

		תכנון:	יזם:	שם הפרויקט:	גליון:
1	דצמבר 2017	תוכנית התמצאות – קרית יובל ירושלים	עיריית ירושלים מחלקת מהנדס העיר	"מתחם וורבורג" קרית יובל ירושלים	ישי וול אבנר אופק אדריכלים

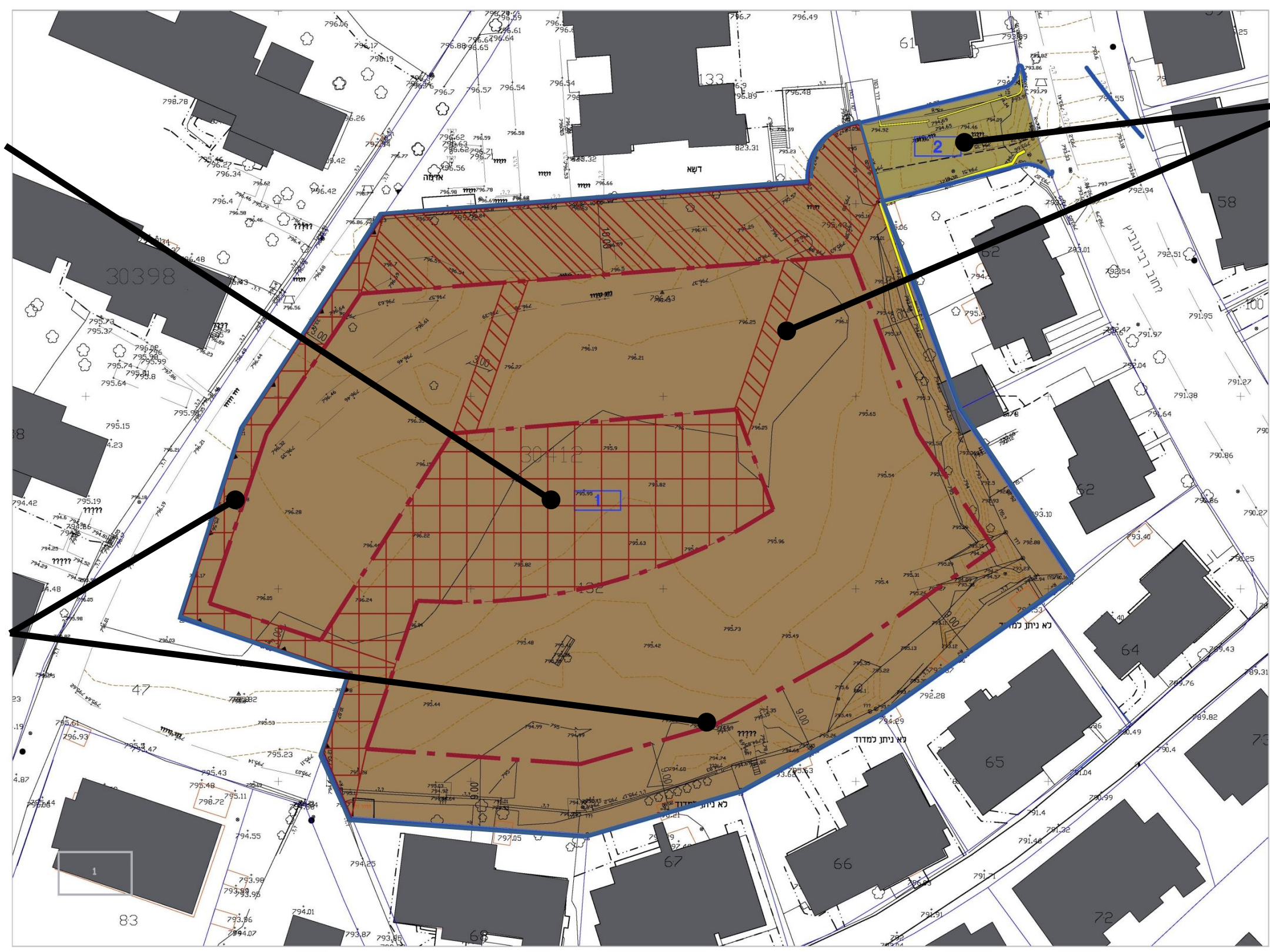


		גליון :	שם הפרויקט :	יזם :	תכנון:
2	דצמבר 2017	מרקם המגורים סביב ודרכי הגישה למתחם	"מתחם וורבורג" קרית יובל ירושלים	עיריית ירושלים מחלקת מהנדס העיר	ישי וול אבנר אופק אדריכלים



