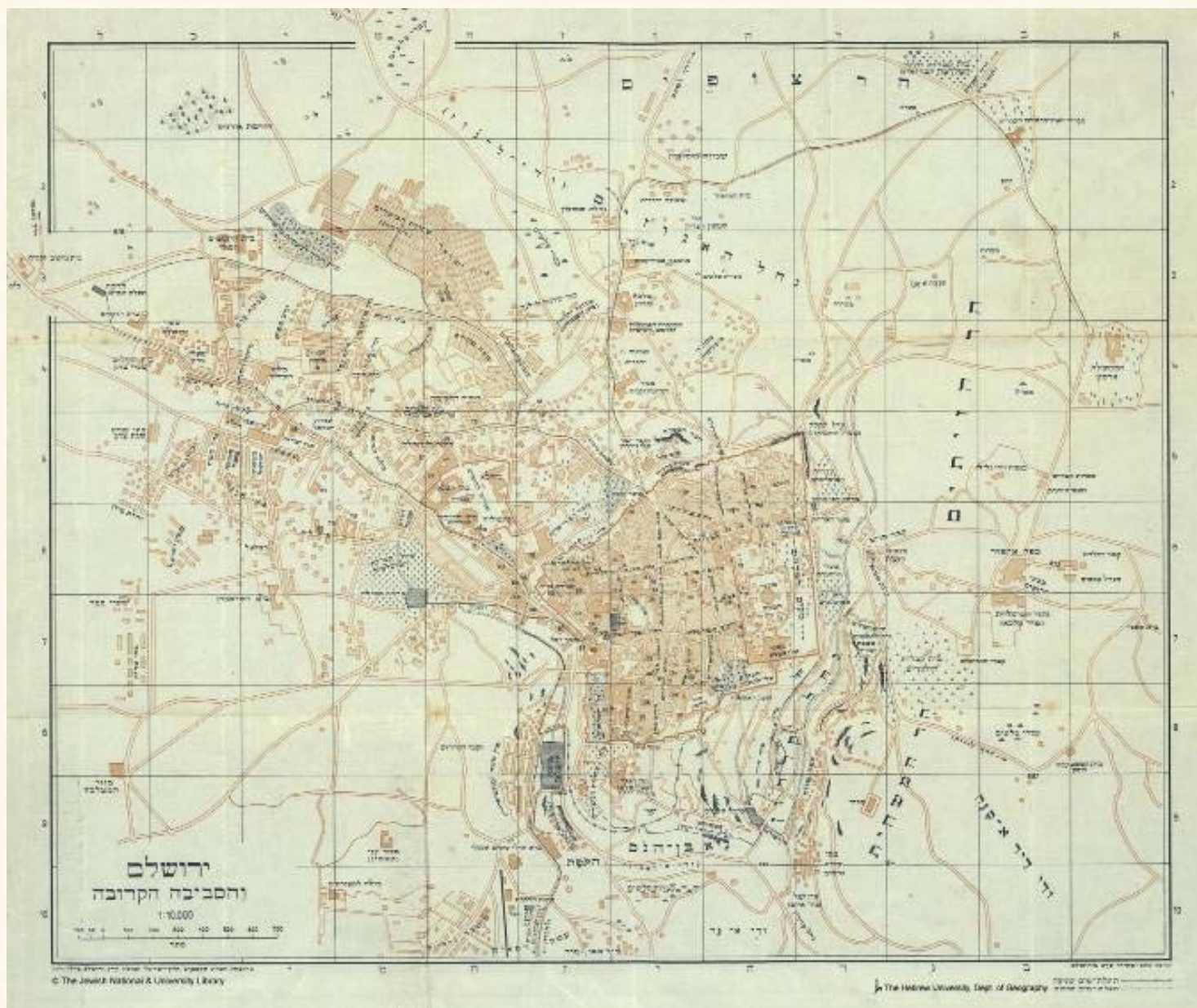
**ממתינים לבואם של חיילי
הגדוד הסקוטי**

קש"ת - קידום
שירותי תכנון



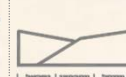
נ. מלצר, ג. איגרא,
א. כהן-אדריכלים

1921



ירושלים והסביבה הקרובה
ישעיהו פרס

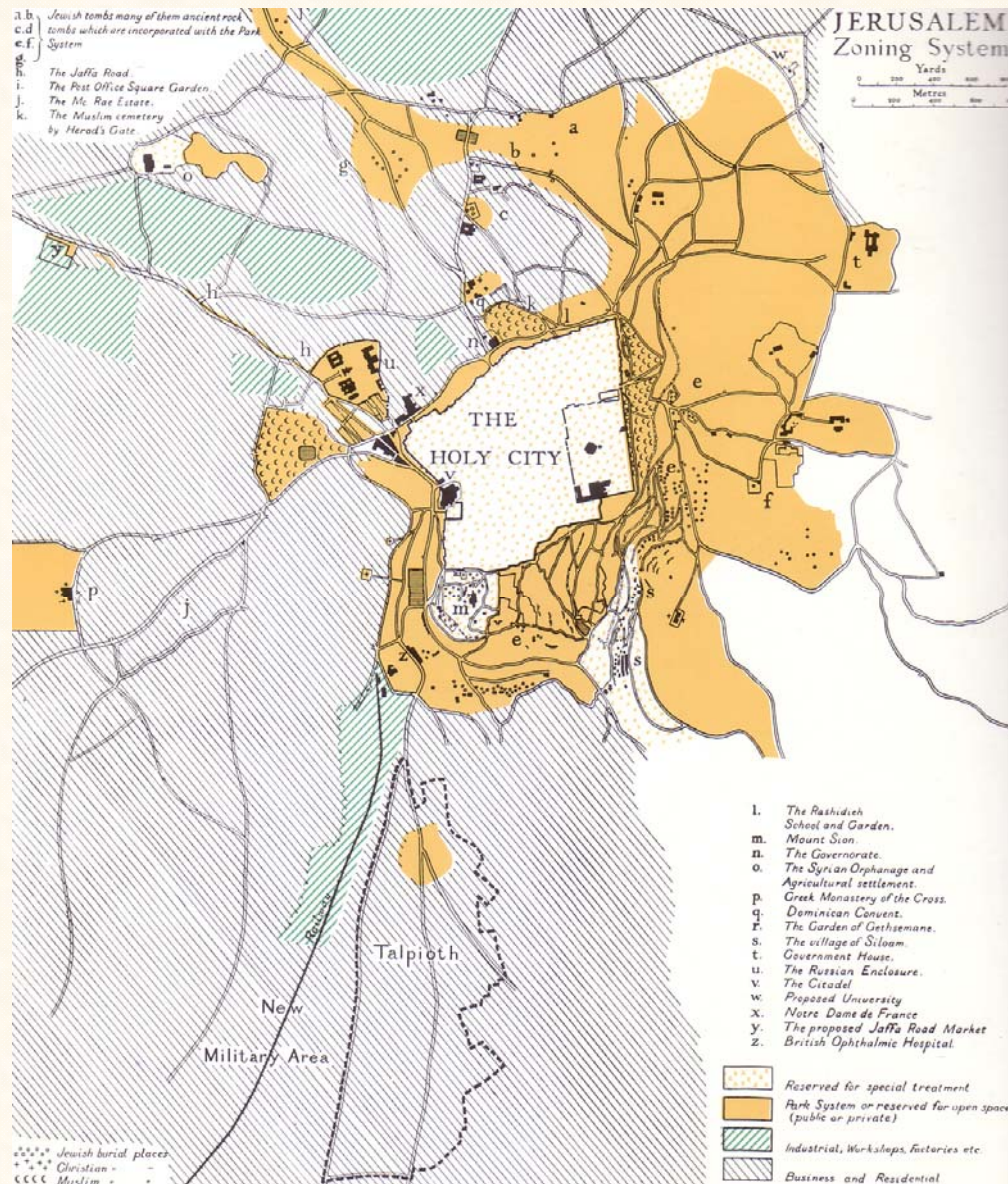
קש"ת - קידום
שירותי תכנון



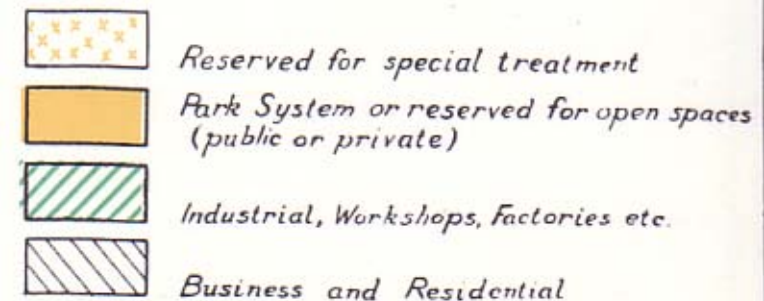
הרשות
לפיתוח
ירושלים

נ. מלצר, ג. איגרא,
א. כהן-אדריכלים

תכנית מתקופת
הבריטים-1922



1. The Rashidieh School and Garden.
- m. Mount Sion.
- n. The Governorate.
- o. The Syrian Orphanage and Agricultural settlement.
- p. Greek Monastery of the Cross.
- q. Dominican Convent.
- r. The Garden of Gethsemane.
- s. The village of Siloam.
- t. Government House.
- u. The Russian Enclosure.
- v. The Citadel
- w. Proposed University
- x. Notre Dame de France
- y. The proposed Jaffa Road Market
- z. British Ophthalmic Hospital.



**INDUSTRIAL,
WORKSHOPS, FACTORIES**

קש"ת - קידום
שירותי תכנון



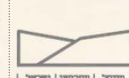
הרשות
לפיתוח
ירושלים

נ. מלצר, ג. איגרא,
א. כהן-אדריכלים



מכונות מבית מדפיס הממשלתי

קש"ת - קידום
שירותי תכנון



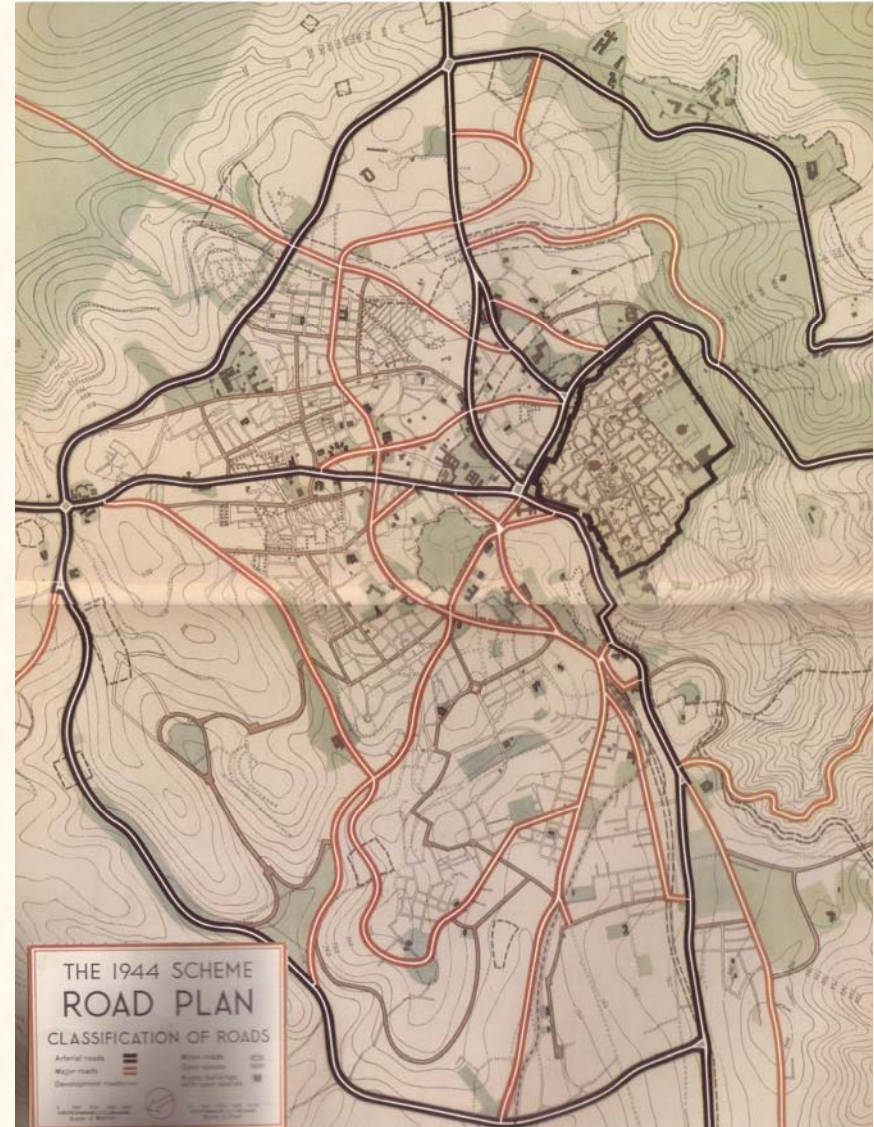
הרשות
לפיתוח
ירושלים

נ. מלצר, ג. איגרא,
א. כהן-אדריכלים

1930

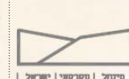


1944



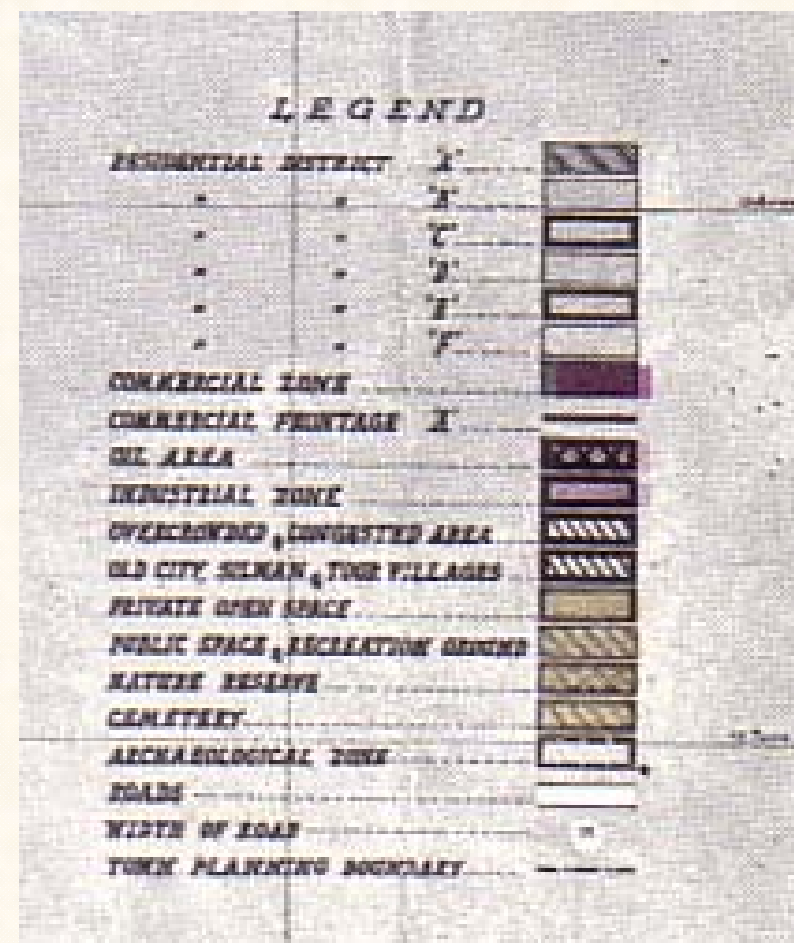
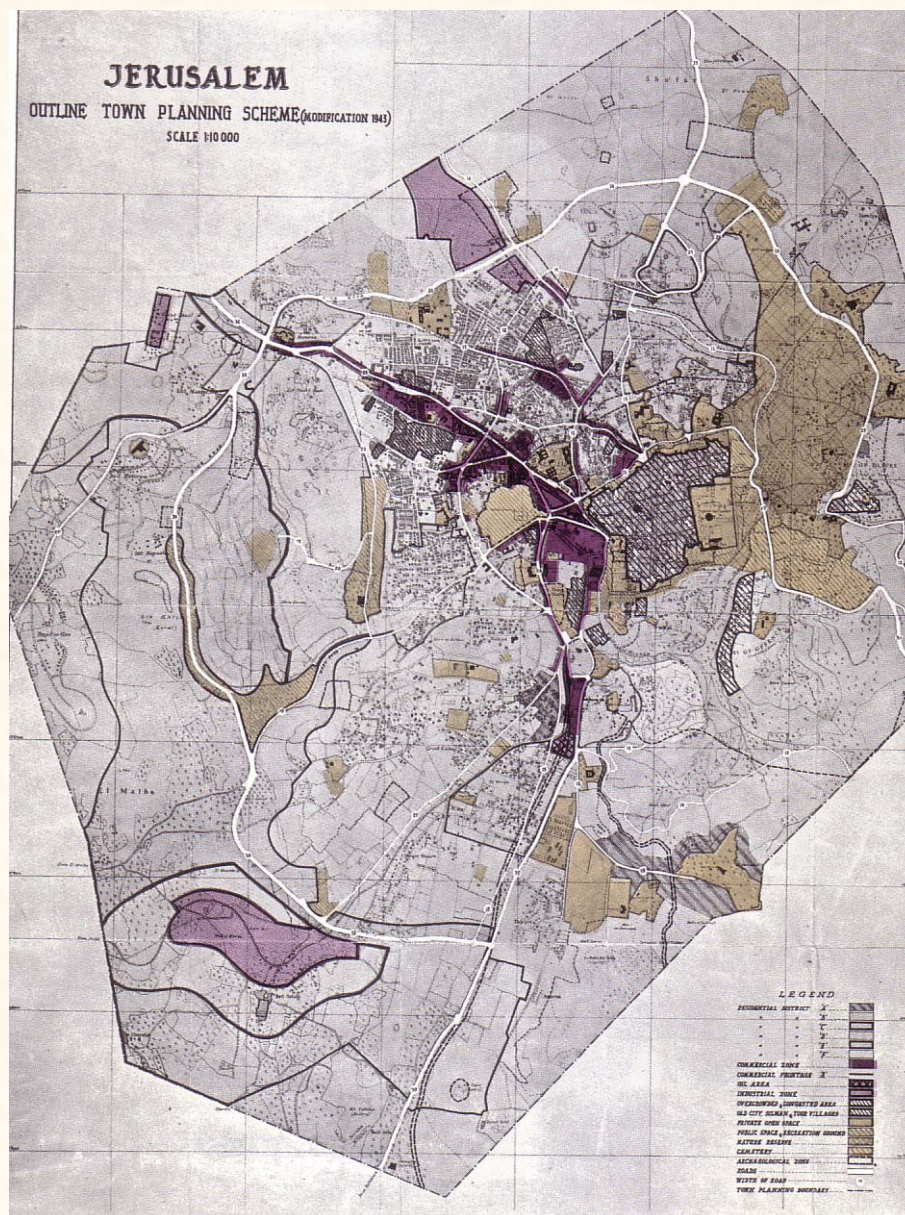
LIGHT INDUSTRIES

קש"ת - קידום
שירותי תכנון



נ. מלצר, ג. איגרא,
א. כהן-אדריכלים

תכנית עיר משנת 1944

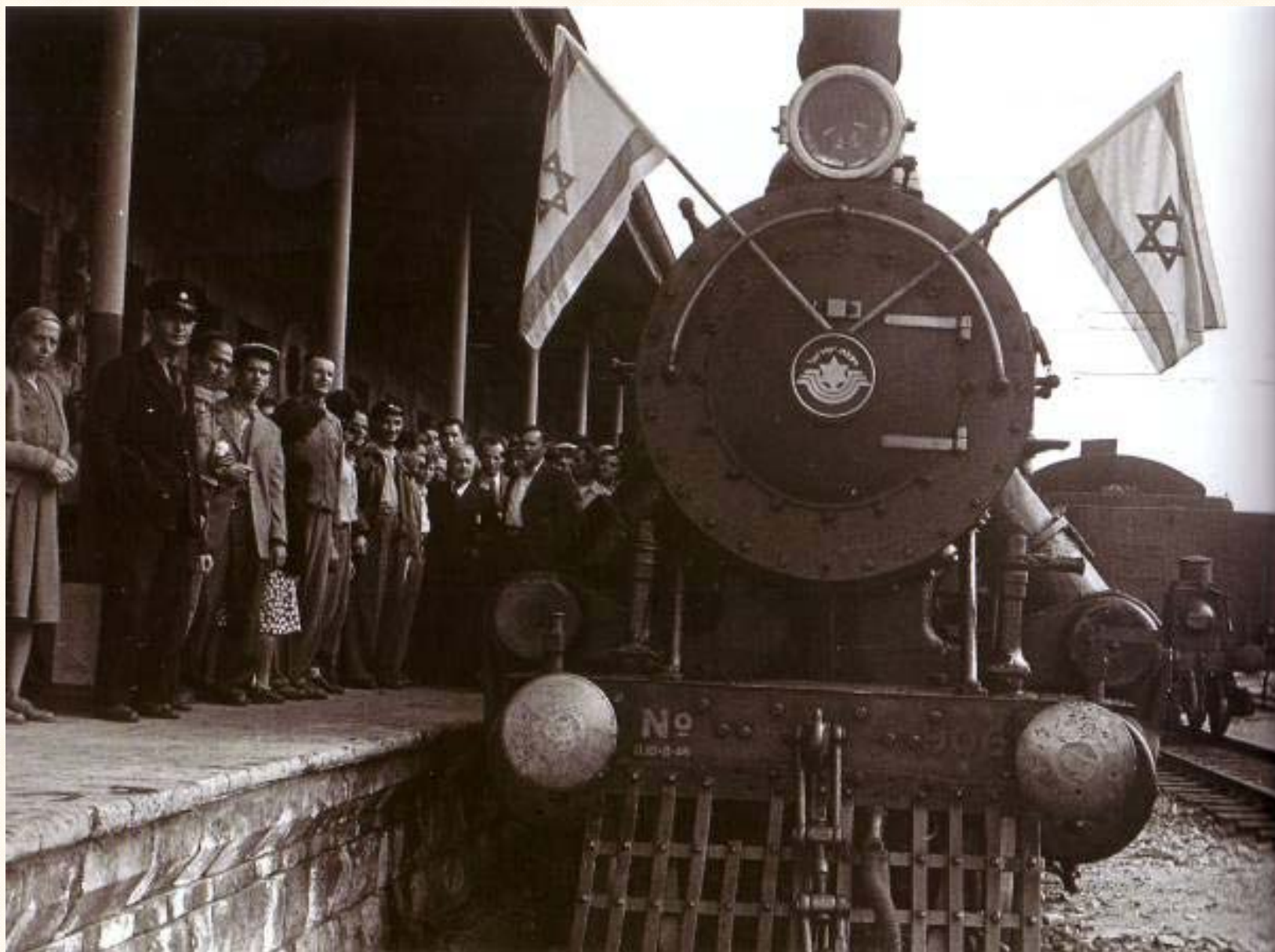


תכנית קנדל INDUSTRIAL ZONE AND OIL ZONE

קש"ת - קידום
שירותי תכנון



נ. מלצר, ג. איגרא,
א. כהן -אדריכלים

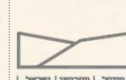


1949



הרכבת הישראלית הראשונה
מגיעה לתחנה בירושלים

קש"ת - קידום
שירותי תכנון



הרשות
לפיתוח
ירושלים

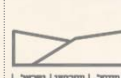
נ. מלצר, ג. איגרא,
א. כהן - אדריכלים

1949



דוד בן-גוריון בטקס פתיחת הקו
תחת השלטון הישראלי

קש"ת - קידום
שירותי תכנון



הרשות
לפיתוח
ירושלים

נ. מלצר, ג. איגרא,
א. כהן-אדריכלים

1951



קרן המסעדה של הרכבת
לירושלים

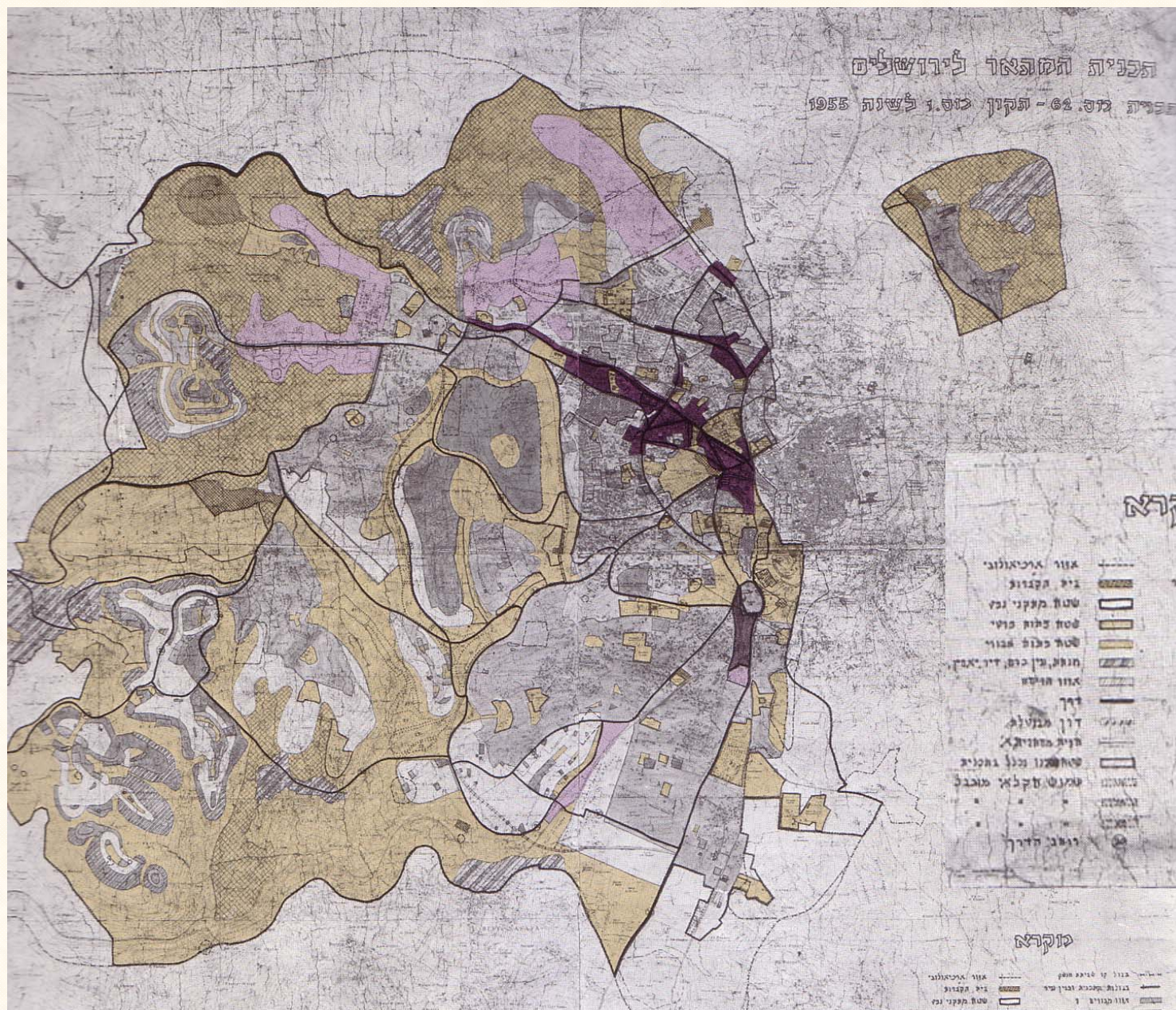
קש"ת - קידום
שירותי תכנון



הרשות
לפיתוח
ירושלים

נ. מלצר, ג. איגרא,
א. כהן - אדריכלים

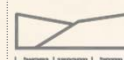
1959



תכנית 62

שטח מסילת הברזל ואזור תעשייה

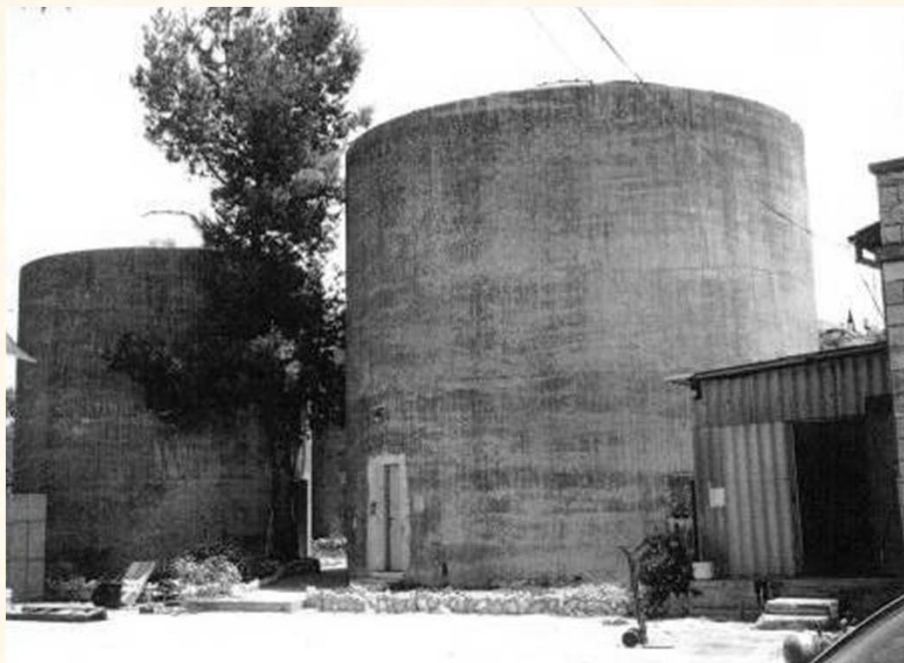
קש"ת - קידום
שירותי תכנון



הרשות
לפיתוח
ירושלים

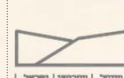
נ. מלצר, ג. איגרא,
א. כהן - אדריכלים

תמונות של מיכלי הדלק



מיקום תשתיות

קש"ת - קידום
שירותי תכנון

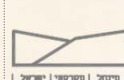


נ. מלצר, ג. איגרא,
א. כהן - אדריכלים



1967

קש"ת - קידום
שירותי תכנון

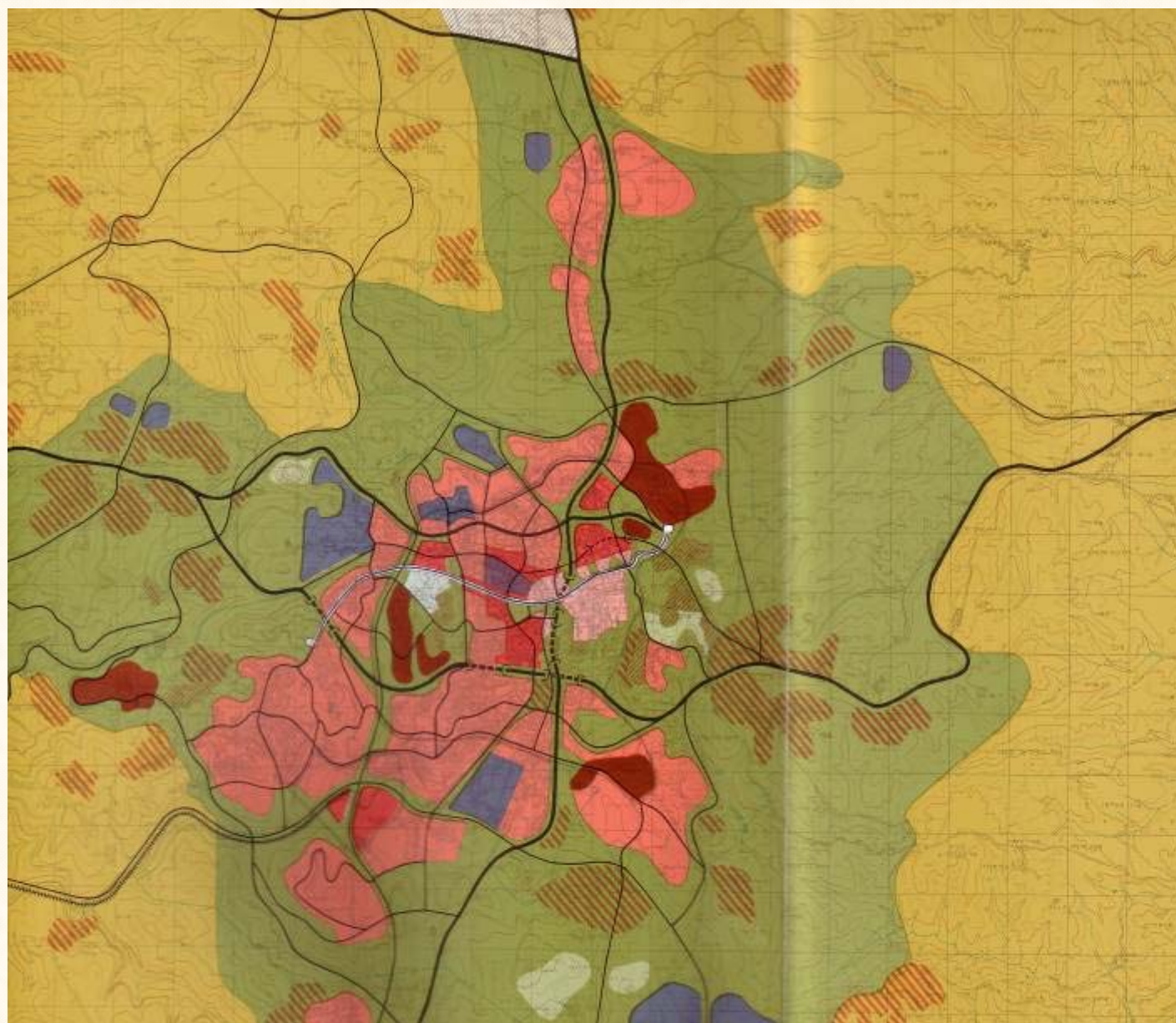


נ. מלצר, ג. איגרא,
א. כהן-אדריכלים

1968

תוכנית אב ירושלים 1968
תוכנית הפיתוח - מיבנה תיפקודי

קנה המידה 1:60,000



- מנזרים עירוניים
- מנזרים כפריים
- מרכז אזורי-תרבותי
- מרכז עירוני
- איזור מסחר
- קרית הממשלה
- מוסדות ציבור
- מוסדות ציבור בשטח פתוח
- תעשייה
- מיתקני תחבורה
- שטח עירוני פתוח
- שטח כפרי פתוח
- בית עלמין
- השדרה המרכזית
- דרך ראשית
- דרך עורקית
- מנהרה
- מסילת ברזל
- תחום העיר המזימית
- איזור לתכנון מיוחד
- תחום שימוש עיריית ירושלים



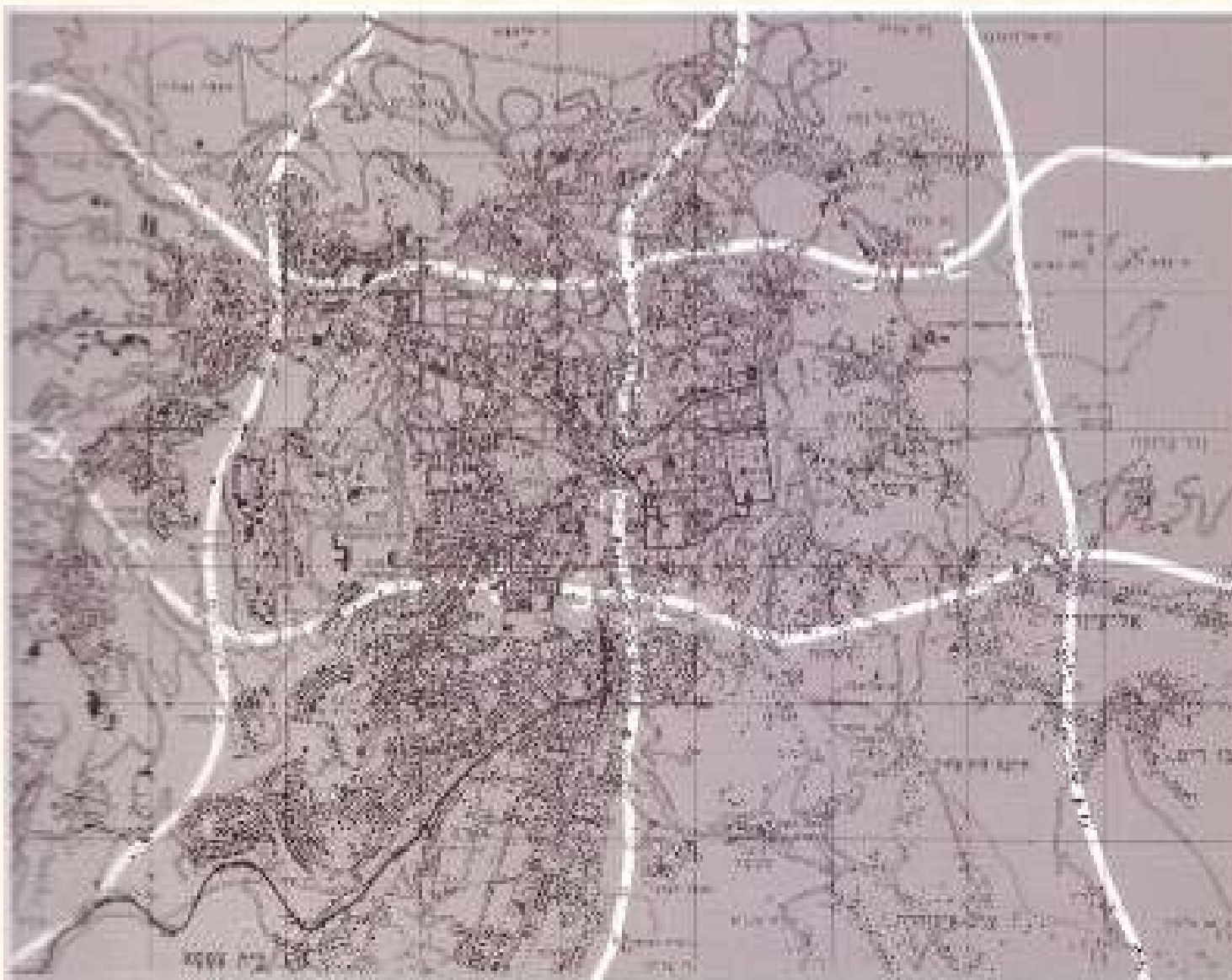
שטח עירוני פתוח

קש"ת - קידום
שירותי תכנון



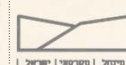
הרשות
לפיתוח
ירושלים

נ. מלצר, ג. איגרא,
א. כהן - אדריכלים



תכנית כבישים 1968

קש"ת - קידום
שירותי תכנון



הרשות
לפיתוח
ירושלים

נ. מלצר, ג. איגרא,
א. כהן-אדריכלים

ବୌଦ୍ଧ
ନାମସ୍ତୁ ବିଶ୍ଵାସୀ



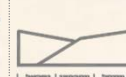


1976



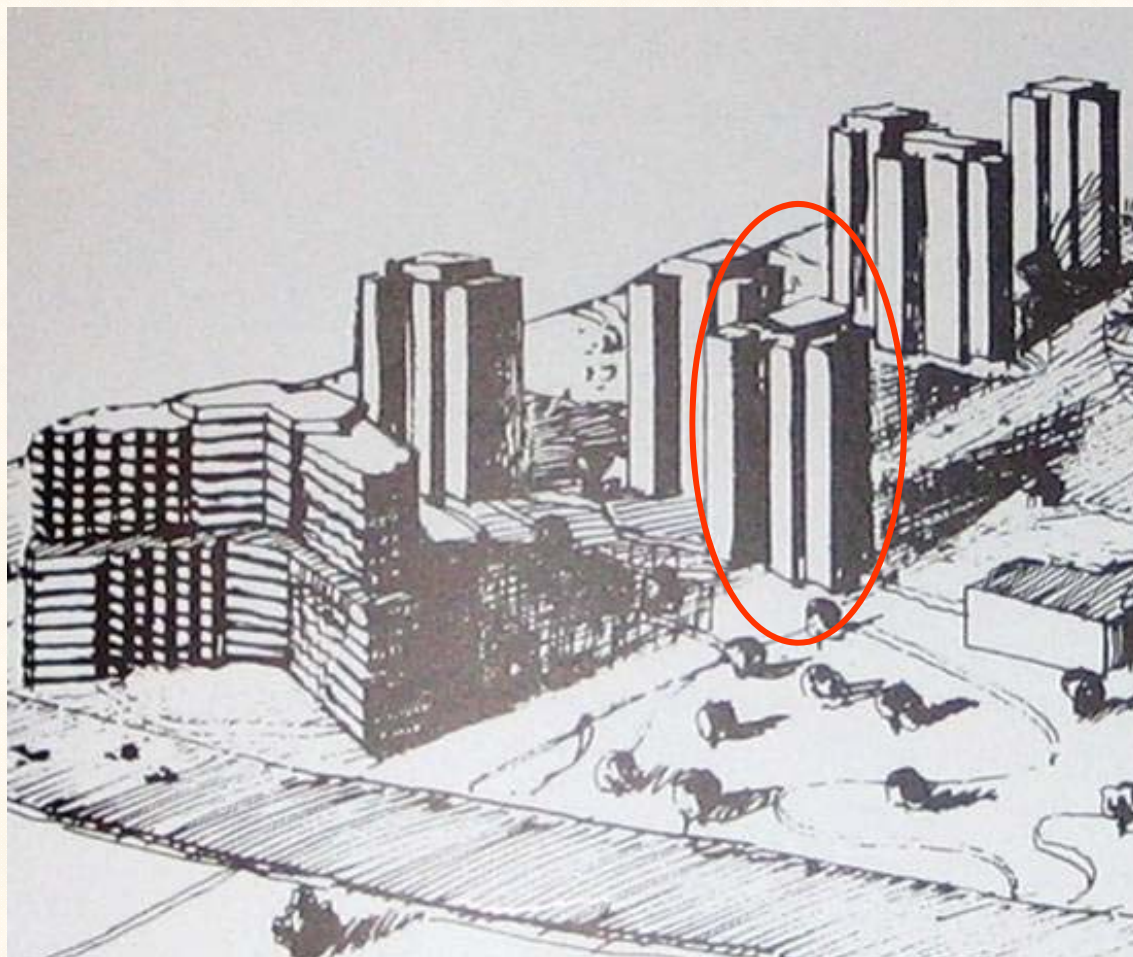
נוסעים ברכבת

קשית - קידום
שירותי תכנון



הרשות
לפיתוח
ירושלים

נ. מלצר, ג. איגרא,
א. כהן-אדריכלים



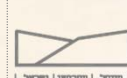
תכנית עומריה שנדחתה (שנות ה-70)

דוד קרויאנקר על התכנית: "אסון שנמנע"
(המאבק על מבנה העיר וחזותה)