		גליון :	שם הפרויקט :	יזם :	תכנון:
3	דצמבר 2017	דפנות המתחם – צילומים פנורמיים לכוון צפון-מערב ודרום-מזרח	"מתחם וורבורג" קרית יובל ירושלים	עיריית ירושלים מחלקת מהנדס העיר	ישי וול אבנר אופק אדריכלים

החיבור לרחוב רבינוביץ' – ציר תנועת הולכי הרגל המקשר בכוון מזרח-מערב ויוצר מעבר רציף להולכי הרגל מרחוב רבינוביץ' אל החצר המרכזית ואל הציר המערבי (במקביל לכניסת כלי הרכב לחניון המתחם)



החצר המרכזית מרחב פתוח המוגדר כ"זיקת הנאה לציבור" בשטח של כ 1000 מ"ר תחום ע"י קווי בניין מחייבים

קו בניין היקפי קו הבניין בתוכנית מתייחס הן פנימה לחצר המרכזית והן החוצה אל דפנות האתר שהמרחק כלפיהן משתנה בהתאם להבדלי אופי הבינוי הקיים

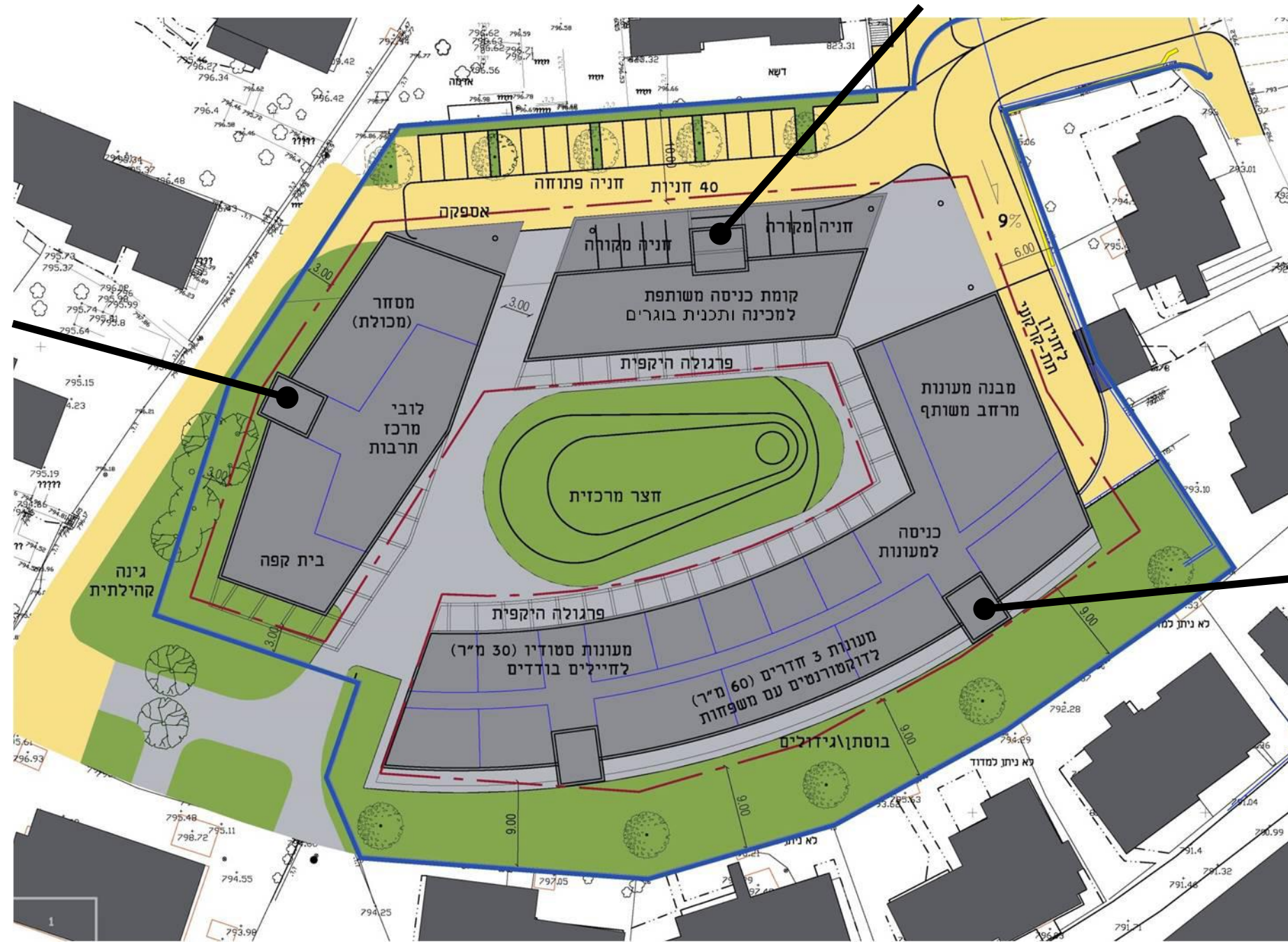
תכנון:	יזם:	שם הפרויקט:	גליון:
ישי וול אבנר אופק אדריכלים	עיריית ירושלים מחלקת מהנדס העיר	"מתחם וורבורג" קרית יובל ירושלים	עקרונות תשריט מצב מוצע – קווי הבניין, שטחים עם זיקת הנאה לציבור וזיקת מעבר להולכי רגל ולרכבים
4	דצמבר 2017		