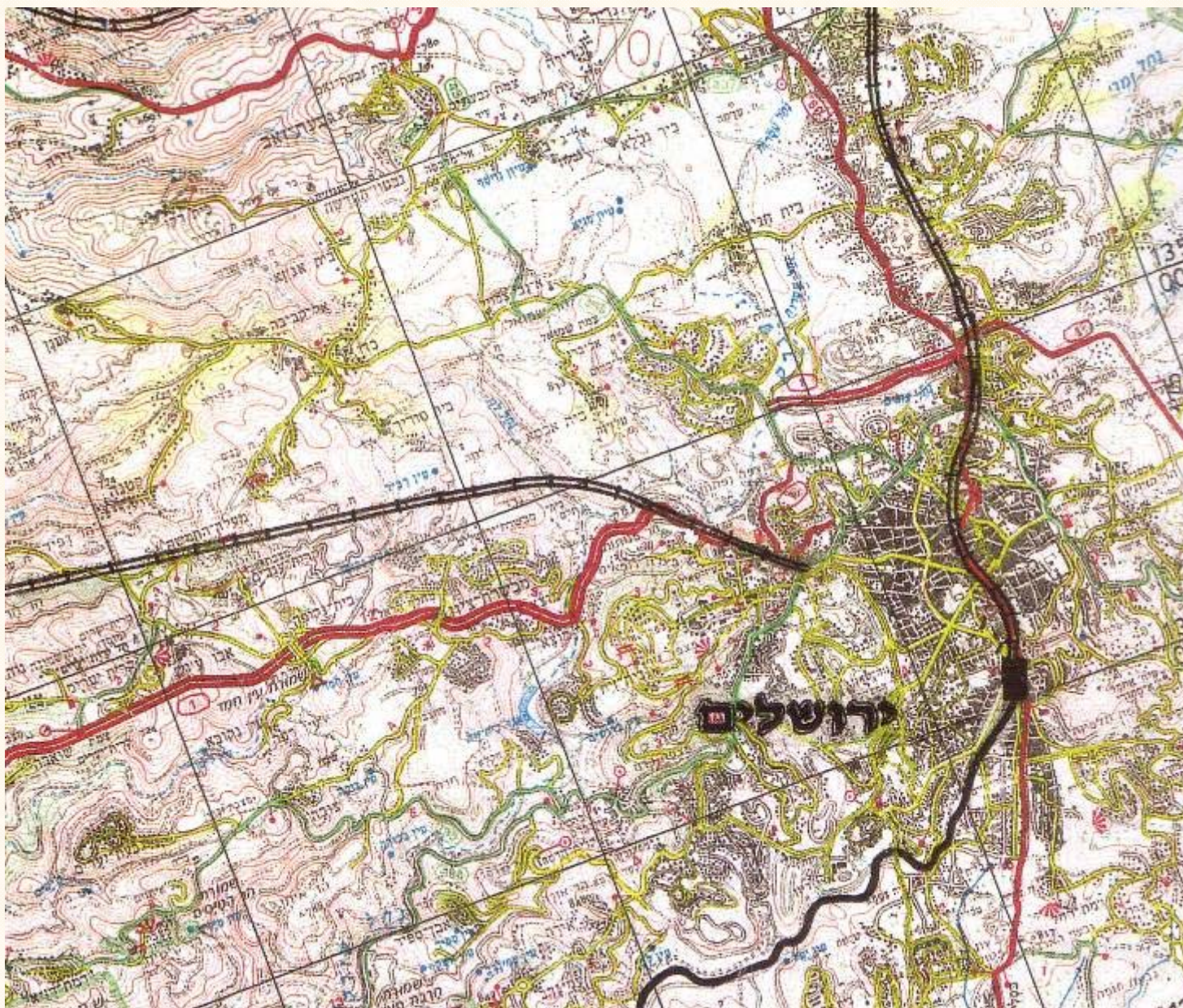
שנות ה - 70

קש"ת - קידום
שירותי תכנון



הרשות
לפיתוח
ירושלים

נ. מלצר, ג. איגרא,
א. כהן - אדריכלים



היסטוריה של המקום
מדינת ישראל

קש"ת - קידום
שירותי תכנון



נ. מלצר, ג. איגרא,
א. כהן - אדריכלים

**תכנית נקודתית של מרכז
מבקים**

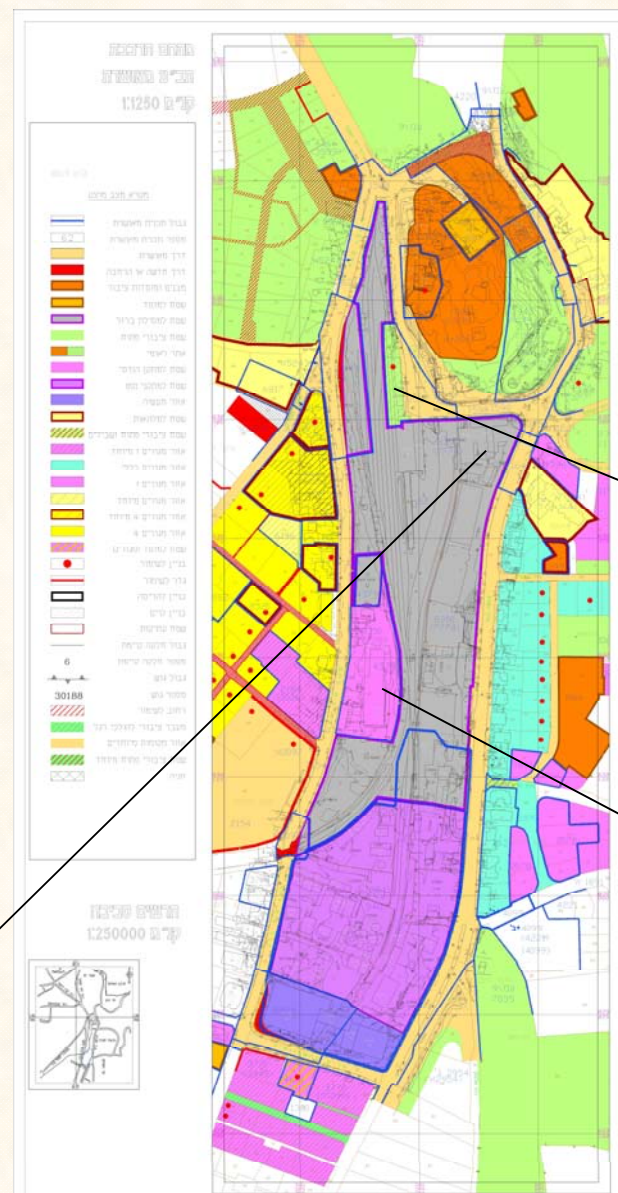


תכנית נקודתית של תח"מ



- אתר לאומי ובניין לשימור
- שטח למתקן הנדסי
- שטח למסילת ברזל

**תכנית נקודתית בית מדפיס
הממשלתי**



תכניות נקודתיות

קש"ת - קידום
שירותי תכנון



הרשות
לפיתוח
ירושלים

נ. מלצר, ג. איגרא,
א. כהן - אדריכלים



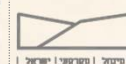
1990



1918

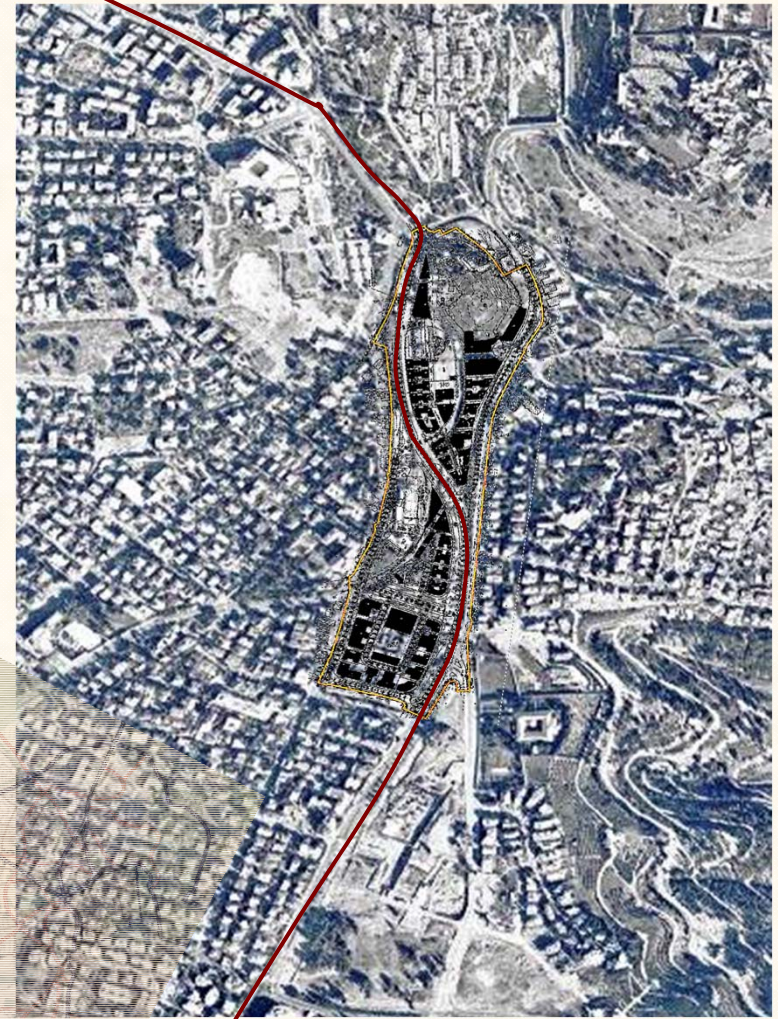


קש"ת - קידום
שירותי תכנון



הרשות
לפיתוח
ירושלים

נ. מלצר, ג. איגרא,
א. כהן-אדריכלים



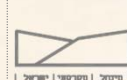
ניספח תנועה

ניספח בינוי

תב"ע

שנות ה-90: תוכנית
פלסנר-רכטר

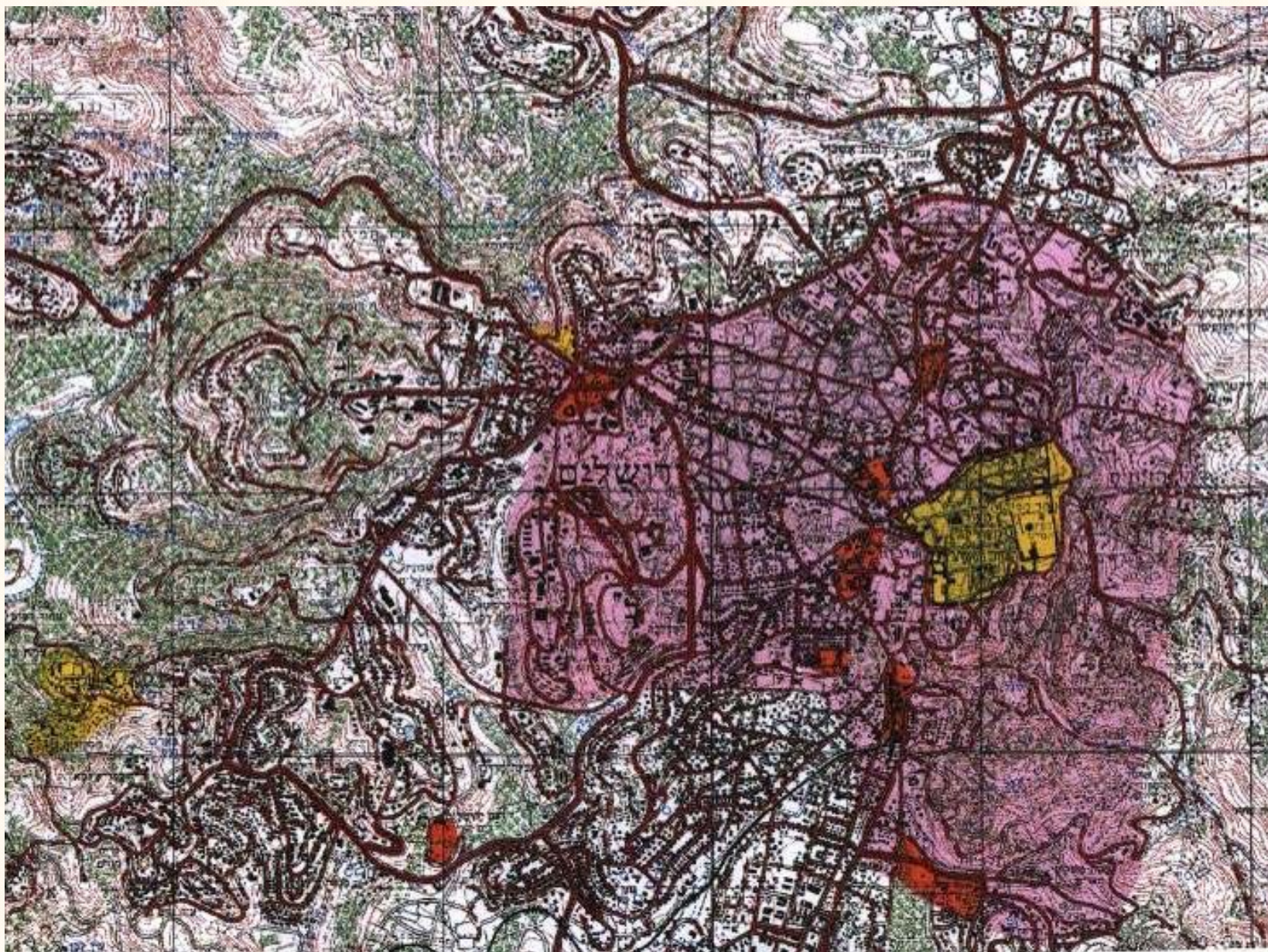
קשי"ת - קידום
שירותי תכנון



הרשות
לפיתוח
ירושלים

נ. מלצר, ג. איגרא,
א. כהן-אדריכלים





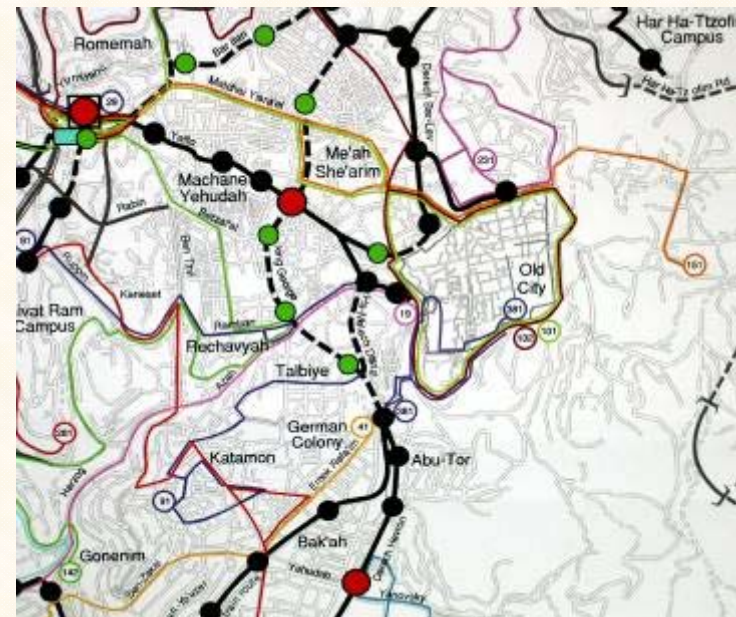
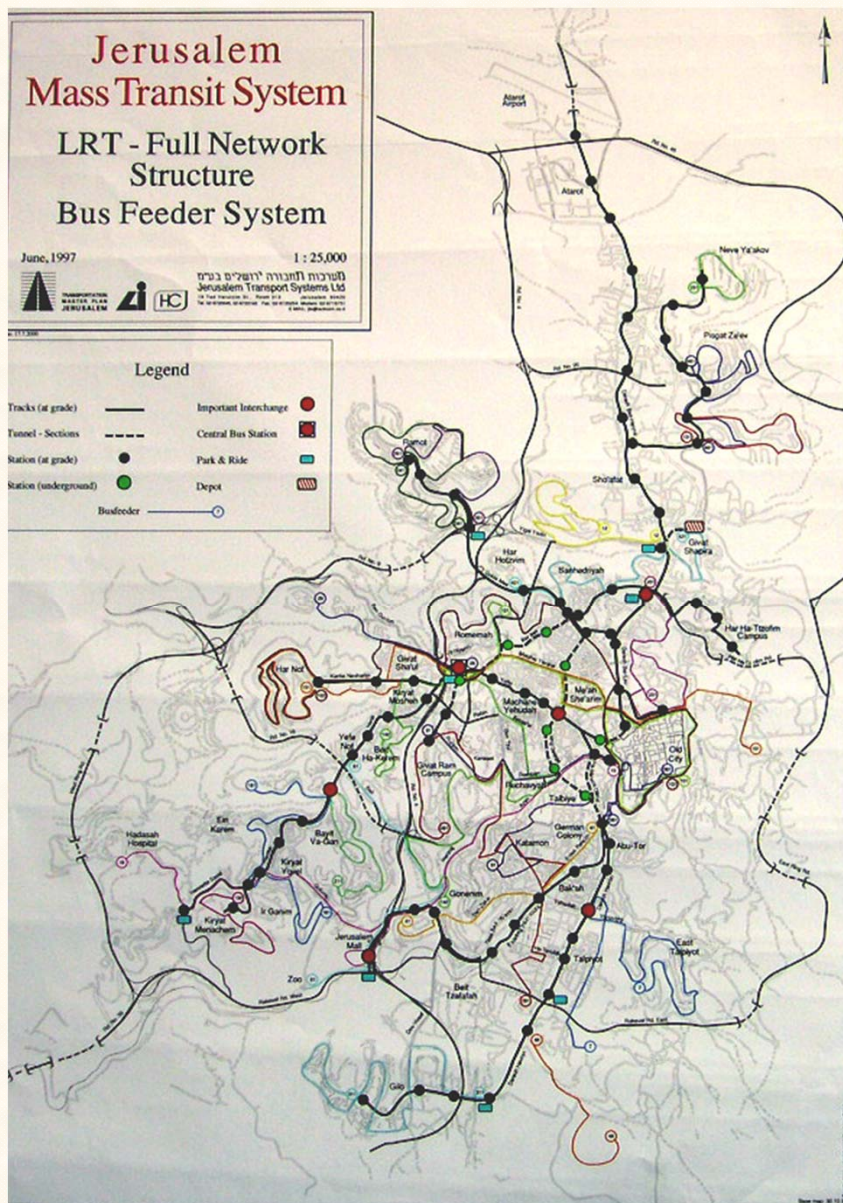
תמא 12 : מתחם תיירות עירוני

קש"ת - קידום
שירותי תכנון



הרשות
לפיתוח
ירושלים

נ. מלצר, ג. איגרא,
א. כהן - אדריכלים



רכבת קלה : תמ"מ 1/29

קש"ת - קידום
 שירותי תכנון

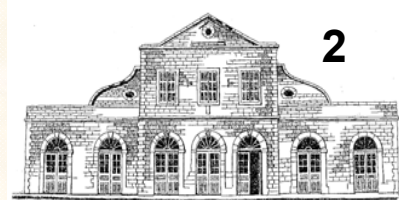
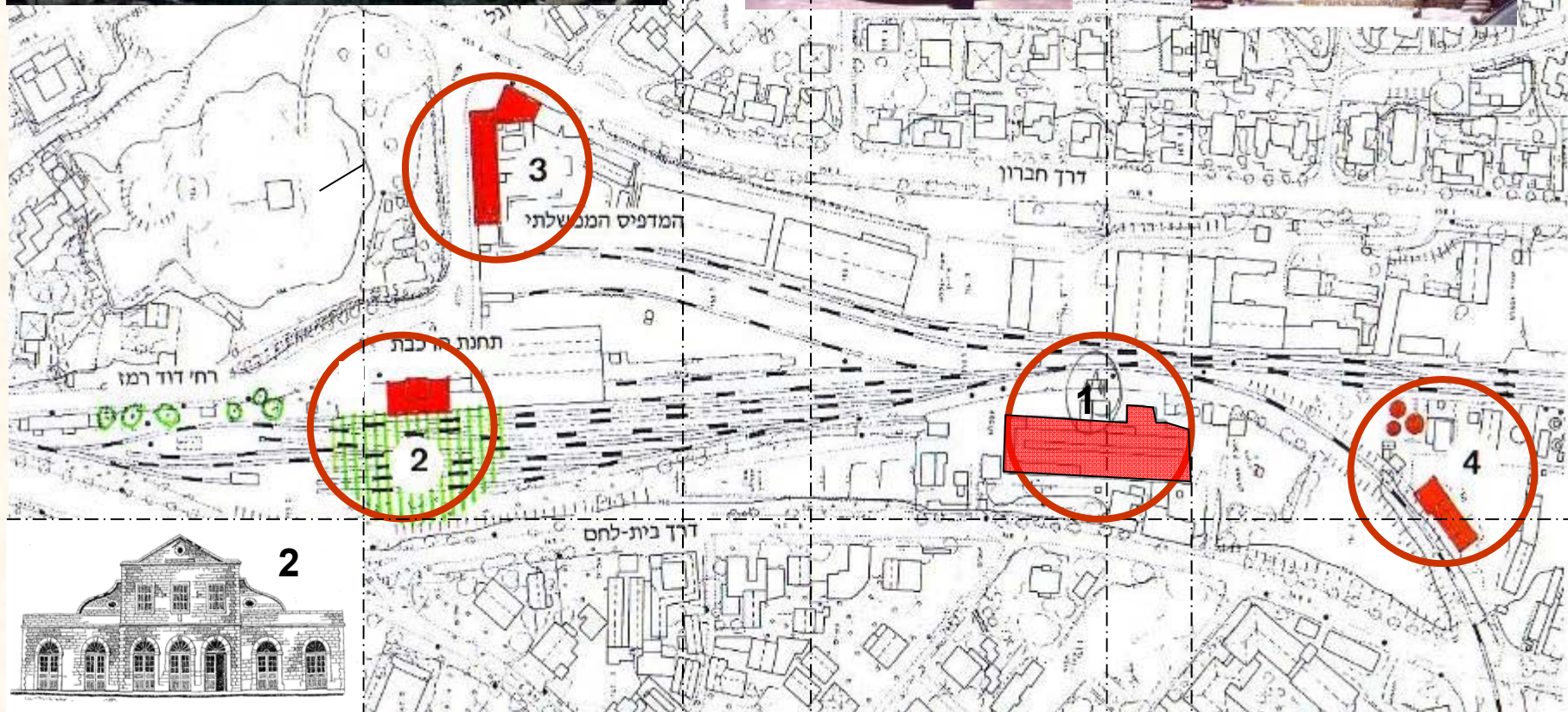


הרשות
 לפיתוח
 ירושלים

נ. מלצר, ג. איגרא,
 א. כהן-אדריכלים

מטרת הפרויקט: רשויות התכנון רואות את עתידו של המתחם כמתחם עירוני משולב ובו עירוב שימושים כגון מגורים, מלונאות, תרבות ובידור ושימושים ציבוריים הנדרשים למתחם ולסביבתו הקרובה מחד, ולעיר בכללה מאידך. התכנון הפיזי והיקף הזכויות במתחם הינם פועל יוצא של תכנון, של עיצוב עירוני המתייחס לסביבה הקרובה ולהקשרים רחבים יותר ולשיקולים כלכליים.





סקר מבנים

קש"ת - קידום
שירותי תכנון



הרשות
לפיתוח
ירושלים

נ. מלצר, ג. איגרא,
א. כהן-אדריכלים

הנחות עבודה: תחבורה ותנועה

רכבת ישראל:

- תחנת הקצה של הקו המשודרג בתחומי שוקק תהא במנחת.
- שימוש במקרקעי המדינה אותן מוחזיקה רשות הרכבות במתחם מוחנה בתבנון תחומי חלופי לרכבת המוביל למרכז העיר.
- מסילת השירות המופעלת מתחומי הרכבת אינה כלולה בתמ"א 23, עוברת בתחום ישטח למתקני נפט ואינה מוגדרת כ"ישטח למסילת", שימוש במקרקעי מדינה אלה אינו מותנה בתבנון התחומי החלופי למרכז העיר.

מערכת הסעה המונית:

- תבנון המתחם יאפשר פיתוח המערכת כאמצעות שלבי ביניים (מסלול תחבורה ציבורי בדרך חברון לפני הפעלת קו רכבת קלה לדרום העיר; רכבת קלה + מסלול תחבורה ציבורי; קווי רכבת קלה ללא מסלול תחבורה ציבורי).

דרכים:

- דרך חברון תישמר כציר תנועה ראשי לרכב ולהולכי רגל עם אוריינטציה ברורה לכיוון כבר צה"ל.
- יישופר הקשר התחבורתי בין דרך חברון לבין רחוב דוד המלך ומערכת הכבישים המתוכננת במתחם עומריה.
- גישה רכב למתחמי הבינוי השונים תתבסס על גישה מן הכבישים ההיקפים (ישירות ו/או באמצעות כבישי שרות). תובטח גישה נפרדת לכל מתחם ומתחם.

הנחות עבודה: נושאים קנייניים ומשפטים

- כל הקרקעות המופיעות בנסחי הרישום בבעלות מדינת ישראל ומוחזקות ע"י גופים שונים ייחשבו כקרקע בבעלות המדינה. (בהתאם להנחיה של היתוך המשפטי של מינהל מקרקעי ישראל).
- חלקות שונות בבעלות אחת, ינהגו בהם כחטיבת קרקע אחת לענין איחוד וחלוקה בתכנית / תכניות החדשות (אדמות מדינה ואדמות כנסייה).
- יש להקצות מגרשים חדשים ככל האפשר במקומן של חלקות מקוריות.
- דיקף ההפרשות מכל בעלי הקרקע יהיה זהה.
- כל בעל קרקע יהיה אחראי לפינוי מבנים ומחזיקים לשם מימוש תכנית חדשה. כל פינוי יהיה על חשבון בעלי החלקה.
- לא ברצו בעבר הפרשות לצרכי ציבור מן החלקות הכלולות במתחם.

דרכים:

- דרך חברון תישמר כציר תנועה ראשי לרכב ולהולכי רגל עם אוריינטציה ברורה לכיוון כבר צה"ל.
- יישופר הקשר התחבורתי בין דרך חברון לבין רחוב דוד המלך ומערכת הכבישים המתוכננת במתחם עומריה.
- גישה רכב למתחמי הבינוי השונים תתבסס על גישה מן הכבישים ההיקפים (ישירות ו/או באמצעות כבישי שרות). תובטח גישה נפרדת לכל מתחם ומתחם.

הנחות עבודה: נושאים קנייניים ומשפטים

- כל הקרקעות המופיעות בנסחי הרישום בבעלות מדינת ישראל ומוחזקות ע"י גופים שונים ייחשבו כקרקע בבעלות המדינה. (בהתאם להנחיה של היתוך המשפטי של מינהל מקרקעי ישראל).
- חלקות שונות בבעלות אחת, ינהגו בהם כחטיבת קרקע אחת לענין איחוד וחלוקה בתכנית / תכניות החדשות (אדמות מדינה ואדמות כנסייה).
- יש להקצות מגרשים חדשים ככל האפשר במקומן של חלקות מקוריות.
- דיקף ההפרשות מכל בעלי הקרקע יהיה זהה.
- כל בעל קרקע יהיה אחראי לפינוי מבנים ומחזיקים לשם מימוש תכנית חדשה. כל פינוי יהיה על חשבון בעלי החלקה.
- לא ברצו בעבר הפרשות לצרכי ציבור מן החלקות הכלולות במתחם.

הנחות עבודה: מבנים קיימים / תשתיות

- תחנת דלק: במידה ולא תמצא דרך מוסכמת לפינויה, תותר במקום תחנת תדלוק במשולב עם שימושים נוספים.
- תחמ"ש חברת חשמל: אין מניעה ליעוד השטחים הסמוכים לתחמ"ש לכל שימוש נדרש.
- מובל תת קרקעי לקו 161: דרך בית לחם ומרים החשמונאית) התבנון המתצע לא יחייב שינוי כלשהו במובל הקיים.
- תחנת רכבת: מיועדת לשימור. תיבדק היתכנות העתקתה לצורך שיפור הקשר התחבורתי בין דרך חברון לרחוב דוד המלך.
- בנינים קיימים: שימור חלקי, בהתאם להמלצות ד"ח השימור וההסכמות שיוגבשו בנושא.

הנחות עבודה: מסקנות

- התכנון יתבסס על ההבנות עם רכבת ישראל באופן שתהא תפיסה תכנונית כוללת לכל המתחם וממנה תגורנה שתי תכניות בנין עיר אשר תקודמנה במקביל.
- דיקף ההפרשות לצורכי ציבור בכל אחת מהתכניות כאמור לעיל יהיה שווה ולא יחרוג מ- 40% חישוב דיקף ההפרשות לשטחים פתוחים ייתחשב בעובדת היות גבעת התנ"ך שטח פתוח ציבורי. (בהתאם לסיכום הדברים של מהנדס העיר עם מינהל מקרקעי ישראל).
- התכנית יוכנו בהתחשב במבחן השימויות ועל כן כל תכנית תכלול מספר תת מתחמים אוטונומיים או "תת פרויקטים", לרבות חלקים שייכללו בשטחים לאיחוד וחלוקה ושטחים ללא איחוד וחלוקה.



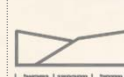


בדיקת נפחים

נ. מלצר, ג. איגרא,
א. כהן-אדריכלים

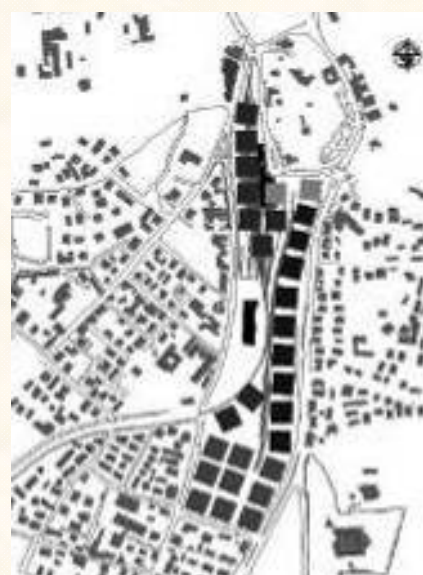
2000 : תכנית חדשה
עקרונות לתכנון

קש"ת - קידום
שירותי תכנון

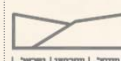


הרשות
לפיתוח
ירושלים



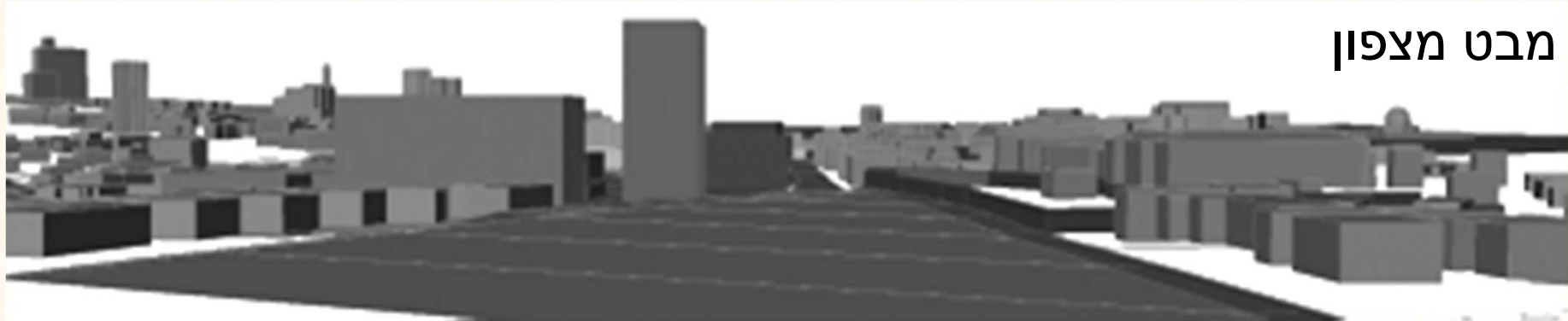


קש"ת - קידום
שירותי תכנון



נ. מלצר, ג. איגרא,
א. כהן-אדריכלים

מבט מצפון



מבט ממערב



מבט מדרום

מבנים של 6-7 קומות.

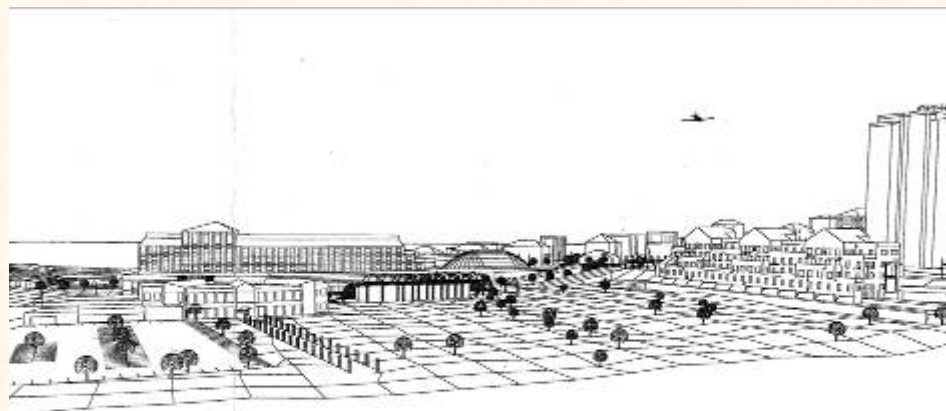
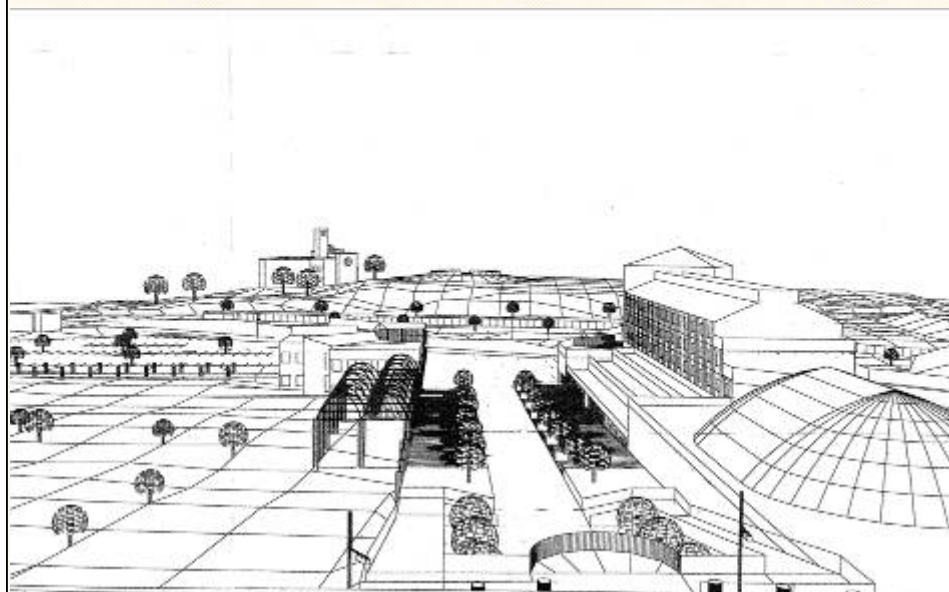
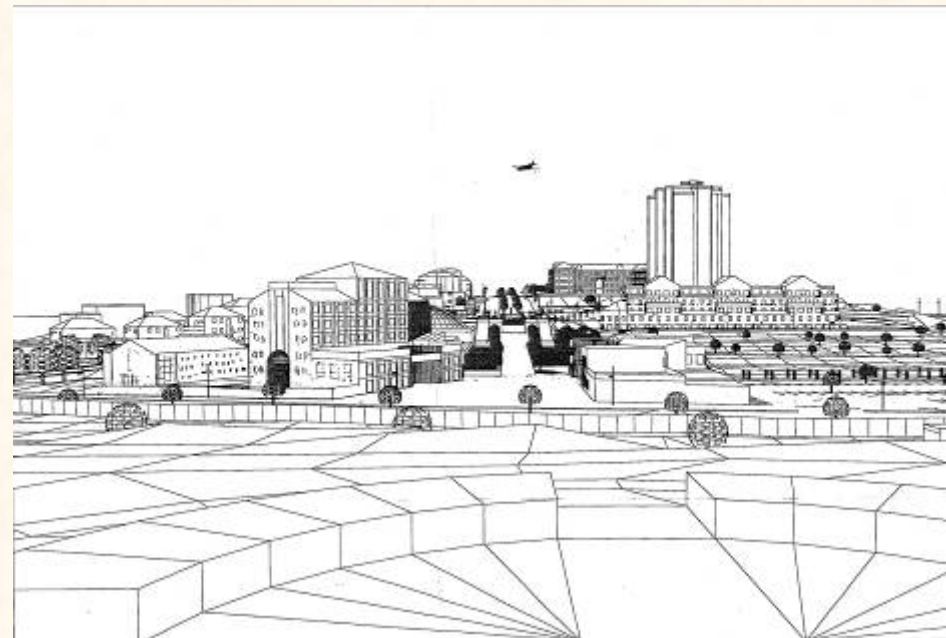
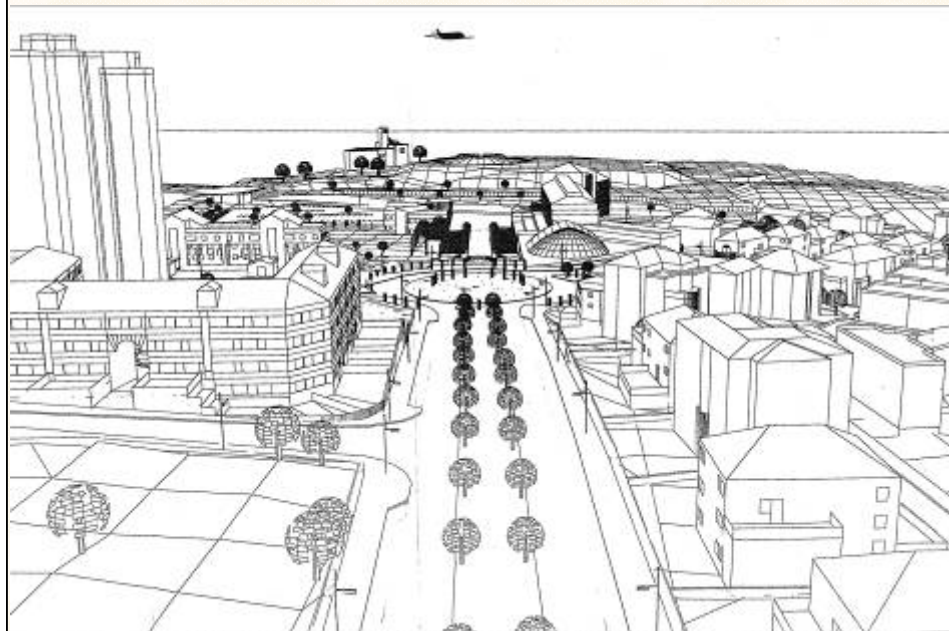


קשי"ת - קידום
שירותי תכנון

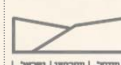


הרשות
לפיתוח
ירושלים

נ. מלצר, ג. איגרא,
א. כהן - אדריכלים



קש"ת - קידום
שירותי תכנון



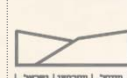
הרשות
לפיתוח
ירושלים

נ. מלצר, ג. איגרא,
א. כהן-אדריכלים

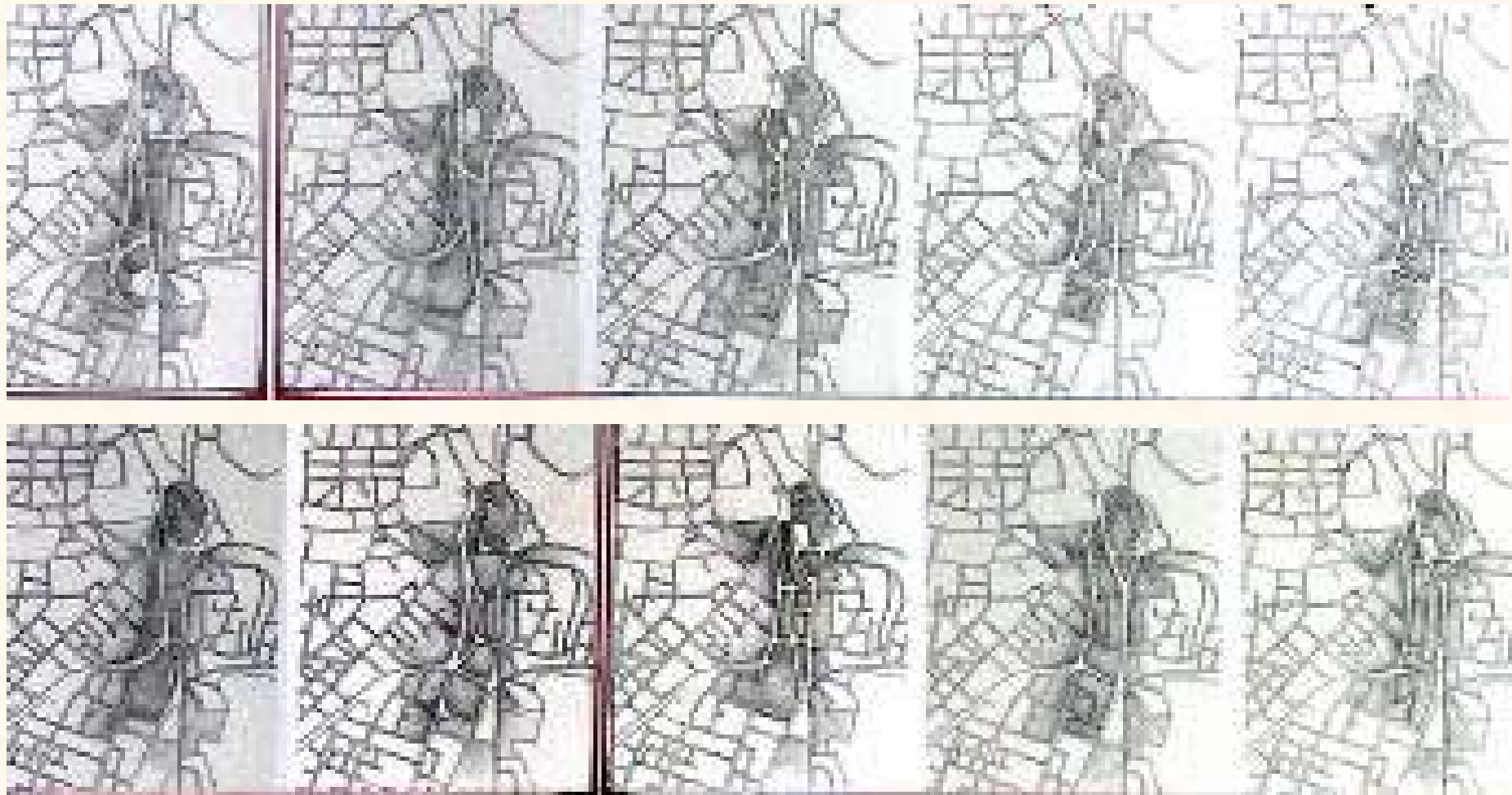


תכנית תנועה + רקלה

קש"ת - קידום
שירותי תכנון



נ. מלצר, ג. איגרא,
א. כהן-אדריכלים

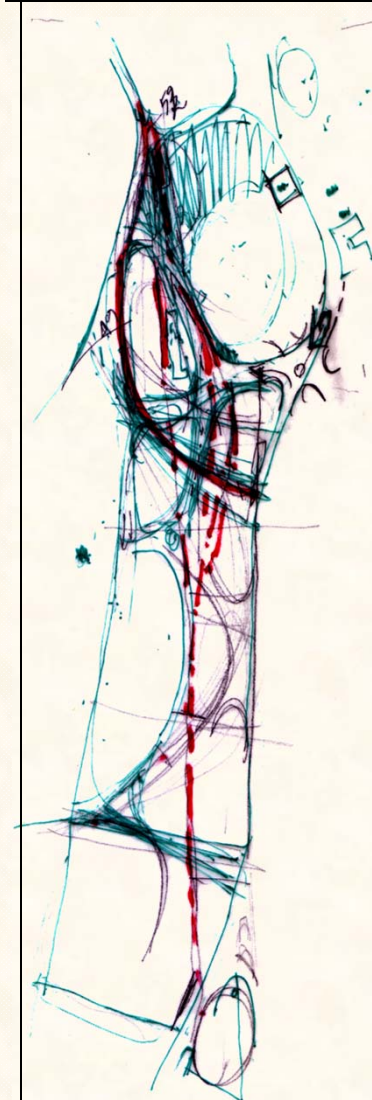
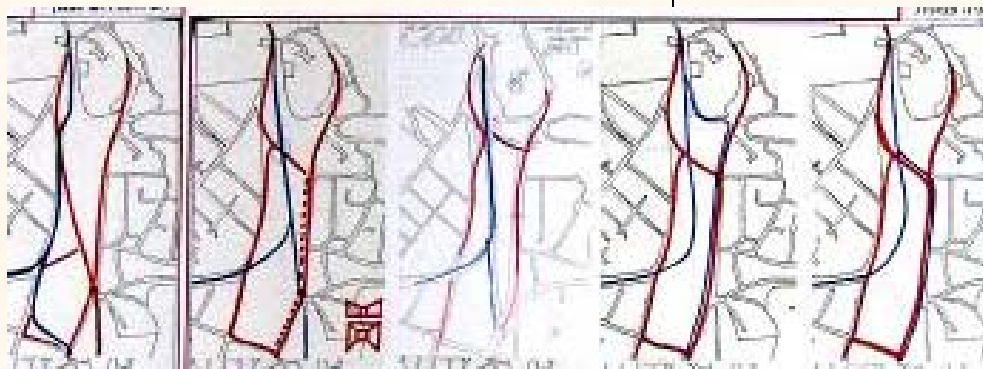
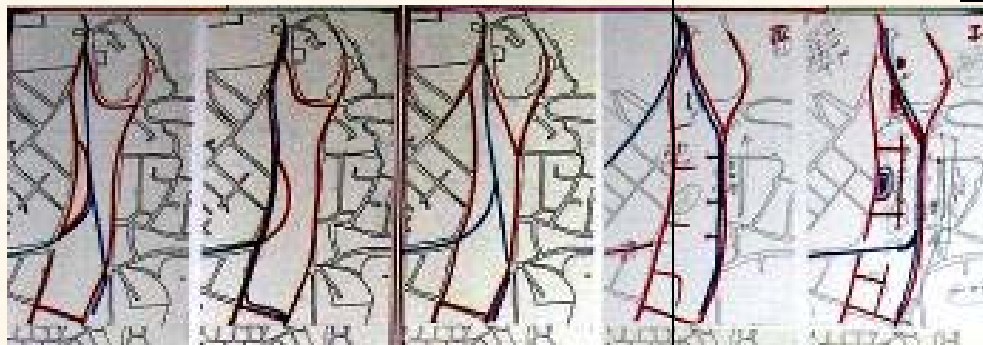


ניתוח מרקמים צירים ומעברים
סקיצות לפתרון מעבר רק"לה במתחם

קש"ת - קידום
 שירותי תכנון



נ. מלצר, ג. איגרא,
 א. כהן - אדריכלים



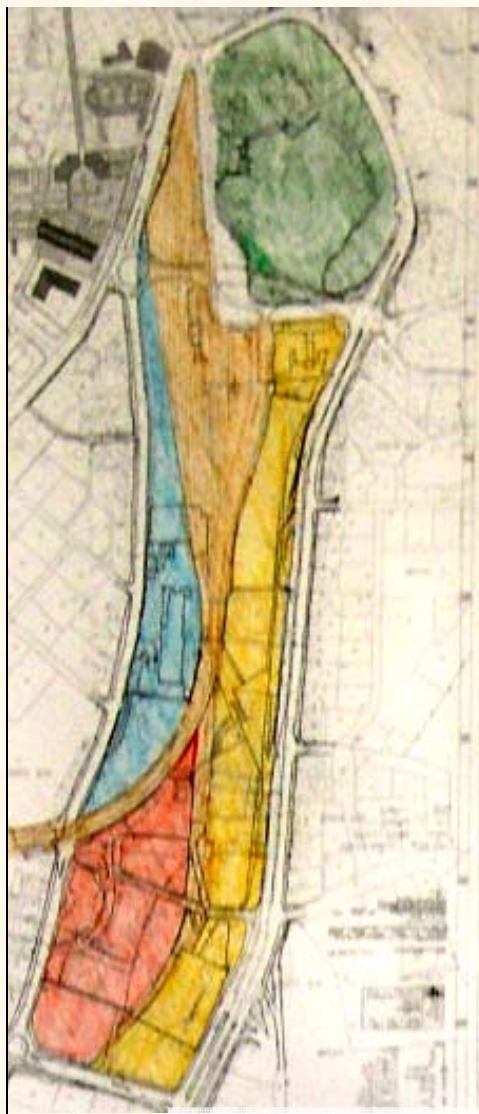
סקיצות לפתרון מעבר רק"לה במתחם

קש"ת - קידום
שירותי תכנון



הרשות
לפיתוח
ירושלים

נ. מלצר, ג. איגרא,
א. כהן - אדריכלים



מתחמים קיימים
גיאומטריה:



רשתות



השדרה ה"כפולה"



תנועה

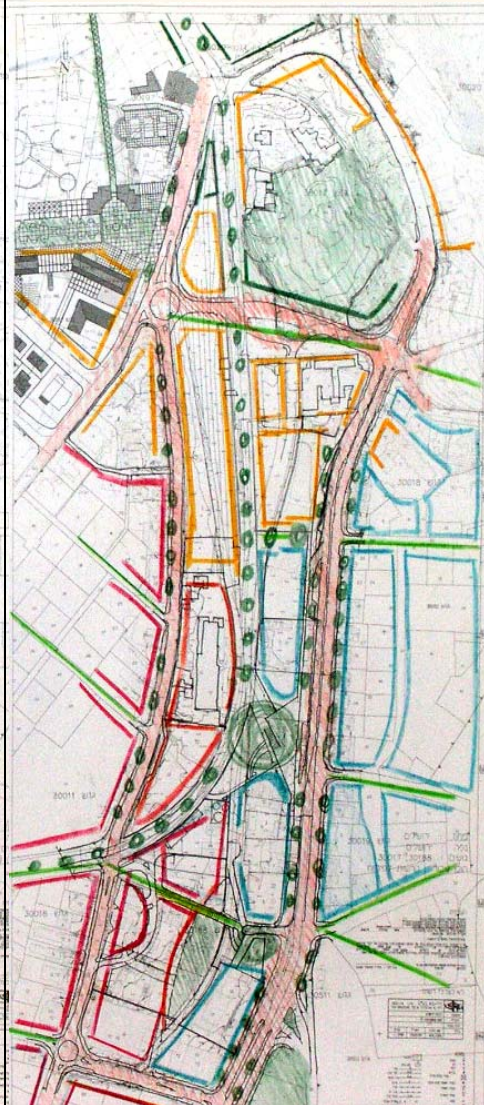
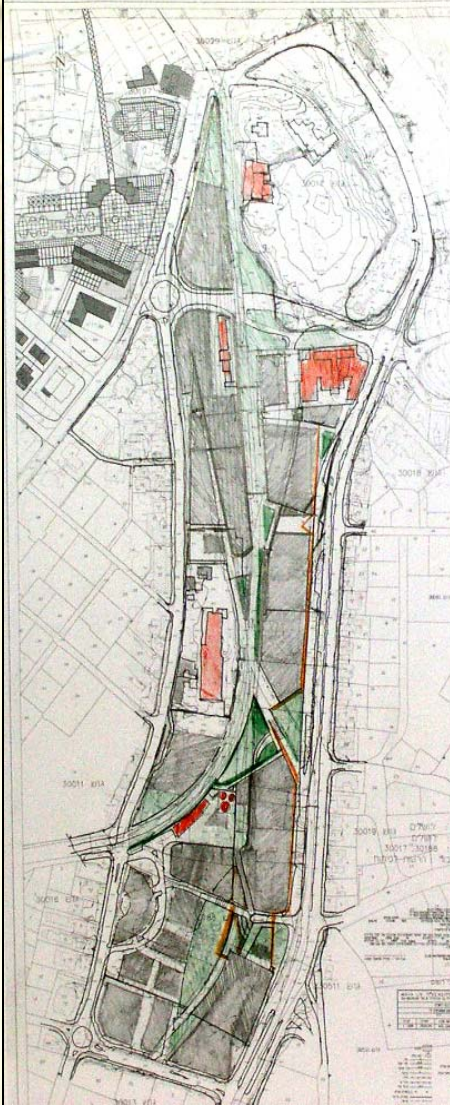