שלושת אגפי הבינוי

שלושה אגפים בעלי אופי שונה וגבהים מדורגים שעיצובם מתייחס הן לשימוש המיועד בכל אגף והן לדופן הבנויה הסמוכה אליו:

האגף הצפוני: מכינה קדם צבאית, תכנית בוגרים ומגורים לדיור בר השגה להשכרה בניין בגובה 8 קומות .

האגף המערבי: קפיטריה ומרכז תרבות בקומות הקרקע ומעונות נוספים מעל, בקומות העליונות של המבנה דיור בר השגה להשכרה. בניין בגובה 8 קומות הממוקם לצד גמלוני השיכונים ממערב ובהזזה ממגדלי המגורים מצפון.



האגף הדרומי: מעונות חיילים בודדים ומעונות דוקטורנטים עם משפחות בניין בגובה 3 קומות בצורת ריבוע הפינה הדרום-מזרחית של המתחם, בעל פרופורציות אופקיות מובהקות

מיקום האגף בנסיגה מקו המגרש על ציר מערבי זה ייצור התרחבות ומקום לגינה קהילתית ציבורית

בהתאם לכך, השימושים המיועדים לקומת הקרקע של אגף זה הם שימושים מקבלי-פנים פתוחים לקהל הרחב – קפיטריה ומבואה לחללי תרבות

גובהו הנמוך של אגף זה, ריחוקו מקווי הבניין מדרום וממזרח ורצועת הצמחיה המתוכננת לאורכו מדרום כגינה קהילתית מוסדית (להלן) – כל אלה יבטיחו שמירה על האופי הפסטורלי של הבתים צמודי הקרקע השכנים לו

תכנון:	יזם:	שם הפרויקט:	גליון:
ישי וול אבנר אופק אדריכלים	עיריית ירושלים מחלקת מהנדס העיר	"מתחם וורבורג" קרית יובל ירושלים	5
עקרונות חלוקת המתחם לשלושה אגפים – פרוגרמה ושימושים			
דצמבר 2017			