ניתוח מרקמים צירים ומעברים :
המרחב הציבורי

קש"ת - קידום
שירותי תכנון

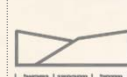


נ. מלצר, ג. איגרא,
א. כהן - אדריכלים



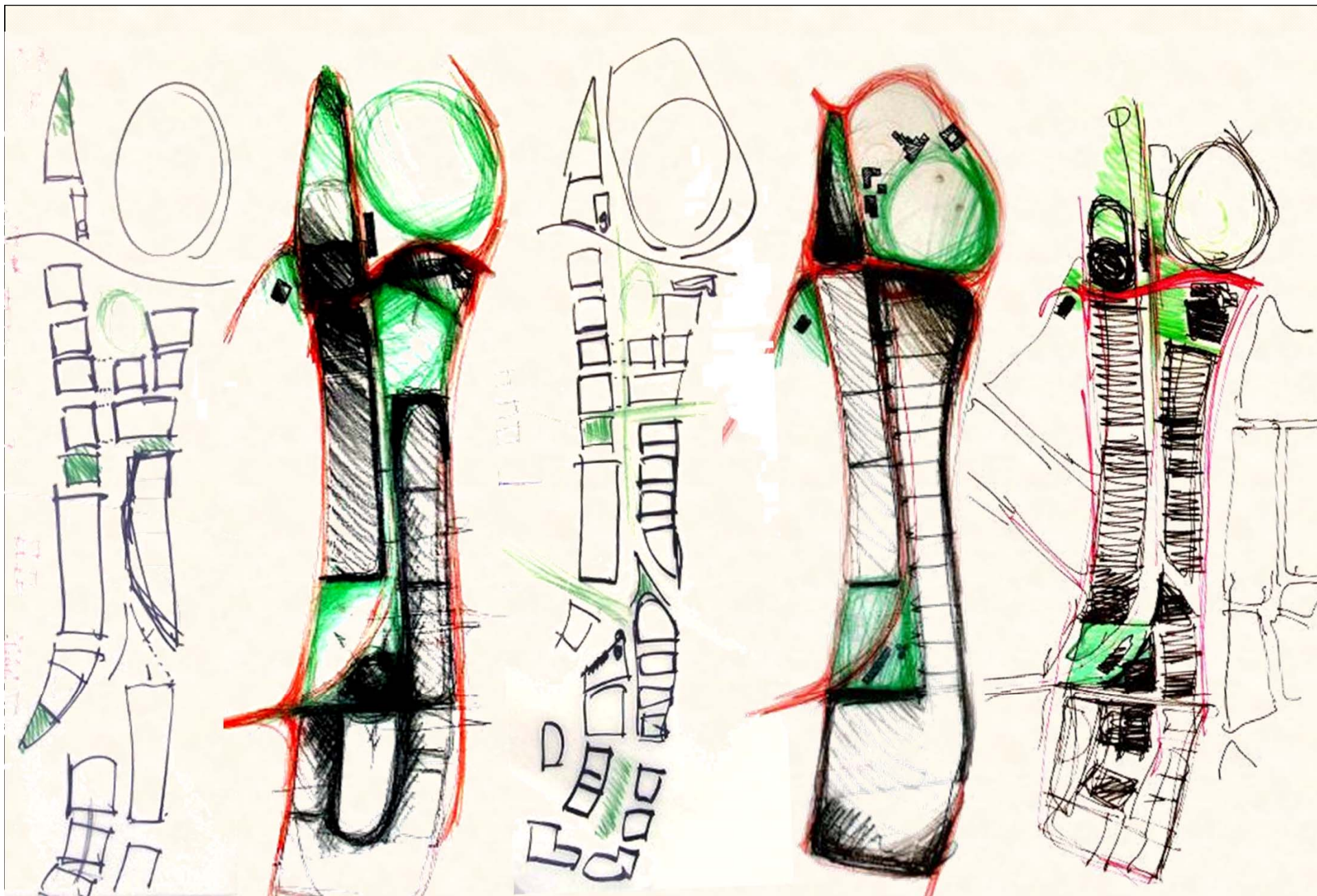
ניתוח מרקמים צירים ומעברים חלל ציבורי

קש"ת - קידום
שירותי תכנון

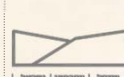


הרשות
לפיתוח
ירושלים

נ. מלצר, ג. איגרא,
א. כהן-אדריכלים

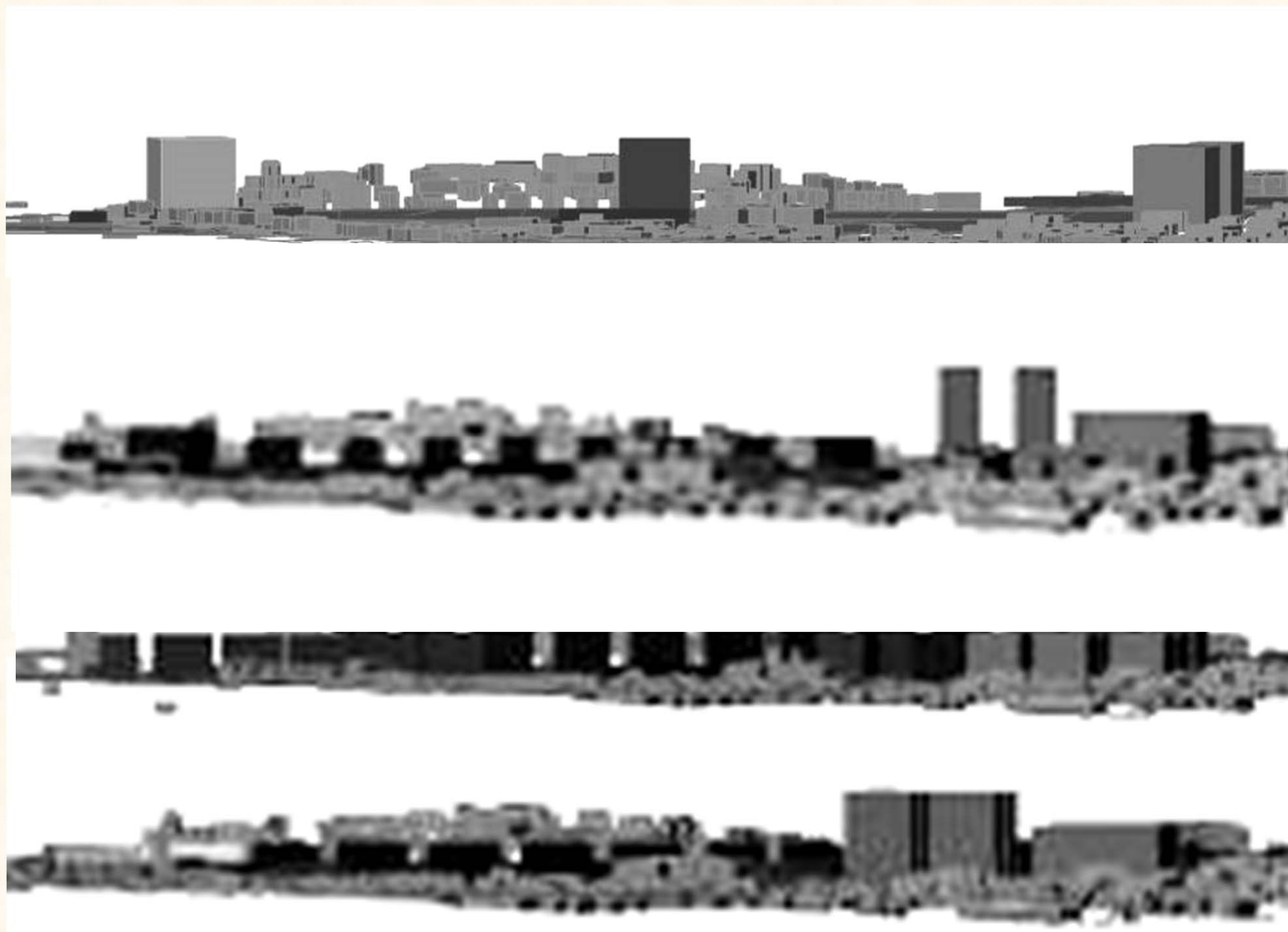


קש"ת - קידום
שירותי תכנון



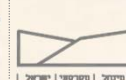
הרשות
לפיתוח
ירושלים

נ. מלצר, ג. איגרא,
א. כהן-אדריכלים

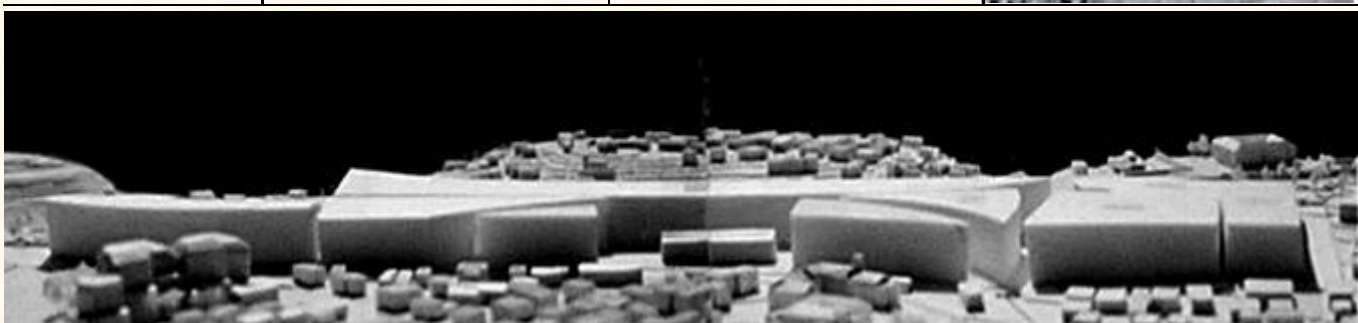
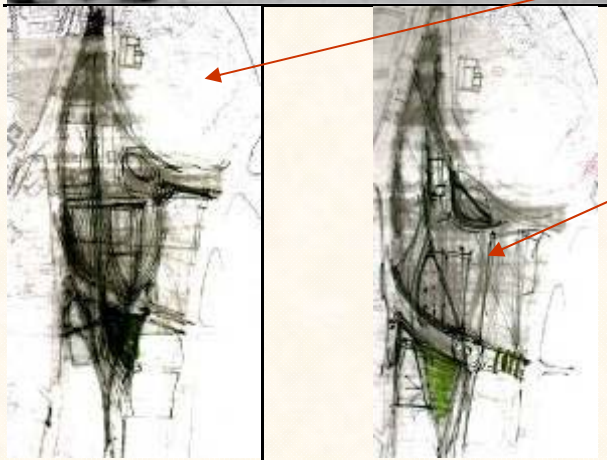


בחינת גבהים

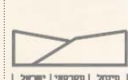
קשיטת - קידום
שירותי תכנון



נ. מלצר, ג. איגרא,
א. כהן-אדריכלים



קש"ת - קידום
שירותי תכנון



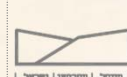
הרשות
לפיתוח
ירושלים

נ. מלצר, ג. איגרא,
א. כהן-אדריכלים



אבולוציה של התכנון

קשי"ת - קידום
שירותי תכנון



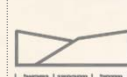
הרשות
לפיתוח
ירושלים

נ. מלצר, ג. איגרא,
א. כהן-אדריכלים



פרויקט מתחם הרכבת

קש"ת - קידום
שירותי תכנון



הרשות
לפיתוח
ירושלים

נ. מלצר, ג. איגרא,
א. כהן-אדריכלים



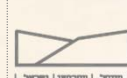
מודל: חלופות בינוי



תחנת הרכבת הישנה חשרת את
הרכבת הקלה העוברת בפרויקט

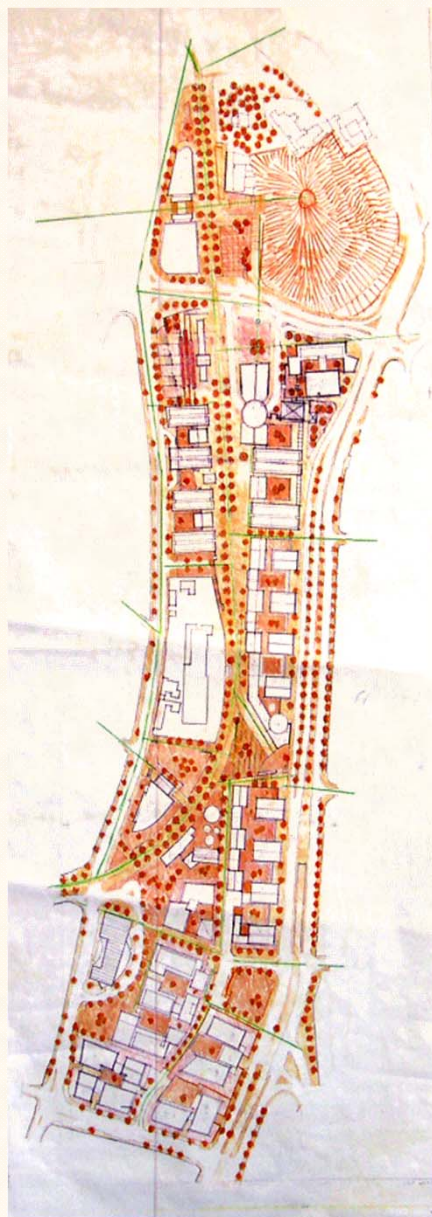


קש"ת - קידום
שירותי תכנון



הרשות
לפיתוח
ירושלים

נ. מלצר, ג. איגרא,
א. כהן-אדריכלים



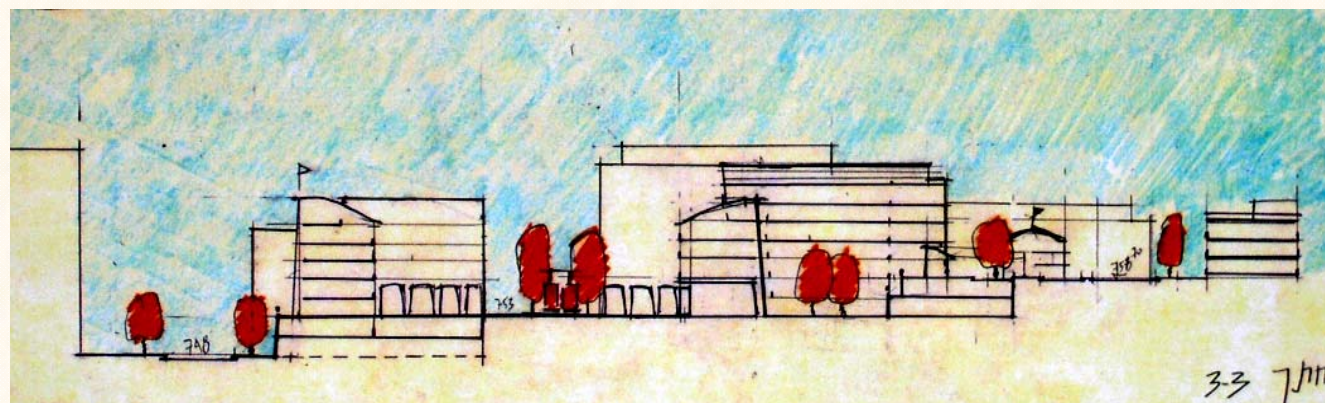
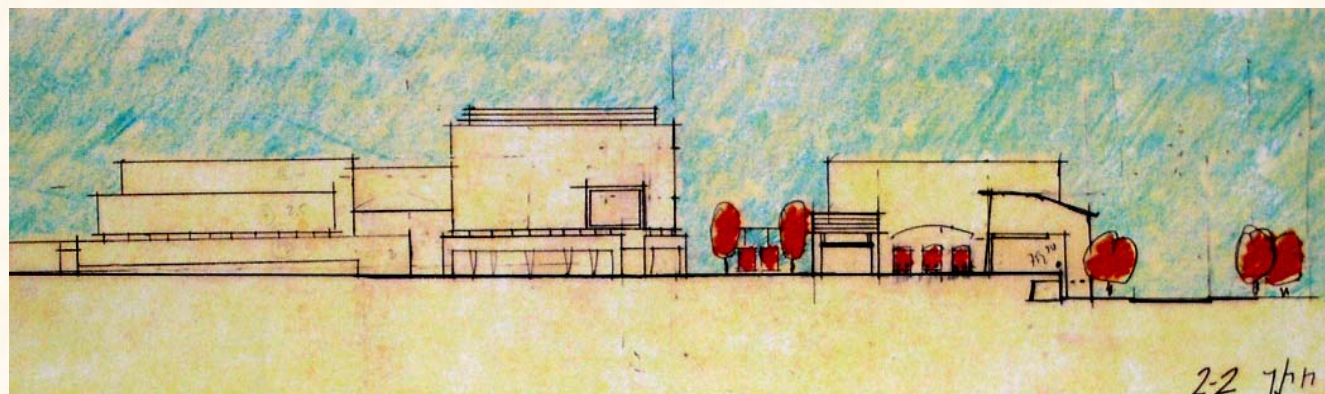
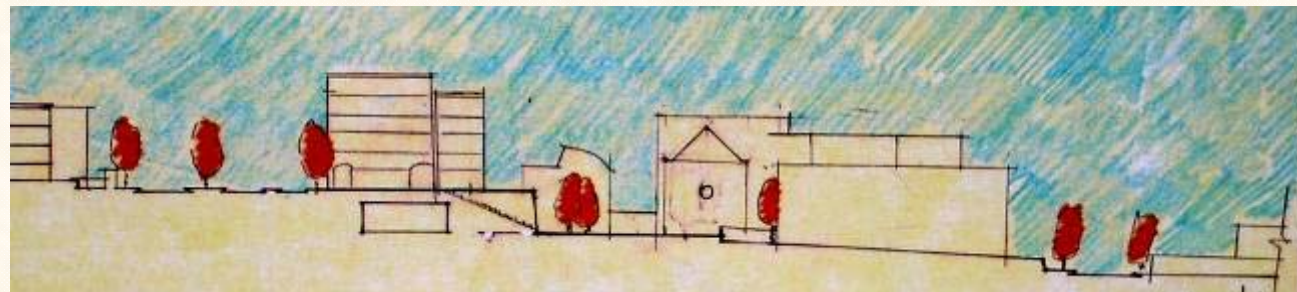
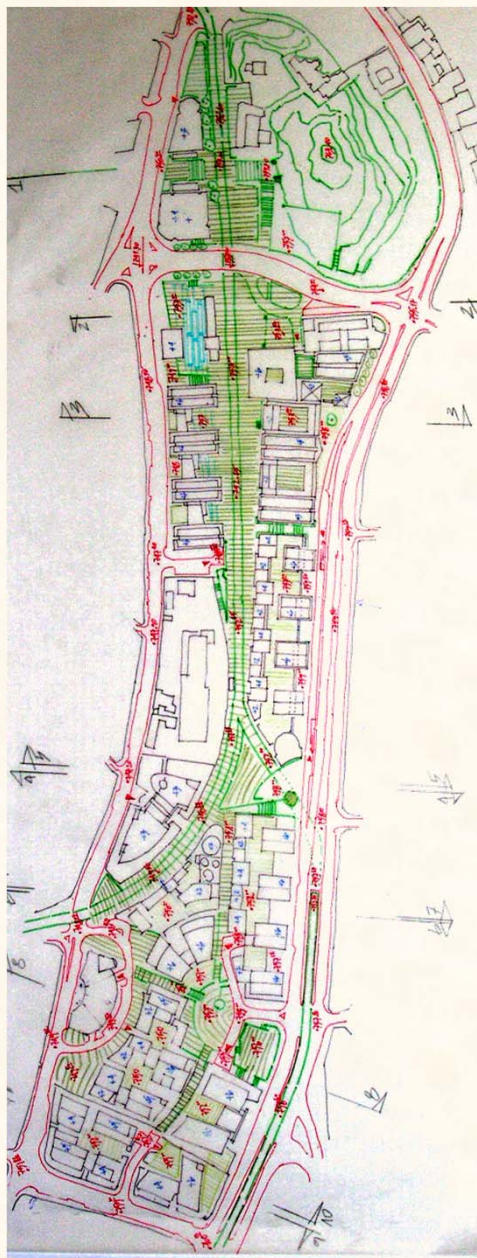
אבולוציה של התכנון
הצעת בינוי במתחם

קשית - קידום
שירותי תכנון



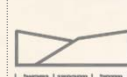
הרשות
לפיתוח
ירושלים

נ. מלצר, ג. איגרא,
א. כהן - אדריכלים



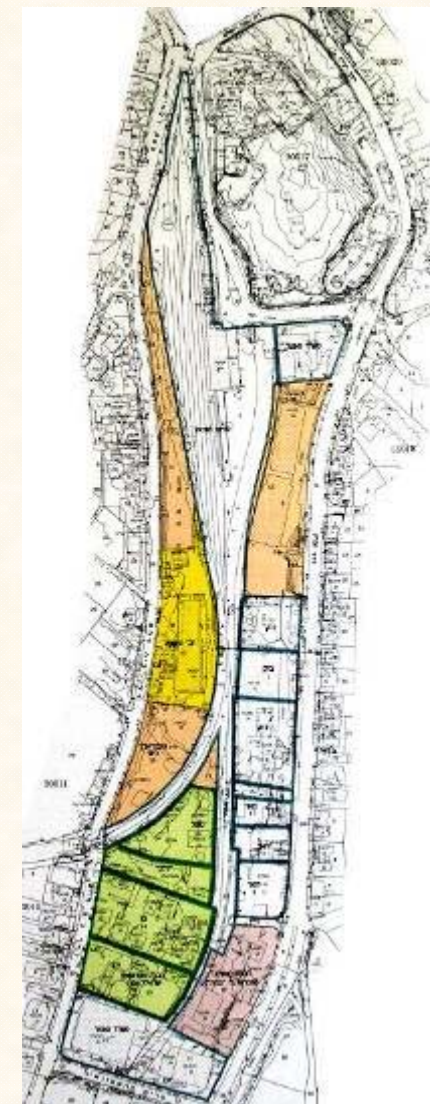
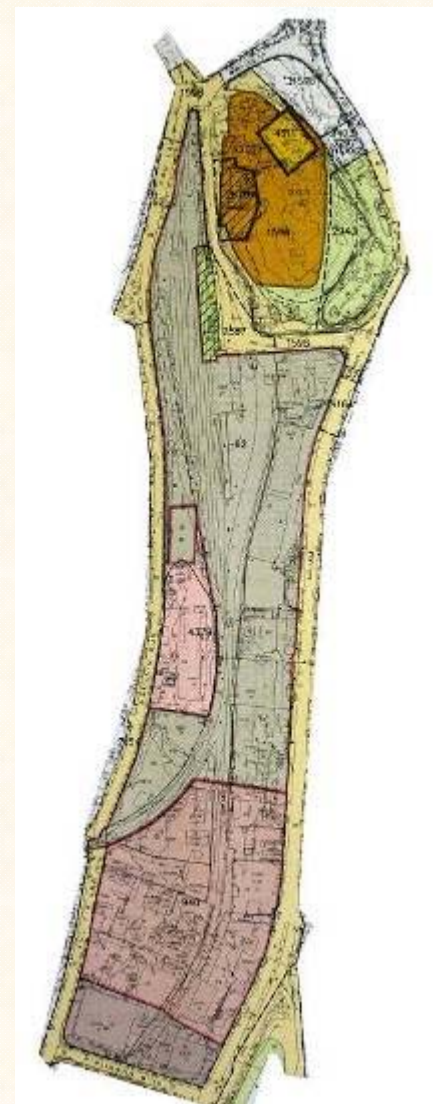
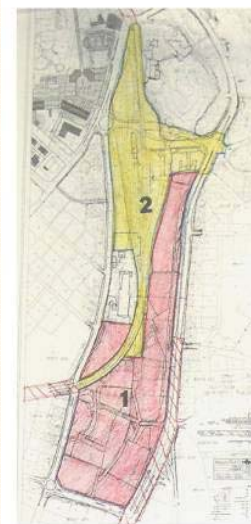
אבולוציה של התכנון
הצעת בינוי במתחם

קש"ת - קידום
שירותי תכנון



הרשות
לפיתוח
ירושלים

נ. מלצר, ג. איגרא,
א. כהן-אדריכלים



בעלויות קרקע

קש"ת - קידום
שירותי תכנון



הרשות
לפיתוח
ירושלים

נ. מלצר, ג. איגרא,
א. כהן-אדריכלים



חלופה א'
כביש עובר
במתחם תחנת
הרכבת:

הזזת
בנין התחנה
לשימור



חלופה ב'
כביש עוקף
מצפון:
בנין התחנה
לשימור חלקי



חלופה ג'
כביש עוקף
מדרום:
בנין התחנה
לשימור מלא



חלופה ד'
כביש עוקף
מצפון :
בנין התחנה
לשימור מלא



קש"ת - קידום
שירותי תכנון

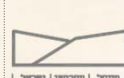


נ. מלצר, ג. איגרא,
א. כהן - אדריכלים



תוכנית בינוי

קש"ת - קידום
שירותי תכנון



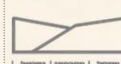
הרשות
לפיתוח
ירושלים

נ. מלצר, ג. איגרא,
א. כהן-אדריכלים



תוכנית בינוי

קש"ת - קידום
שירותי תכנון



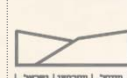
הרשות
לפיתוח
ירושלים

נ. מלצר, ג. איגרא,
א. כהן-אדריכלים



השפעת תכניות קיימות על התכנון
תוכנית בינוי חלופה ג'

קש"ת - קידום
שירותי תכנון



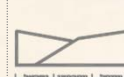
הרשות
לפיתוח
ירושלים

נ. מלצר, ג. איגרא,
א. כהן - אדריכלים



תוכנית בינוי

קש"ת - קידום
שירותי תכנון



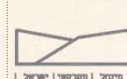
הרשות
לפיתוח
ירושלים

נ. מלצר, ג. איגרא,
א. כהן-אדריכלים



תוכנית בינוי חלופה ד'

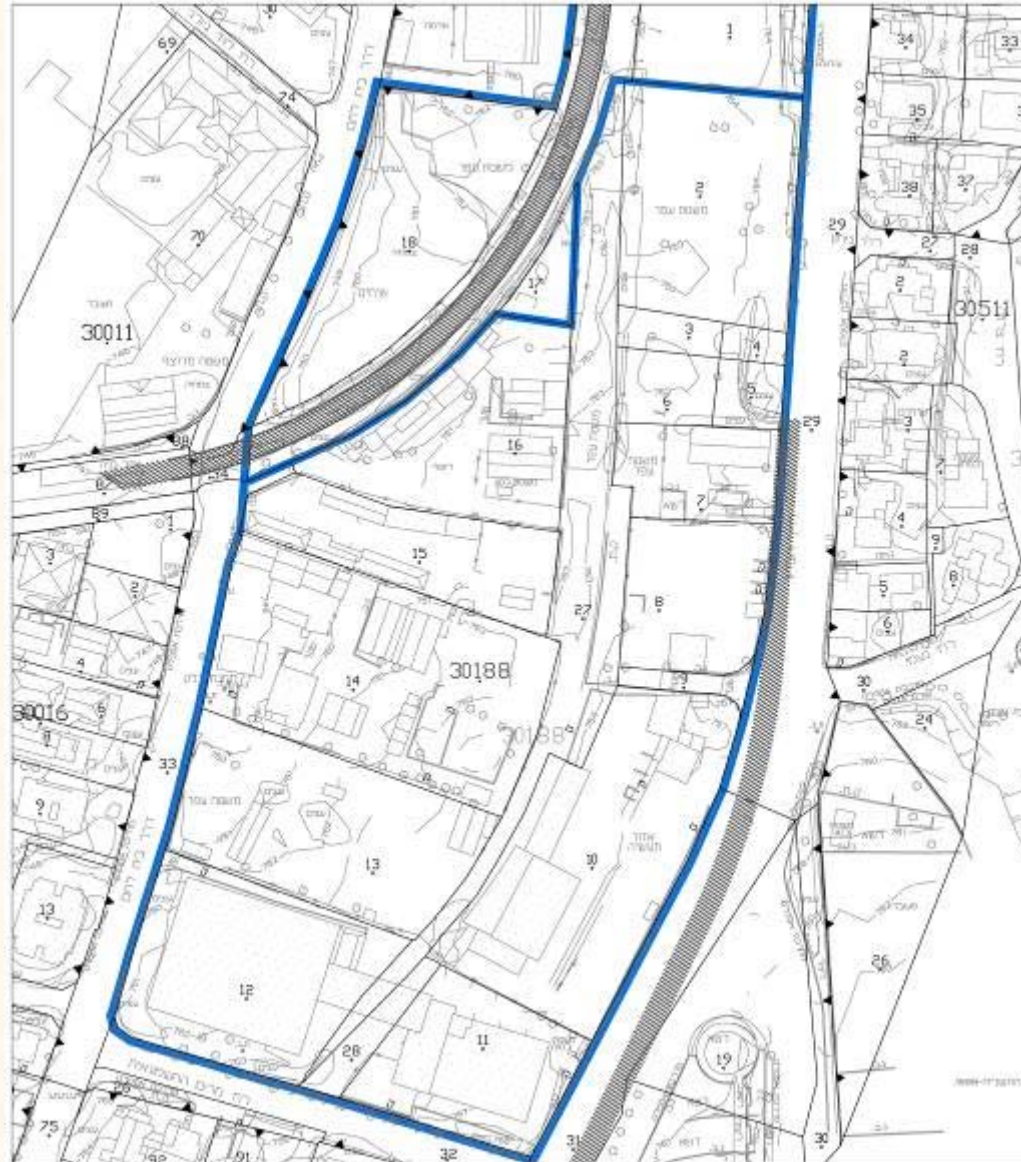
קש"ת - קידום
שירותי תכנון



הרשות
לפיתוח
ירושלים

נ. מלצר, ג. איגרא,
א. כהן-אדריכלים

תב"ע דרומית



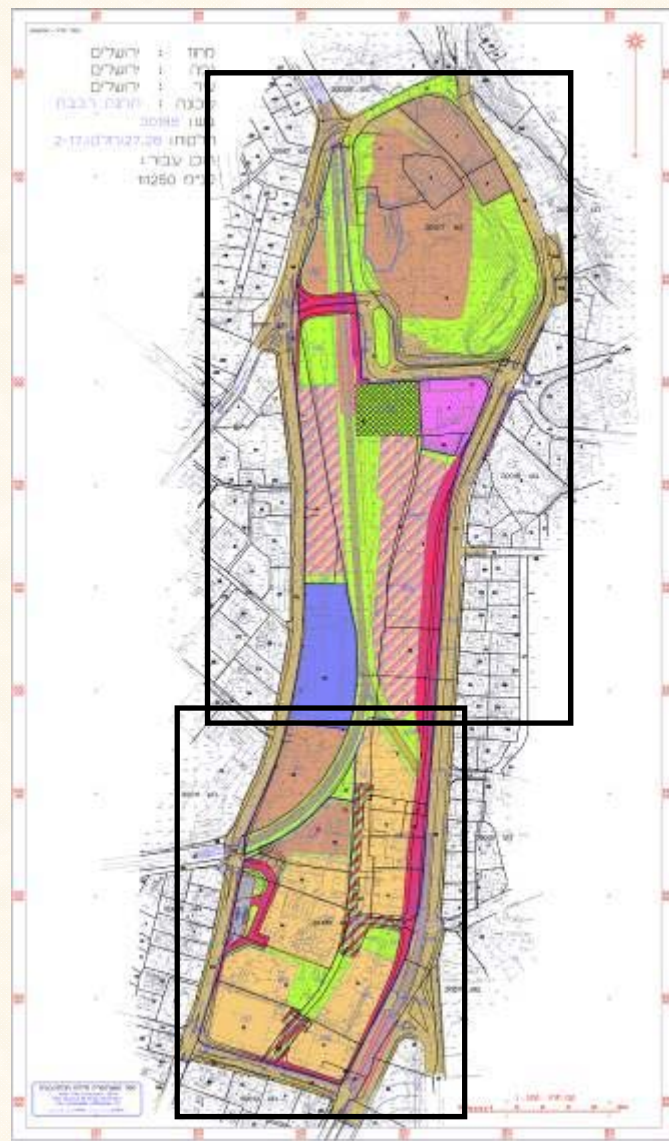
קאדסטר

קש"ת - קידום
שירותי תכנון



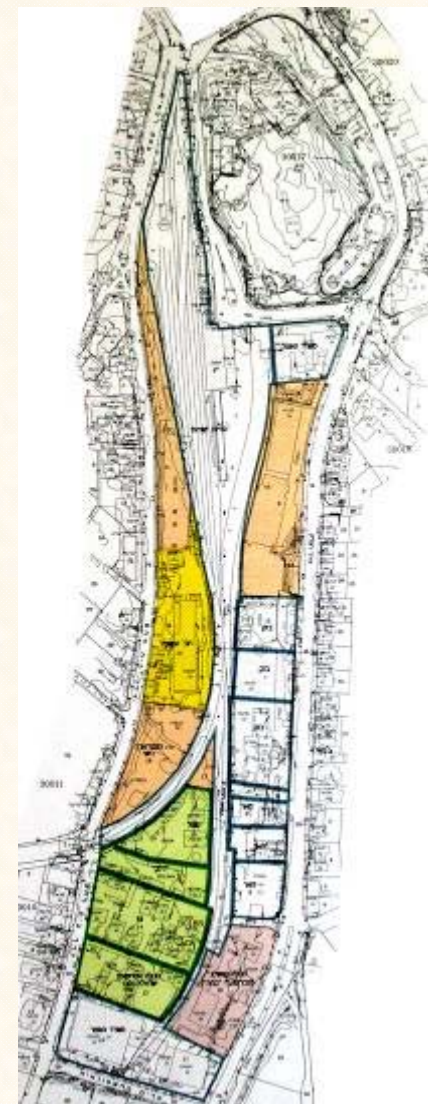
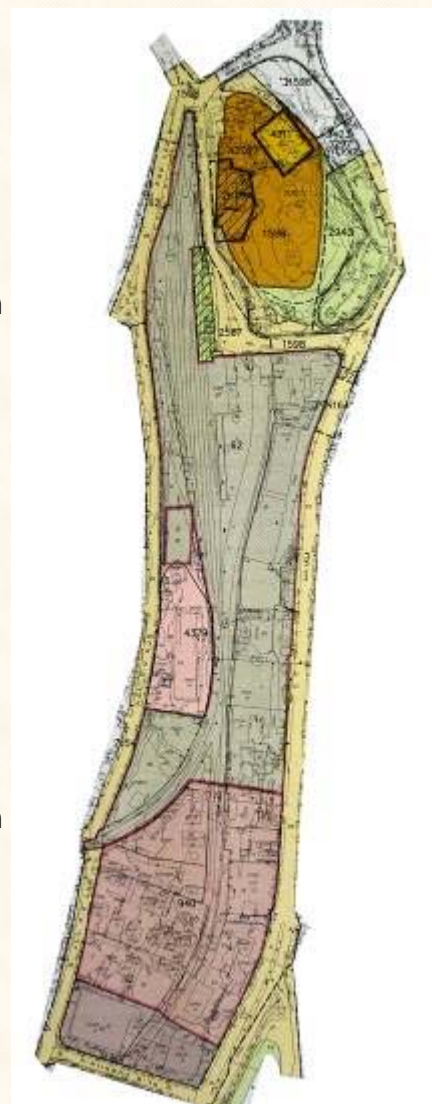
הרשות
לפיתוח
ירושלים

נ. מלצר, ג. איגרא,
א. כהן - אדריכלים



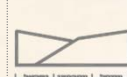
תב"ע א'

תב"ע ב'



בעלויות
חלוקה לשתי תב"עות רציונליות

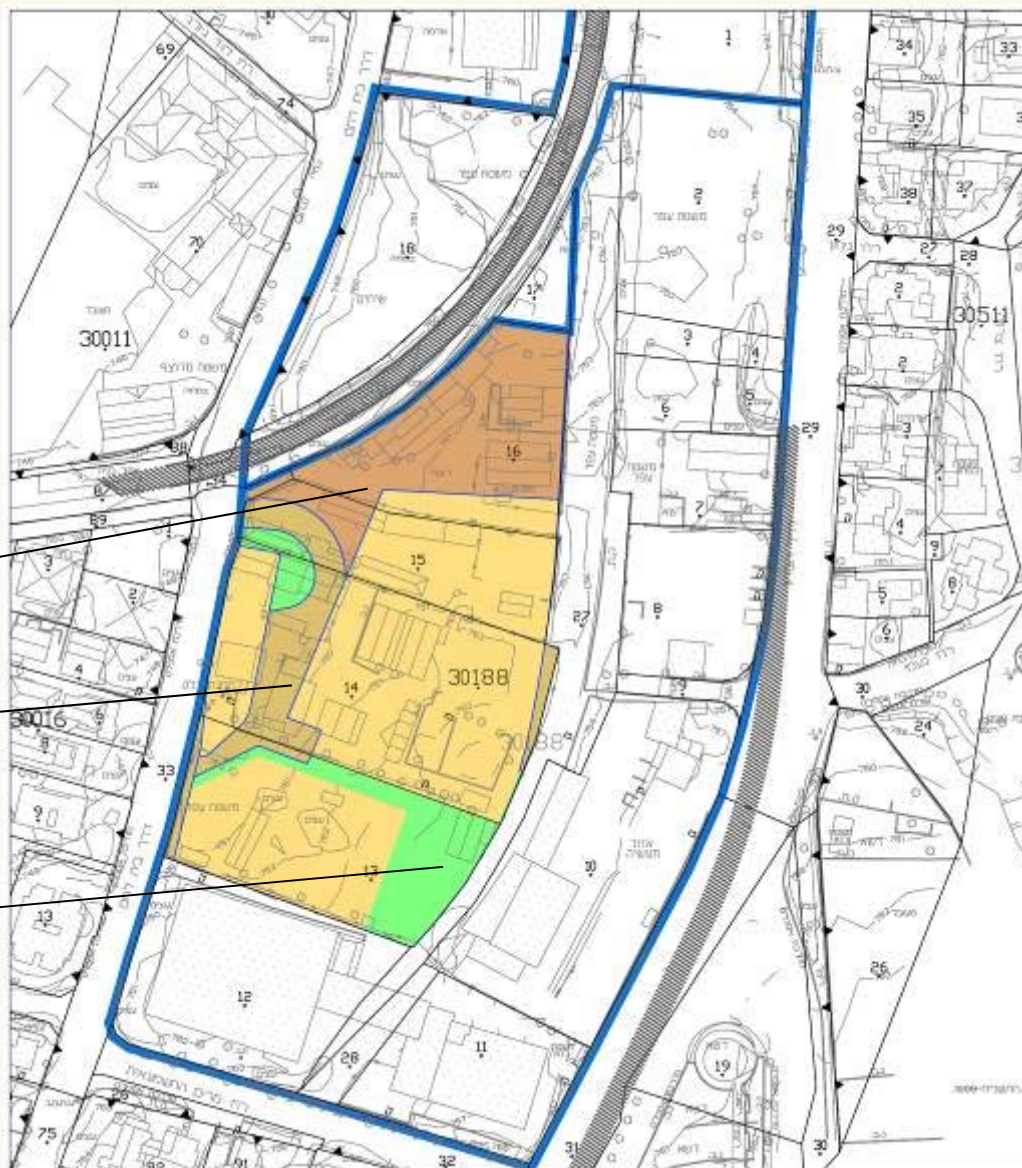
קש"ת - קידום
שירותי תכנון



הרשות
לפיתוח
ירושלים

נ. מלצר, ג. איגרא,
א. כהן - אדריכלים

חברות דלק



מוסדות חינוך

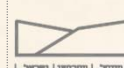
דרך

גן שכונתי



40% : 60%

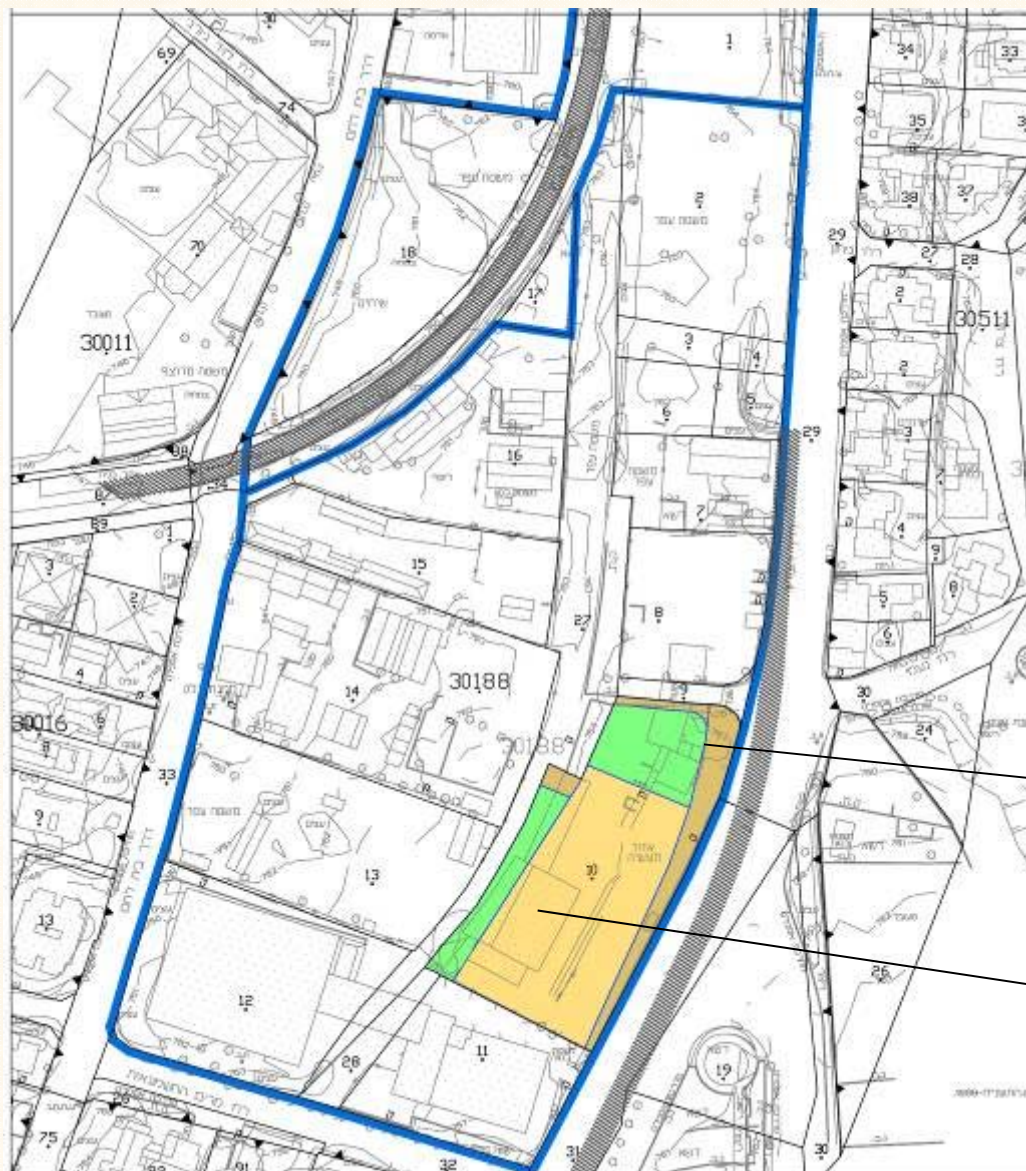
קש"ת - קידום
שירותי תכנון



הרשות
לפיתוח
ירושלים

נ. מלצר, ג. איגרא,
א. כהן-אדריכלים

בנית



גן שכונתי

שטח ציבורי פתוח

40% : 60%



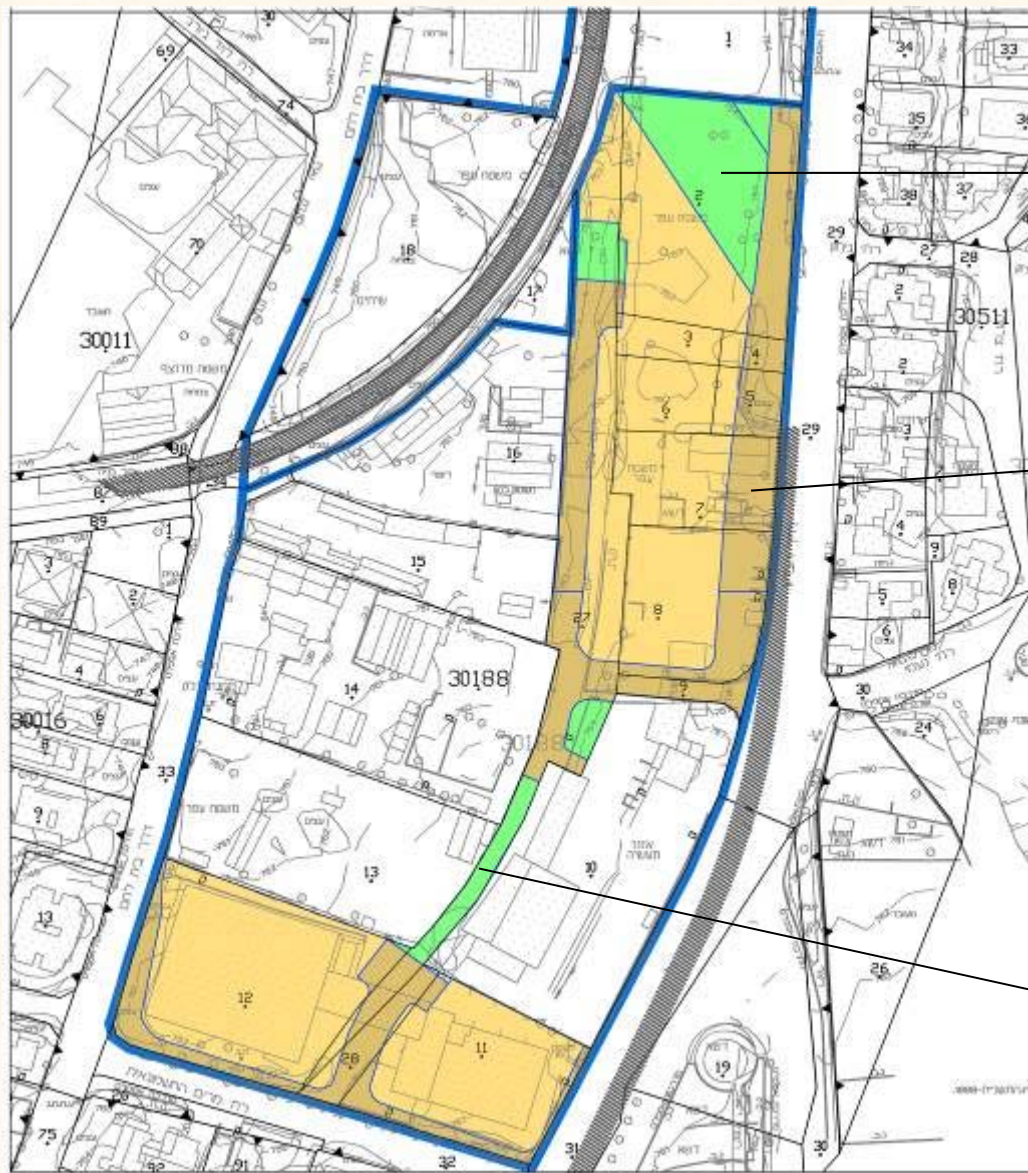
קש"ת - קידום
שירותי תכנון



הרשות
לפיתוח
ירושלים

נ. מלצר, ג. איגרא,
א. כהן-אדריכלים

מדינה



שטח ציבורי
פתוח

דרך

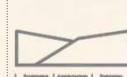
שטח ציבורי
פתוח



40% : 60%

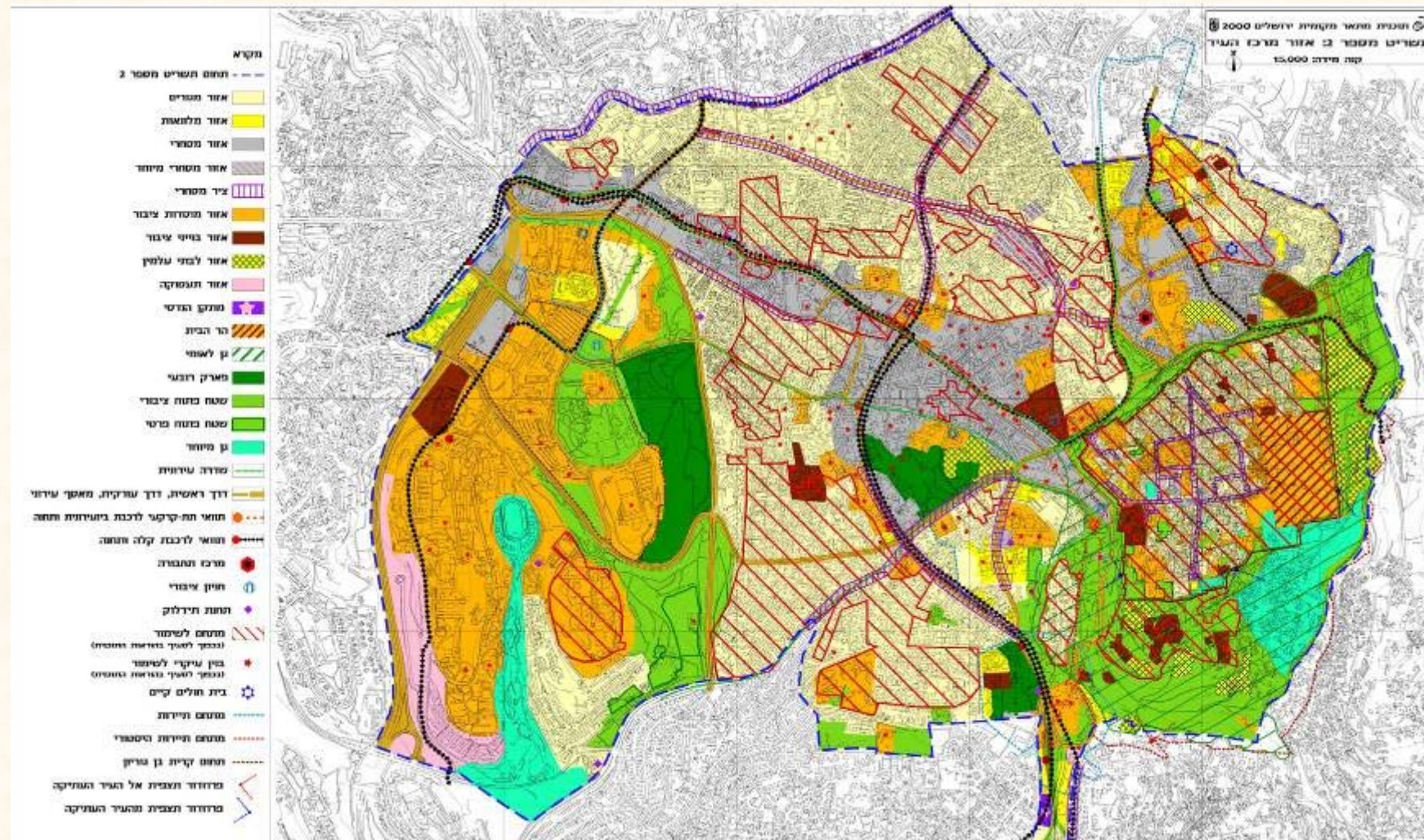


קש"ת - קידום
שירותי תכנון



הרשות
לפיתוח
ירושלים

נ. מלצר, ג. איגרא,
א. כהן-אדריכלים



4.9.5 מתחם תיירות עירוני

במקום שנקבע בתשריטים כ"מתחם תיירות עירוני" והכולל מיגוון של בתי מלון, שירותי תיירות או אתרי ביקור והנסמך על מכלול שירותי התרבות, הבילוי וההסעדה הנמצאים במרקם העירוני, חלות ההוראות הבאות:

4.9.5.1 נתון עדיפות לבניית שימושים תיירותיים לרבות בתי מלון, שירותי תיירות משלימים, אטרקציות תיירותיות, מסחר, שירותי הסעדה, פיתוח סביבתי וגיוון המעצים את צביונו של המתחם כמתחם תיירותי, בתנאי שאין בכך משום פגיעה בזכויות בניה ובשימושים שנקבעו בתכניות אחרות.

4.9.5.2 בתכנית מפורטת תינתן עדיפות להסבת השימוש בבניינים המיועדים לשימור לשימושים תיירותיים על ידי מתן תוספת זכויות בניה בתנאי שאין בכך משום פגיעה בייחודו האדריכלי או ההסטורי כבנין המיועד לשימור;



תבנית העיר ירושלים 2000

קשת - קידום
שירותי תכנון



הרשות
לפיתוח
ירושלים

נ. מלצר, ג. איגרא,
א. כהן - אדריכלים

מעורב ירושלמי - החוקים המיוחדים של עולם הנדל"ן בבירה

"תוכנית ספדיה היא סכין בגובה של ירושלים ולכן חייבים לחסל אותה באבה"



עיריית יבנה כרת, אתר המהגרים הכוללים לתוכנית להקמת שכונת ענק במערב ירושלים, באכ"ז כי הפתרון למצוקת הבירה בטוח בהתחייבות עירונית וקנין וכוונת ליזום ההכנסות

העירייה של יבנה, אחת מהערים הגדולות במערב ירושלים, היא אחת מהערים המהירות צמיחה. העירייה, שהיא אחת מהערים המהירות צמיחה, היא אחת מהערים המהירות צמיחה. העירייה, שהיא אחת מהערים המהירות צמיחה, היא אחת מהערים המהירות צמיחה.