החיבור לרחוב רבינוביץ' –
 ציר תנועת הולכי הרגל המקשר בכוון מזרח-מערב ויוצר מעבר רציף להולכי הרגל מרחוב רבינוביץ' אל החצר המרכזית ואל הציר המערבי (במקביל לכניסת כלי הרכב לחניון המתחם)

חצר קהילתית
 במרכז התוכנית המשרתת הן את דיירי המתחם עצמו, השכנים ועוברי האורח והן פעילויות בקנה-מידה שכונתי. לצורך כך החצר מאופיינת באיזון מוקפד בין היותה תחומה ואינטימית כלפי פנים לבין היותה נגישה ומושכת כלפי חוץ



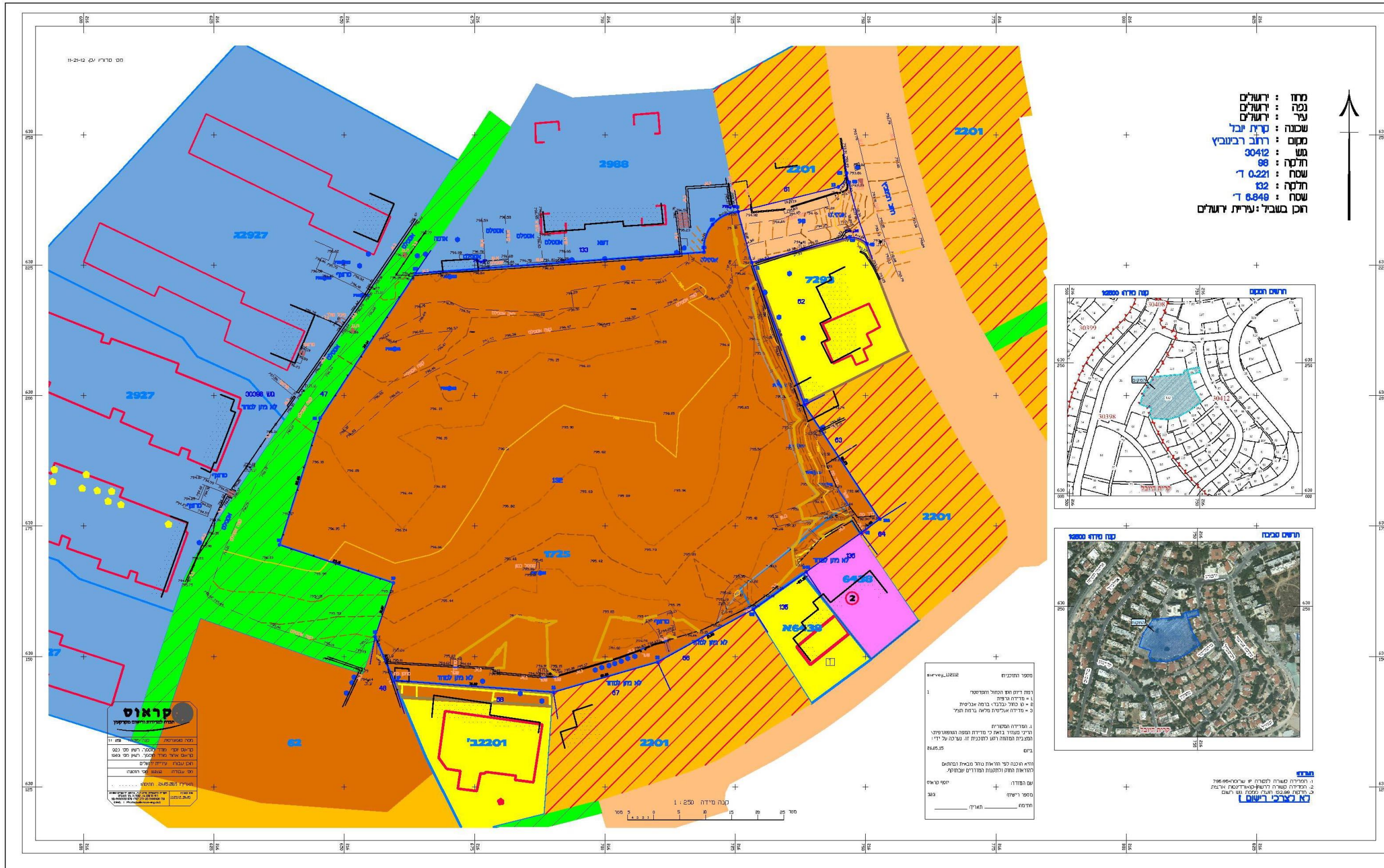
הגינה הדרומית – רצועת נוף המפרידה בין מבני המגורים מדרום למתחם לאגף הדרומי של התוכנית. תהייה זיקה בין מרחב הגינה לבין המרחבים המשותפים שייכללו בקומת הקרקע של האגף באופן שיבטיח טיפול בה על-ידי דיירי המתחם.