קשית - קידום שירותי תכנון

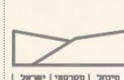


הרשות לפיתוח ירושלים

נ. מלצר, ג. איגרא, א. כהן - אדריכלים

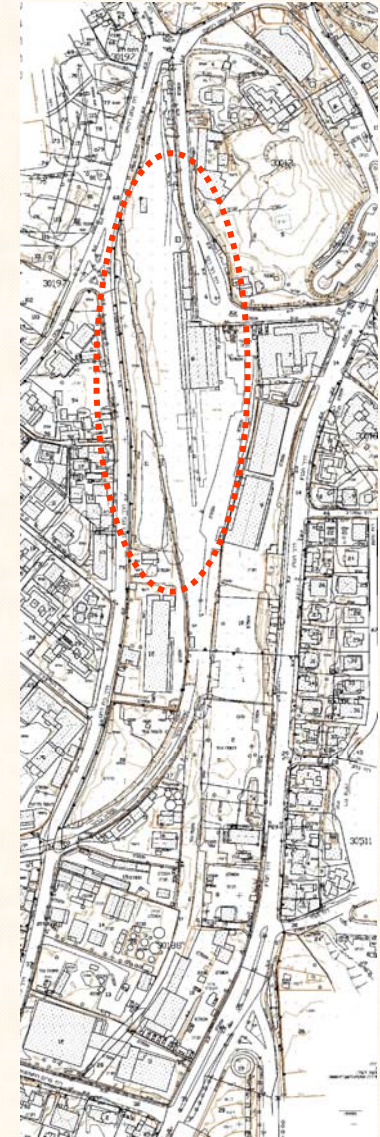
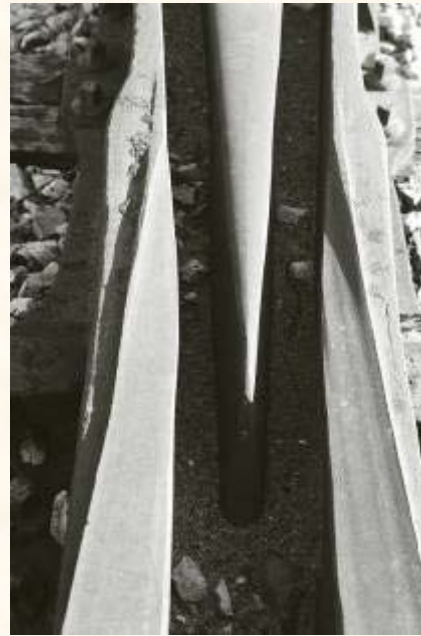


קש"ת - קידום
שירותי תכנון



הרשות
לפיתוח
ירושלים

נ. מלצר, ג. איגרא,
א. כהן-אדריכלים



קש"ת - קידום
שירותי תכנון



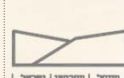
הרשות
לפיתוח
ירושלים

נ. מלצר, ג. איגרא,
א. כהן-אדריכלים



שימושים בפועל

קש"ת - קידום
שירותי תכנון



הרשות
לפיתוח
ירושלים

נ. מלצר, ג. איגרא,
א. כהן - אדריכלים



שימושים בפועל

קש"ת - קידום
שירותי תכנון



נ. מלצר, ג. איגרא,
א. כהן-אדריכלים

2. תחנת דלק



3. מתחם קולוני



4. מתחם קולוני

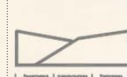


3. מתחם קולוני



שימושים בפועל

קש"ת - קידום
שירותי תכנון



הרשות
לפיתוח
ירושלים

נ. מלצר, ג. איגרא,
א. כהן - אדריכלים

6. מחסני ברזל - ש.כהן



5. מחסני ברזל - ש.כהן



8. מתחם המעבדה - סופר דיל



7. בניין המדפיס החדש- מנהל הרכב הממשלתי



שימושים בפועל

קש"ת - קידום
שירותי תכנון



הרשות
לפיתוח
ירושלים

נ. מלצר, ג. איגרא,
א. כהן-אדריכלים

אירועים אחרונים במקום

5 הופעה



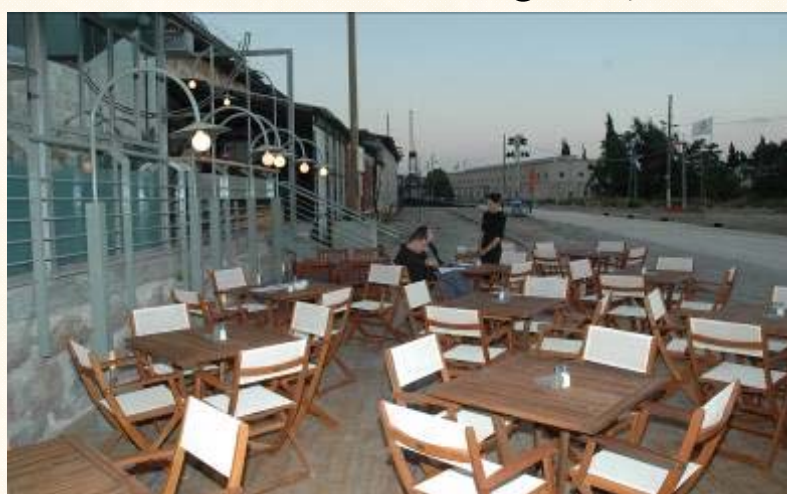
6. קולנוע בירח



7. פסטיבל הבירה



8. פאב "מעבדה"



שימושים בפועל

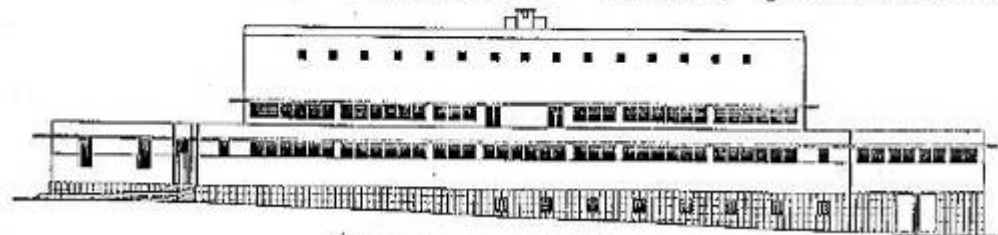
קש"ת - קידום
שירותי תכנון



הרשות
לפיתוח
ירושלים

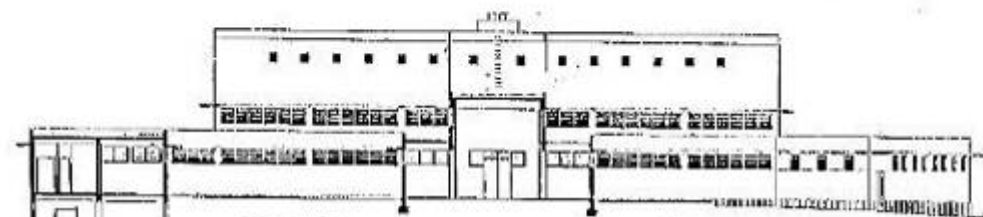
נ. מלצר, ג. איגרא,
א. כהן-אדריכלים

GOVERNMENT PRINTING PRESS, JERUSALEM



ELEVATION OF STATION ROAD

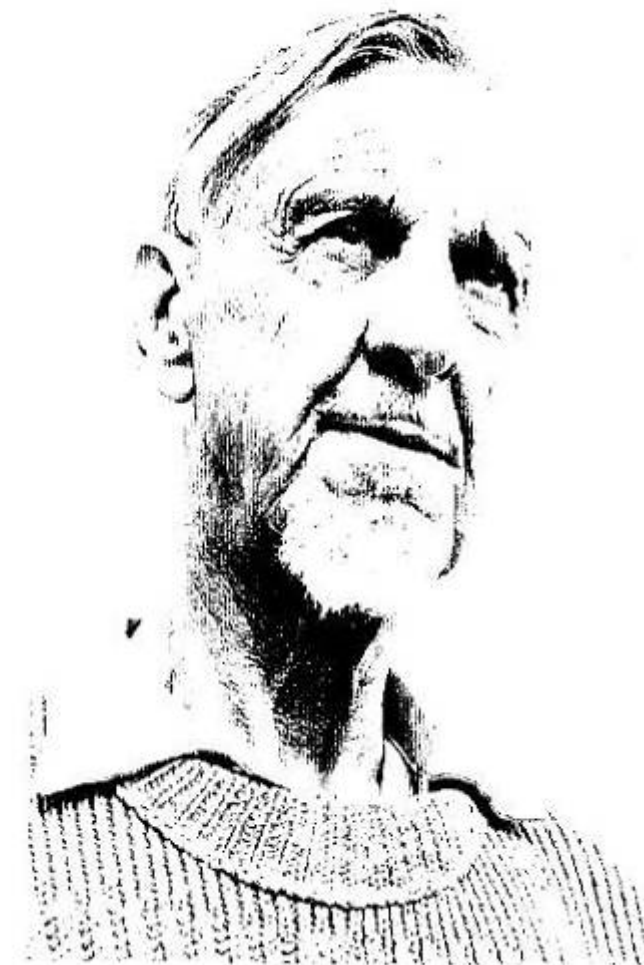
חזית צפונית



CROSS SECTION THROUGH FOUNDRY AND MECHANICAL COMPOSING ROOM

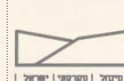
חזית/חותך דרומי

אדריכל אוסטין סנט ברב הריסון תכנן את בנין המדפיס הממשלתי.



המדפיס הממשלתי

קש"ת - קידום
שירותי תכנון



נ. מלצר, ג. איגרא,
א. כהן - אדריכלים

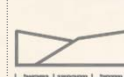


9. מדפיס הממשלתי



שימושים בפועל

קשית - קידום
שירותי תכנון



הרשות
לפיתוח
ירושלים

נ. מלצר, ג. איגרא,
א. כהן-אדריכלים



החזית הצפונית טרם אושרה

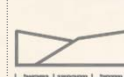


החזית הצפונית טרם אושרה



שימושים בפועל

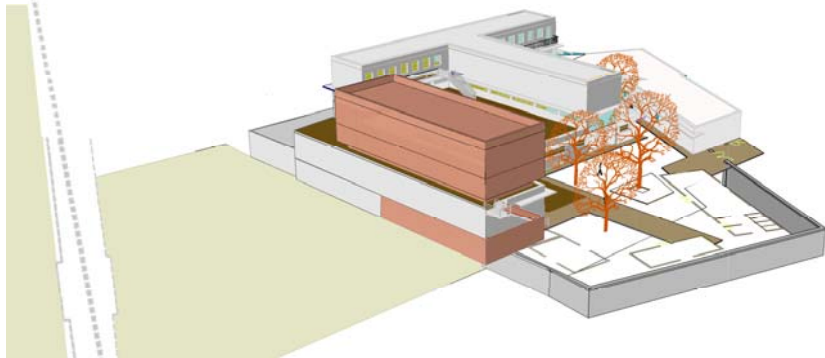
קש"ת - קידום
שירותי תכנון



הרשות
לפיתוח
ירושלים

נ. מלצר, ג. איגרא,
א. כהן - אדריכלים

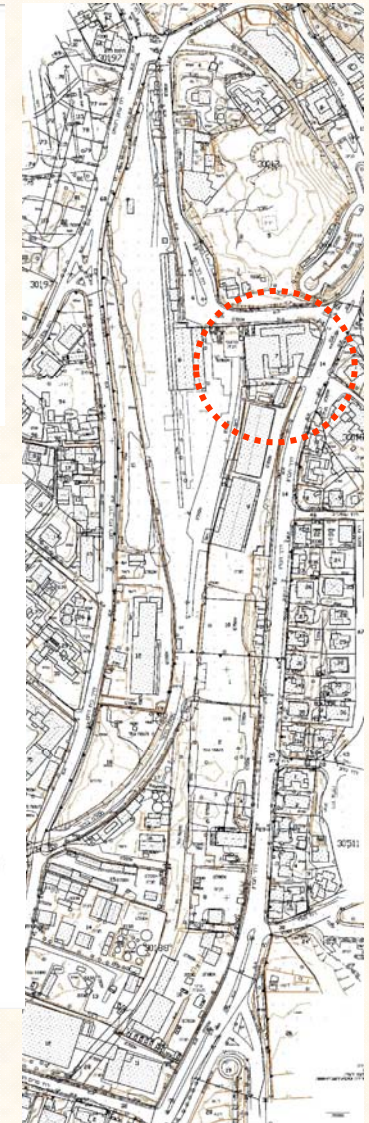
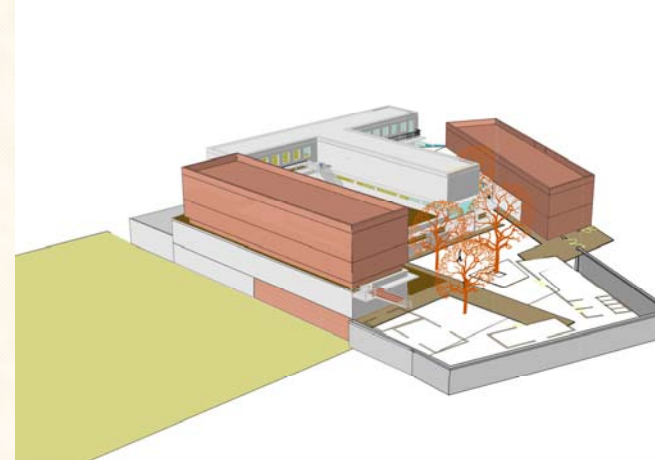
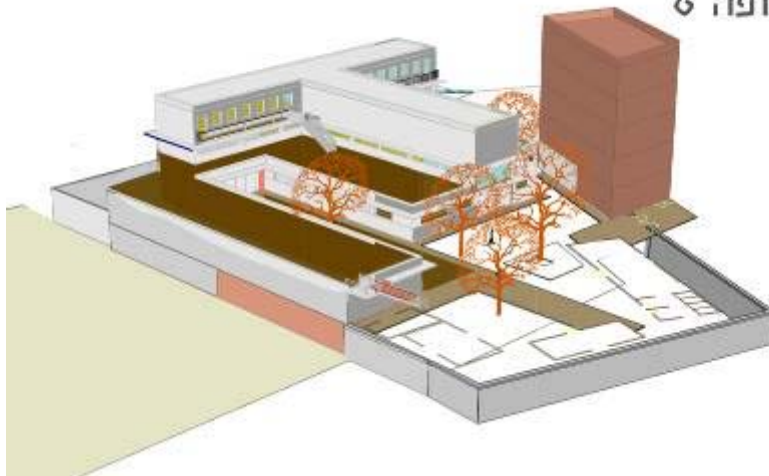
חלופה 1



חלופה 5



חלופה 6



הרשאות לתכנון

קש"ת - קידום
שירותי תכנון



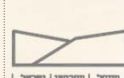
הרשות
לפיתוח
ירושלים

נ. מלצר, ג. איגרא,
א. כהן - אדריכלים



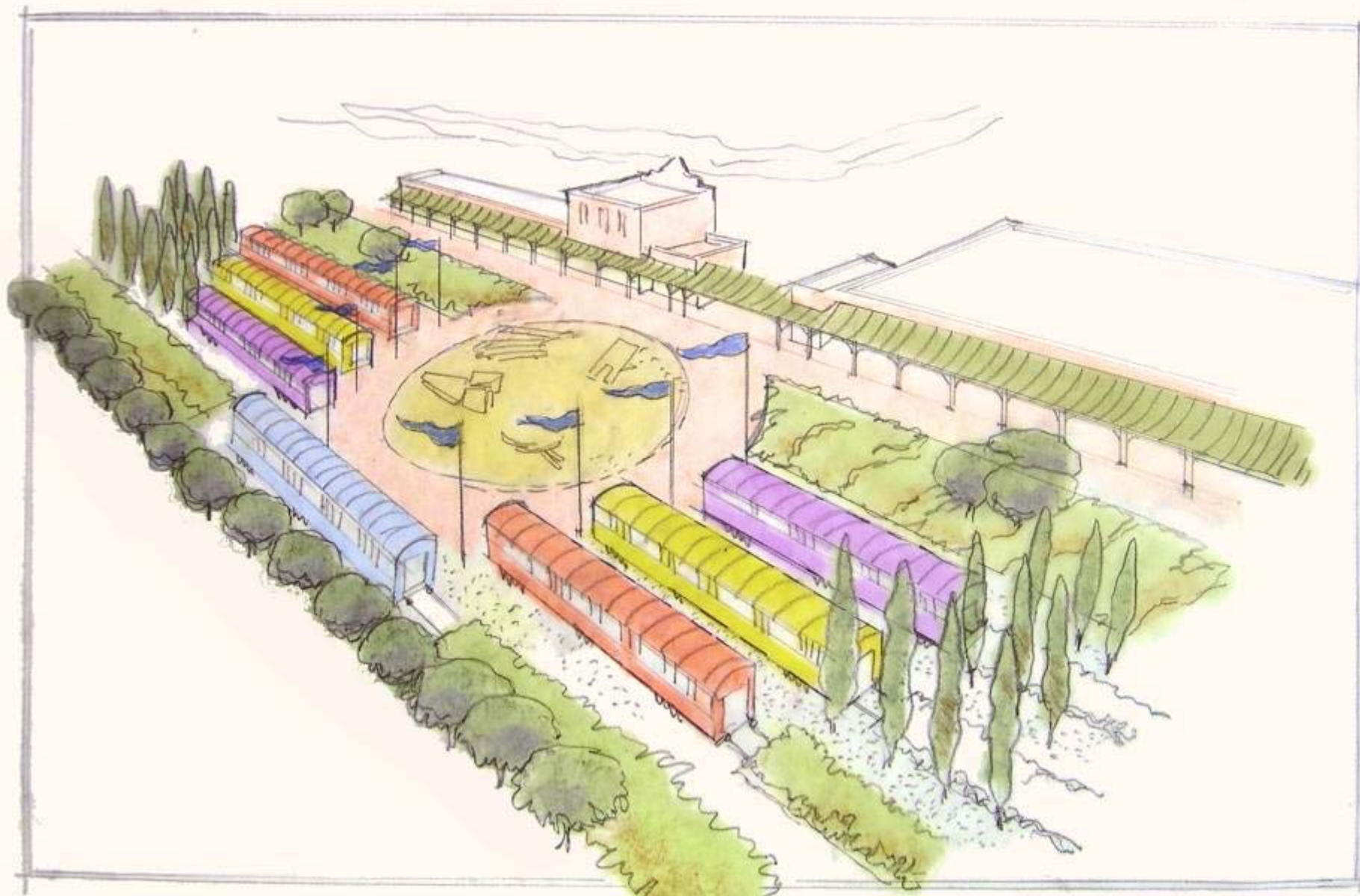
שימושים בפועל

קשי"ת - קידום
שירותי תכנון



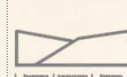
הרשות
לפיתוח
ירושלים

נ. מלצר, ג. איגרא,
א. כהן - אדריכלים



שימושים בפועל

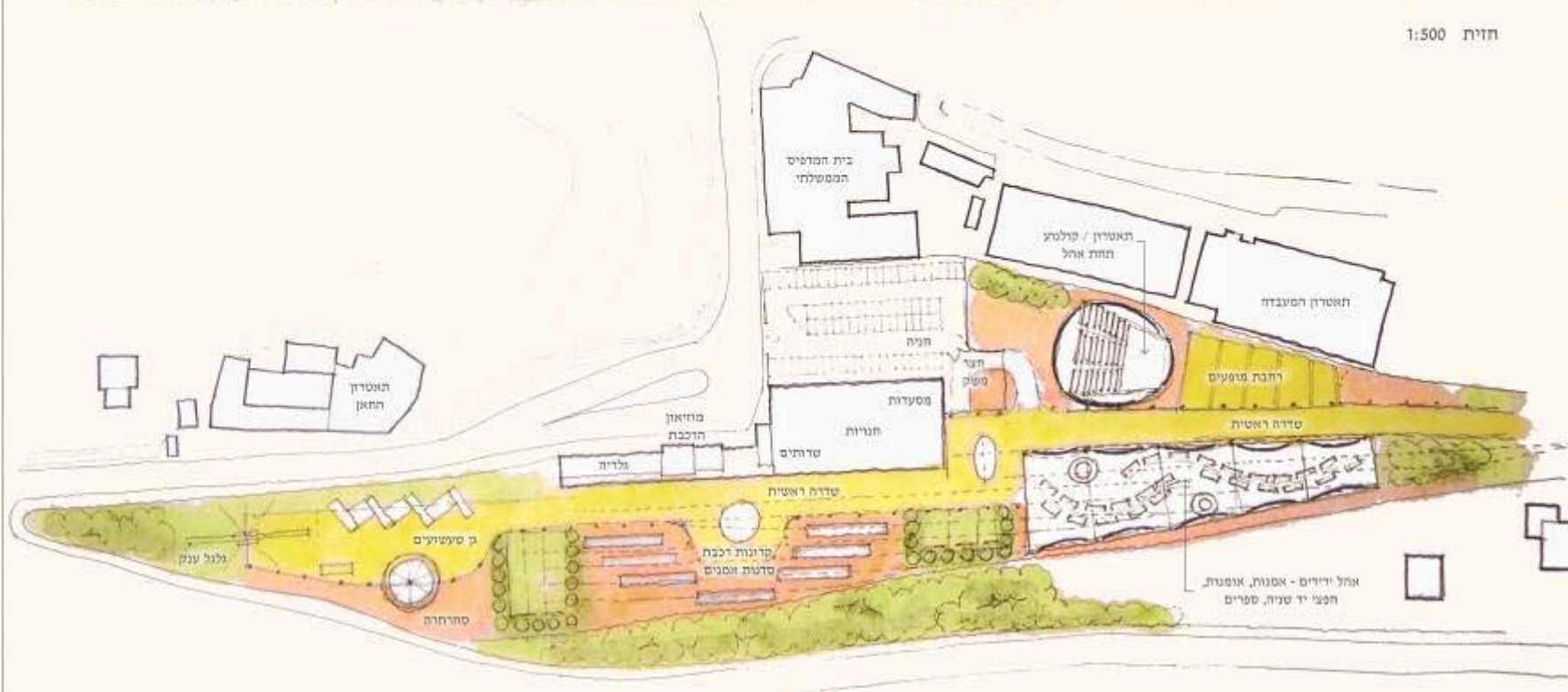
קש"ת - קידום
שירותי תכנון



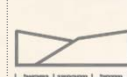
נ. מלצר, ג. איגרא,
א. כהן-אדריכלים



חזית 1:500

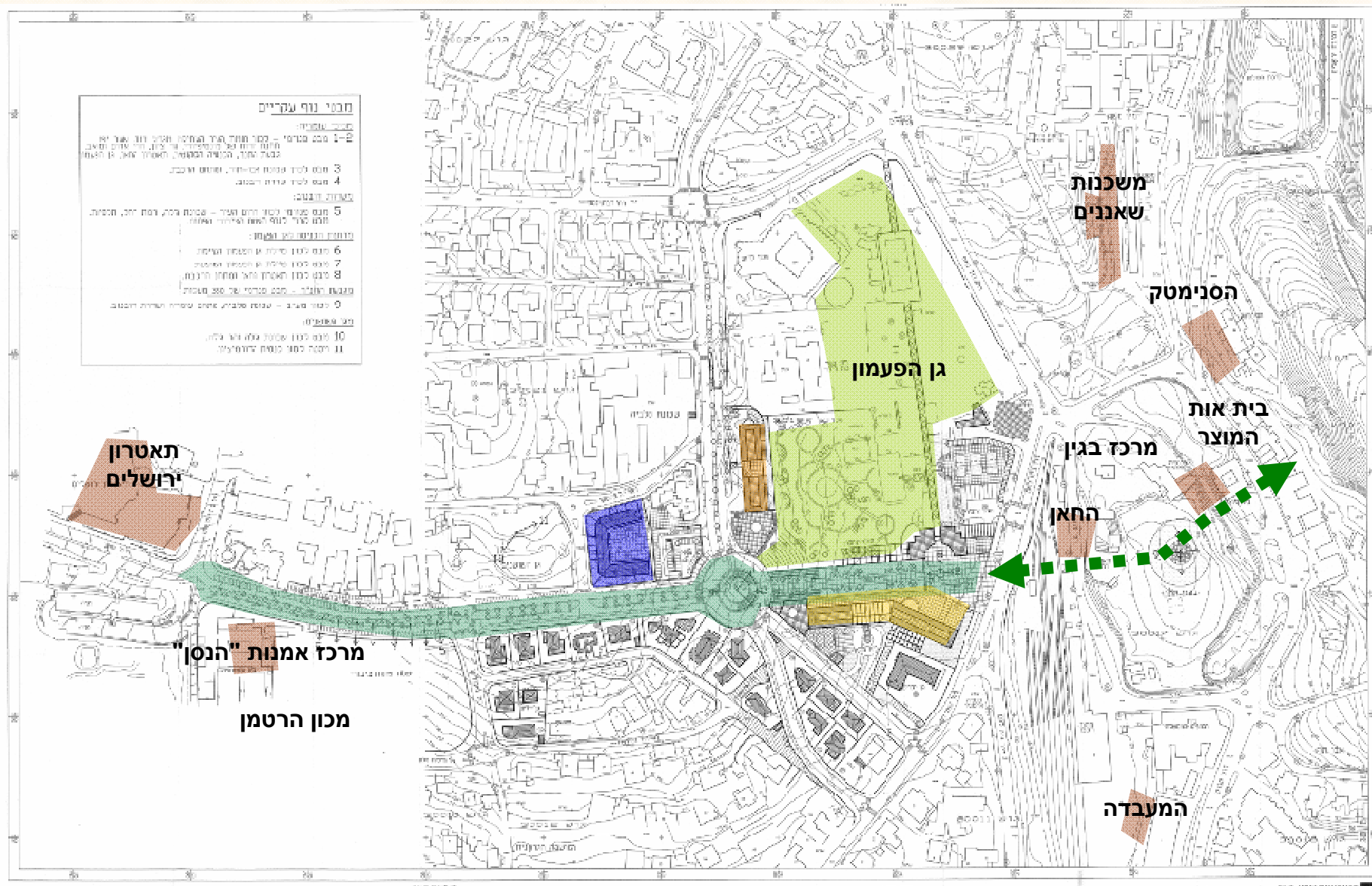


קש"ת - קידום
שירותי תכנון



הרשות
לפיתוח
ירושלים

נ. מלצר, ג. איגרא,
א. כהן - אדריכלים



המייל התרבותי

קשית - קידום
 שירותי תכנון



הרשות
 לפיתוח
 ירושלים

נ. מלצר, ג. איגרא,
 א. כהן - אדריכלים





סביבה הקרובה

פרויקט "ארבע עונות" ו"מכון הסיבים"

קש"ת - קידום
שירותי תכנון



הרשות
לפיתוח
ירושלים

נ. מלצר, ג. איגרא,
א. כהן-אדריכלים

מבט מהר ציון

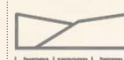


פרויקט "ארבע עונות" ו"מכון הסיבים"

סביבה קרובה



קש"ת - קידום
שירותי תכנון



הרשות
לפיתוח
ירושלים

נ. מלצר, ג. איגרא,
א. כהן - אדריכלים

רחביה | טלביה | המושבה הגרמנית | המושבה היוונית | ניות | קרית שמואל | קטמון הישנה

לפירסום
בעיתון
גינות העיר

התקשרו
לטל' 02-6541822

גינות העיר

א.ת.י.ו.

אוקטובר 2004 • גיליון מס' 5 • בהוצאת מסר 1, רח' כנפי נשרים 24, ירושלים טל' 02-6541822, פקס 02-6541833

בתום מאבק מוצלח בתוכנית
עומריה, תושבי גינות העיר
פותחים חזית חדשה - הפעם
נגד בניית מלון במכון הסיבים

המאבק הבא



סביבה קרובה

פרויקט "ארבע עונות" ו"מכון הסיבים"

קש"ת - קידום
שירותי תכנון



הרשות
לפיתוח
ירושלים

נ. מלצר, ג. איגרא,
א. כהן-אדריכלים



קש"ת - קידום
שירותי תכנון

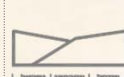


נ. מלצר, ג. איגרא,
א. כהן-אדריכלים



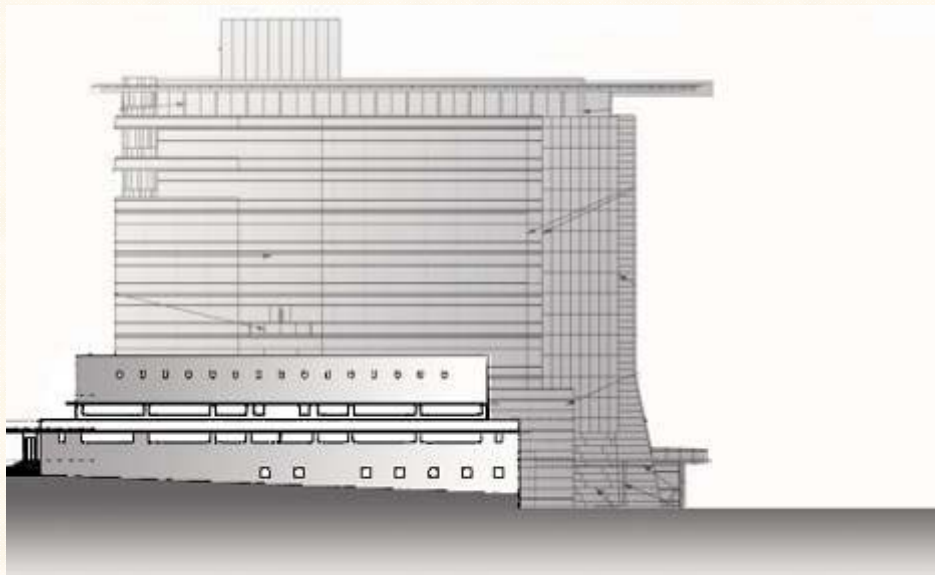
מבט על המרכז בלילה

קש"ת - קידום
שירותי תכנון



הרשות
לפיתוח
ירושלים

נ. מלצר, ג. איגרא,
א. כהן-אדריכלים



ציפיות לעתיד

פרויקט של מדפיס הממשלתי

קש"ת - קידום
שירותי תכנון



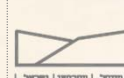
הרשות
לפיתוח
ירושלים

נ. מלצר, ג. איגרא,
א. כהן - אדריכלים



יוזמות בינוי במתחם

קש"ת - קידום
שירותי תכנון

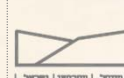


נ. מלצר, ג. איגרא,
א. כהן - אדריכלים



יוזמות בינוי במתחם

קש"ת - קידום
שירותי תכנון



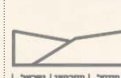
הרשות
לפיתוח
ירושלים

נ. מלצר, ג. איגרא,
א. כהן-אדריכלים



יוזמות בינוי במתחם

קש"ת - קידום
שירותי תכנון

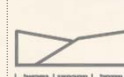


נ. מלצר, ג. איגרא,
א. כהן-אדריכלים



יוזמות בינוי במתחם

קש"ת - קידום
שירותי תכנון

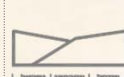


נ. מלצר, ג. איגרא,
א. כהן-אדריכלים



יוזמות בינוי במתחם

קש"ת - קידום
שירותי תכנון



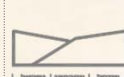
הרשות
לפיתוח
ירושלים

נ. מלצר, ג. איגרא,
א. כהן-אדריכלים



יוזמות בינוי במתחם

קש"ת - קידום
שירותי תכנון



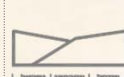
הרשות
לפיתוח
ירושלים

נ. מלצר, ג. איגרא,
א. כהן - אדריכלים



יוזמות בינוי במתחם

קש"ת - קידום
שירותי תכנון



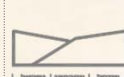
הרשות
לפיתוח
ירושלים

נ. מלצר, ג. איגרא,
א. כהן-אדריכלים



יוזמות בינוי במתחם

קש"ת - קידום
שירותי תכנון



הרשות
לפיתוח
ירושלים

נ. מלצר, ג. איגרא,
א. כהן-אדריכלים



יוזמות בינוי במתחם

קש"ת - קידום
שירותי תכנון

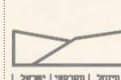


נ. מלצר, ג. איגרא,
א. כהן-אדריכלים



יוזמות בינוי במתחם

קש"ת - קידום
שירותי תכנון

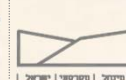


נ. מלצר, ג. איגרא,
א. כהן-אדריכלים

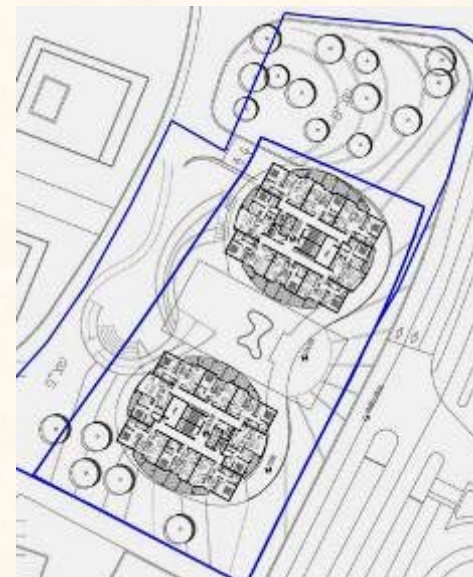


יוזמות בינוי במתחם

קש"ת - קידום
שירותי תכנון



נ. מלצר, ג. איגרא,
א. כהן-אדריכלים



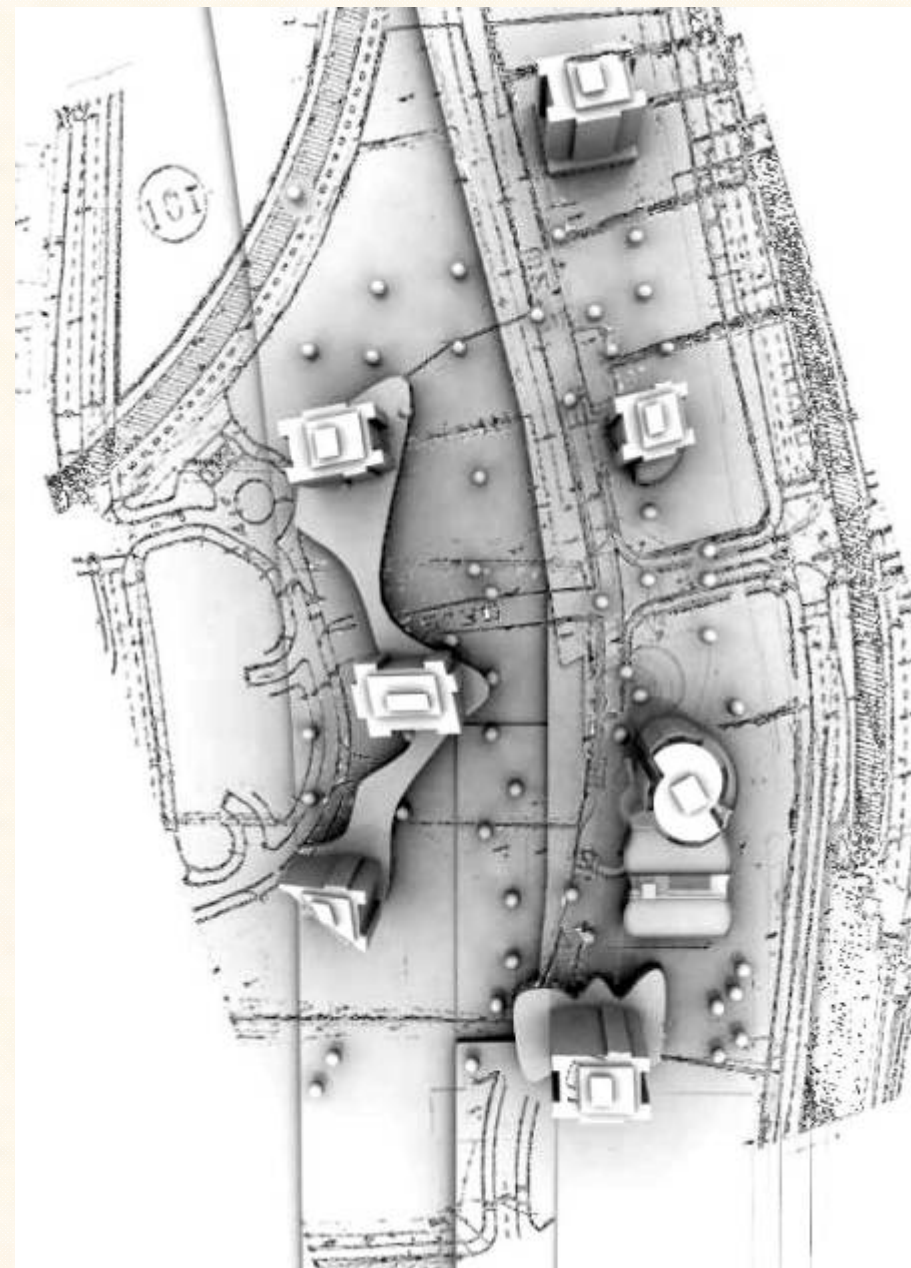
ציפיות לעתיד

קש"ת - קידום
שירותי תכנון



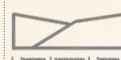
הרשות
לפיתוח
ירושלים

נ. מלצר, ג. איגרא,
א. כהן - אדריכלים



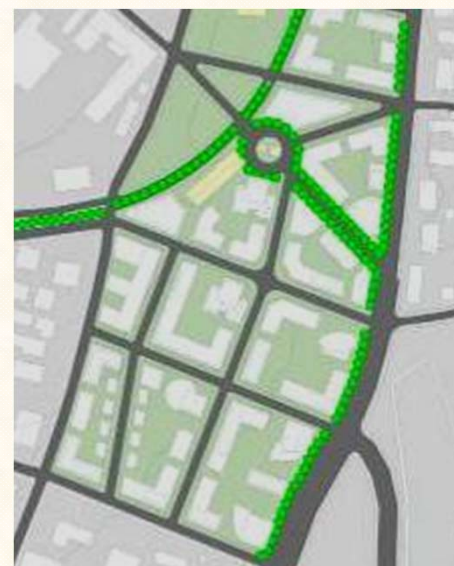
ציפיות לעתיד

קש"ת - קידום
שירותי תכנון



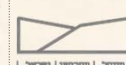
הרשות
לפיתוח
ירושלים

נ. מלצר, ג. איגרא,
א. כהן - אדריכלים



ציפיות לעתיד

קש"ת - קידום
שירותי תכנון



הרשות
לפיתוח
ירושלים

נ. מלצר, ג. איגרא,
א. כהן - אדריכלים



מבט 1 מדרום



מבט 2 מדרום



מבט מצפון



מבט ממערב



קשית - קידום
שירותי תכנון



הרשות
לפיתוח
ירושלים

נ. מלצר, ג. איגרא,
א. כהן - אדריכלים



מבט מדרום (קרוב)

חלופה בינוי של 6+12 קומות



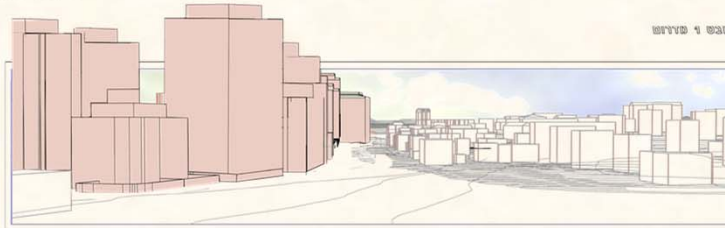
מבט 1 מדרום

חלופה בינוי של 6 קומות



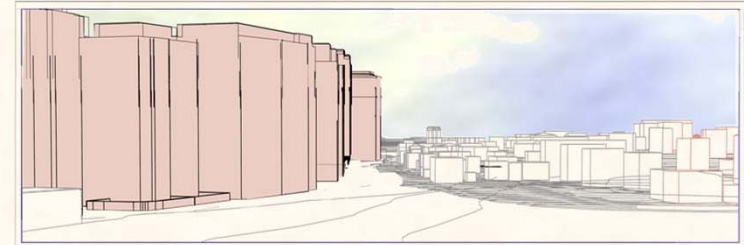
מבט 1 מדרום

חלופה בינוי של 6+12 קומות



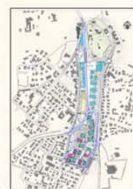
מבט 1 מדרום

חלופה בינוי של 12 קומות



מבט 1 מדרום

חלופה בינוי של 6+18 קומות



מבט 1 מדרום

חלופה בינוי של 6+12 קומות



מבט 1 מדרום



**בדוקות תכנוניות
לבניה לגובה**

קש"ת - קידום
שירותי תכנון



הרשות
לפיתוח
ירושלים

נ. מלצר, ג. איגרא,
א. כהן - אדריכלים



מבט 2 מדרום

חלופה בינוי של 6+12 קומות

מבט 2 מדרום



ה בינוי של 6 קומות

מבט 2 מדרום



חלופה בינוי של 6+12 קומות

מבט 2 מדרום



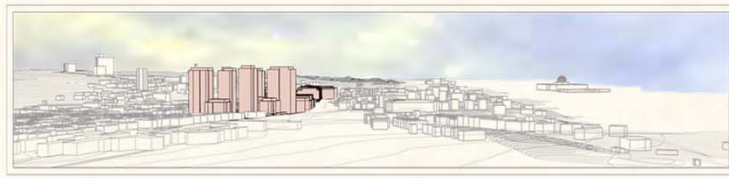
חלופה בינוי של 12 קומות

מבט 2 מדרום



חלופה בינוי של 6+18 קומות

מבט 2 מדרום



חלופה בינוי של 6+12 קומות

מבט 2 מדרום



בדוקות תכנוניות לבניה לגובה

קש"ת - קידום
שירותי תכנון



הרשות
לפיתוח
ירושלים

נ. מלצר, ג. איגרא,
א. כהן - אדריכלים



מבט מצפון

חלופה בינוי של 6+12 קומות

מבט מצפון



חלופה בינוי של 6+12 קומות

מבט מצפון



חלופה בינוי של 6+18 קומות

מבט מצפון



חלופה בינוי של 6 קומות

מבט מצפון



חלופה בינוי של 12 קומות

מבט מצפון



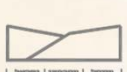
חלופה בינוי של 6+12 קומות

מבט מצפון



בדוקות תכנוניות לבניה לגובה

קש"ת - קידום
שירותי תכנון



נ. מלצר, ג. איגרא,
א. כהן - אדריכלים



מבט ממערב

חלופה בינוי של 6+12 קומות

מבט ממערב



חלופה בינוי של 6 קומות

מבט ממערב



חלופה בינוי של 6+12 קומות

מבט ממערב



חלופה בינוי של 12 קומות

מבט ממערב



חלופה בינוי של 6+18 קומות

מבט ממערב



חלופה בינוי של 6+12 קומות

מבט ממערב



בדוקות תכנוניות לבניה לגובה

קשי"ת - קידום
שירותי תכנון



נ. מלצר, ג. איגרא,
א. כהן - אדריכלים

**חלופת בינוי של 6 קומות
מבטים פרספקטיביים**



**בדוקות תכנוניות
לבניה לגובה**

קש"ת - קידום
שירותי תכנון



נ. מלצר, ג. איגרא,
א. כהן-אדריכלים

**חלופת בינוי של 12 קומות
מבטים פרספקטיביים**



**בדיקות תכנוניות
לבניה**

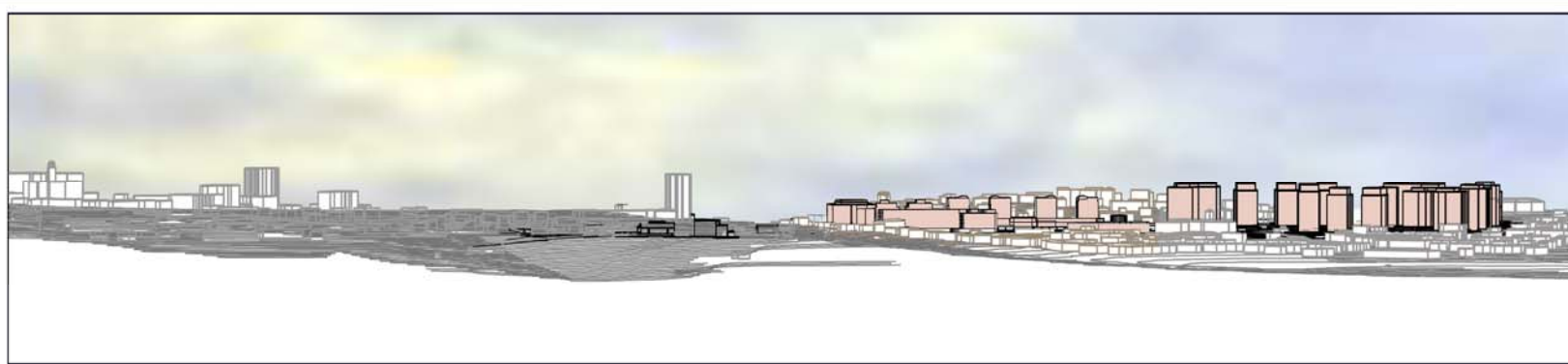
קש"ת - קידום
שירותי תכנון



הרשות
לפיתוח
ירושלים

נ. מלצר, ג. איגרא,
א. כהן-אדריכלים

**חלופת בינוי של 12 ו-6 קומות
מבטים פרספקטיביים**



**בדוקות תכנוניות
לבניה לגובה**

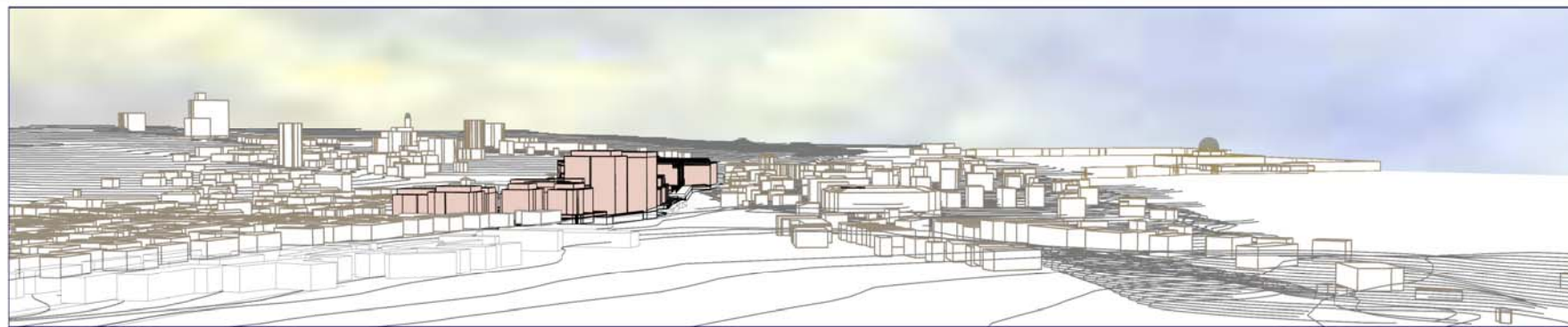
קשי"ת - קידום
שירותי תכנון



הרשות
לפיתוח
ירושלים

נ. מלצר, ג. איגרא,
א. כהן-אדריכלים

חלופת בינוי של 6 ו-12 קומות



**בדוקות תכנוניות
לבניה לגובה**

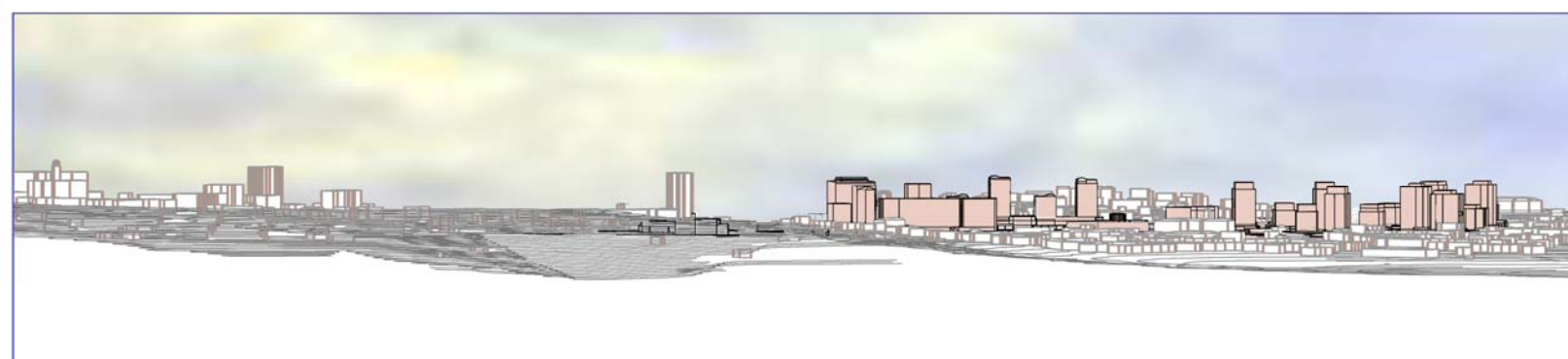
קש"ת - קידום
שירותי תכנון



נ. מלצר, ג. איגרא,
א. כהן-אדריכלים

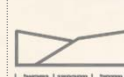


חלופת בינוי של 12 ו-6 קומות (לסירוגין)
מבטים פרספקטיביים



**בדוקות תכנוניות
לבניה לגובה**

קש"ת - קידום
שירותי תכנון



הרשות
לפיתוח
ירושלים

נ. מלצר, ג. איגרא,
א. כהן-אדריכלים

חלופת בינוי של 6 ו-18 קומות

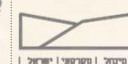
מבטים פרספקטיביים



בדוקות תכנוניות לבניה לגובה



קש"ת - קידום
שירותי תכנון

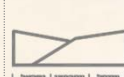


הרשות
לפיתוח
ירושלים

נ. מלצר, ג. איגרא,
א. כהן-אדריכלים



קש"ת - קידום
שירותי תכנון



הרשות
לפיתוח
ירושלים

נ. מלצר, ג. איגרא,
א. כהן-אדריכלים