הציר המערבי –
 מעבר הולכי הרגל הקיים כחלק מרצף תנועת הולכי הרגל השכונתי המכונה "ציר הרכסים". התכנית תיצור התרחבות לאורך הציר הקיים ותקבע הוראות בינוי מחייבות ביחס אליו

הגינה המערבית –
 לאורך הציר המערבי, באופן המזמין השתתפות של כלל הציבור ובצמוד לשימושים המעודדים חשיפה של קומת הקרקע של האגף המערבי

הציר הפנימי –
 המעבר המקביל לציר המערבי החוצה את התוכנית מדרום לצפון דרך החצר המרכזית

תכנון:	יזם:	שם הפרויקט:	גליון:
ישי וול אבנר אופק אדריכלים	עיריית ירושלים מחלקת מהנדס העיר	"מתחם וורבורג" קרית יובל ירושלים	עקרונות שטחי החוץ – חצר, גינות ומעברים - עם זיקת הנאה לציבור וזיקת מעבר להולכי רגל ולרכבים
6	דצמבר 2017		



חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה - 1965
תוכנית מתאר מקומית

תוכנית מס' 101-0342493

מתחם וורבורג

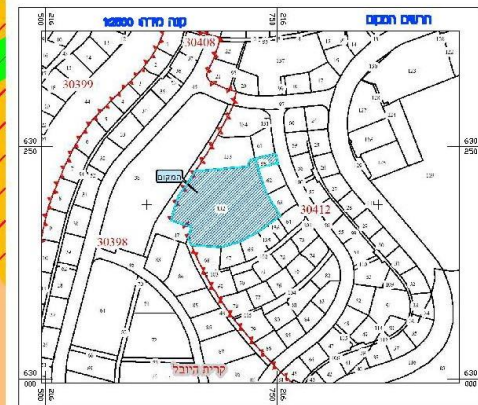
תשריט מצב מאושר גליון 1 מתוך 1

מחוז	ירושלים
מרחב תכנון מקומי	ירושלים
רשות מקומית	ירושלים
ישוב	ירושלים
תאריך	22/5/2016
שם התנסח	קנ"מ
מצב מאושר	1:500
תרגום סביבה	1:2500
תרגום מקום	1:2500

שמות רחובות:	
שם:	אבנר אופק
עורך:	107204
שם:	יוסף קראוס
תאריך:	513974105

- מקרא מצב מאושר
- 2201 גבול תכנית מאושרת ומספרה
 - 132 גבול חלקה קיימת
 - 132 גבול גוש
 - 132 מספר חלקה
 - אזור מגורים 1
 - אזור מגורים א
 - שטח לבנין ציבורי
 - אזור מגורים 2
 - אזור מגורים 6
 - אזור מגורים 6 מיוחד
 - מבנה/גדר להריסה
 - שביל להולכי רגל
 - מספר תא שטח
 - קו בנין מורב לתוספת בנין
 - עץ לשימור

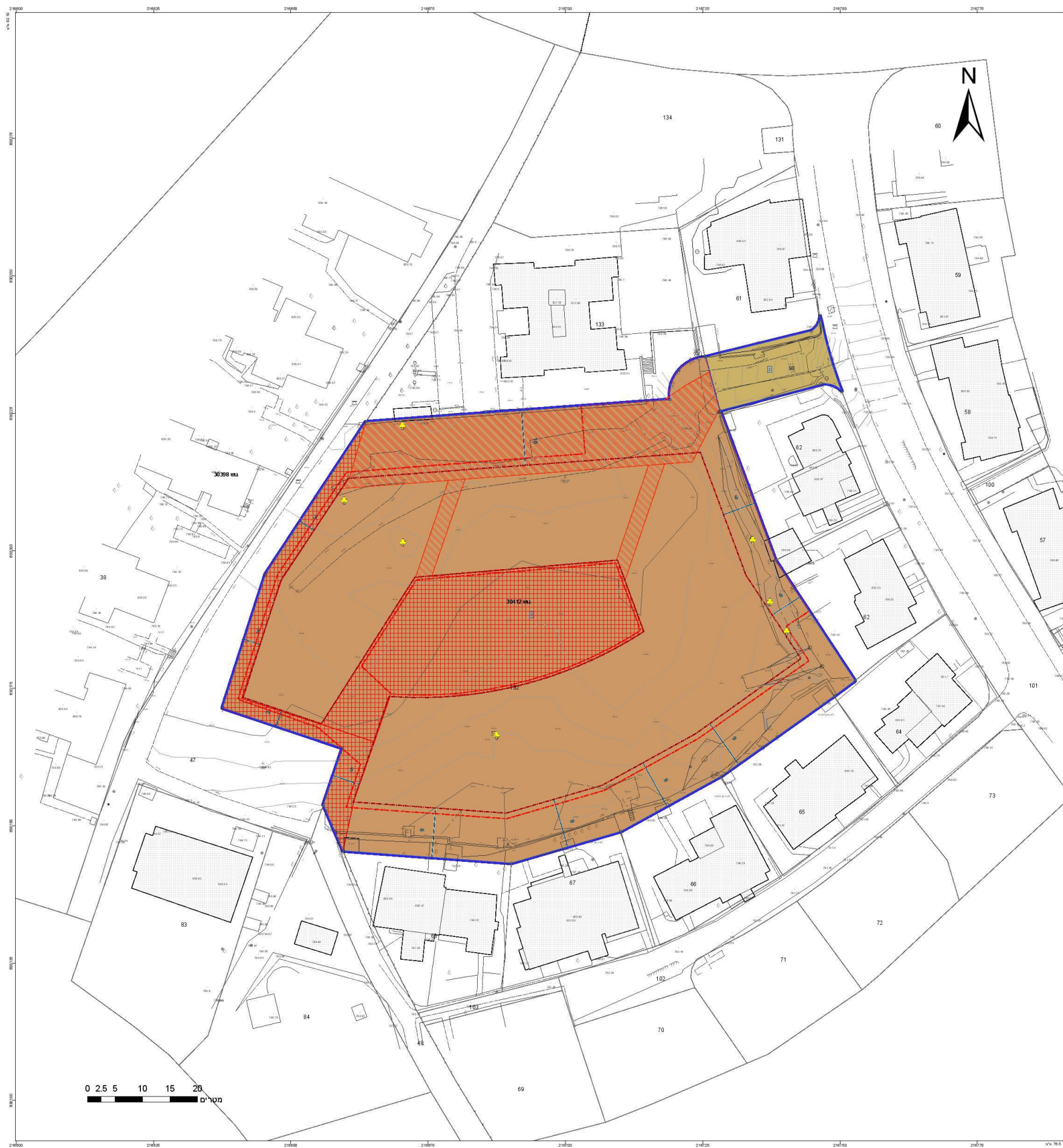
מחוז : ירושלים
נפה : ירושלים
עיר : ירושלים
שכונה : קרית יובל
מקום : רחוב רבינוביץ
מש : 30412
חלקה : 88
שטח : 0.221 ד'
חלקה : 132
שטח : 6.849 ד'
חוק בשביל: עיריית ירושלים



מספר התוכנית: survey_12812
1. רמת דיוק וזה תכול המוסמך
2. - עיריית ירושלים
3. - פו כולל לבנין - בוסה ארטיסט
4. - עיריית ירושלים
5. - עיריית ירושלים
6. - עיריית ירושלים
7. - עיריית ירושלים
8. - עיריית ירושלים
9. - עיריית ירושלים
10. - עיריית ירושלים
11. - עיריית ירושלים
12. - עיריית ירושלים
13. - עיריית ירושלים
14. - עיריית ירושלים
15. - עיריית ירושלים
16. - עיריית ירושלים
17. - עיריית ירושלים
18. - עיריית ירושלים
19. - עיריית ירושלים
20. - עיריית ירושלים
21. - עיריית ירושלים
22. - עיריית ירושלים
23. - עיריית ירושלים
24. - עיריית ירושלים
25. - עיריית ירושלים
26. - עיריית ירושלים
27. - עיריית ירושלים
28. - עיריית ירושלים
29. - עיריית ירושלים
30. - עיריית ירושלים
31. - עיריית ירושלים
32. - עיריית ירושלים
33. - עיריית ירושלים
34. - עיריית ירושלים
35. - עיריית ירושלים
36. - עיריית ירושלים
37. - עיריית ירושלים
38. - עיריית ירושלים
39. - עיריית ירושלים
40. - עיריית ירושלים
41. - עיריית ירושלים
42. - עיריית ירושלים
43. - עיריית ירושלים
44. - עיריית ירושלים
45. - עיריית ירושלים
46. - עיריית ירושלים
47. - עיריית ירושלים
48. - עיריית ירושלים
49. - עיריית ירושלים
50. - עיריית ירושלים
51. - עיריית ירושלים
52. - עיריית ירושלים
53. - עיריית ירושלים
54. - עיריית ירושלים
55. - עיריית ירושלים
56. - עיריית ירושלים
57. - עיריית ירושלים
58. - עיריית ירושלים
59. - עיריית ירושלים
60. - עיריית ירושלים
61. - עיריית ירושלים
62. - עיריית ירושלים
63. - עיריית ירושלים
64. - עיריית ירושלים
65. - עיריית ירושלים
66. - עיריית ירושלים
67. - עיריית ירושלים
68. - עיריית ירושלים
69. - עיריית ירושלים
70. - עיריית ירושלים
71. - עיריית ירושלים
72. - עיריית ירושלים
73. - עיריית ירושלים
74. - עיריית ירושלים
75. - עיריית ירושלים
76. - עיריית ירושלים
77. - עיריית ירושלים
78. - עיריית ירושלים
79. - עיריית ירושלים
80. - עיריית ירושלים
81. - עיריית ירושלים
82. - עיריית ירושלים
83. - עיריית ירושלים
84. - עיריית ירושלים
85. - עיריית ירושלים
86. - עיריית ירושלים
87. - עיריית ירושלים
88. - עיריית ירושלים
89. - עיריית ירושלים
90. - עיריית ירושלים
91. - עיריית ירושלים
92. - עיריית ירושלים
93. - עיריית ירושלים
94. - עיריית ירושלים
95. - עיריית ירושלים
96. - עיריית ירושלים
97. - עיריית ירושלים
98. - עיריית ירושלים
99. - עיריית ירושלים
100. - עיריית ירושלים

קראוס
יוסף קראוס
משרד יוסי קראוס
רחוב רבינוביץ 88
ירושלים 9103000
טל: 02-670-1111
פקס: 02-670-1112
www.yosikraus.com

תכנון:	יזם:	שם הפרויקט:	גליון:	תאריך:	מספר:
ישי וול אבנר אופק אדריכלים	עיריית ירושלים מחלקת מהנדס העיר	"מתחם וורבורג" קרית יובל ירושלים	מסמכי התוכנית - תשריט מצב מאושר	7	דצמבר 2017

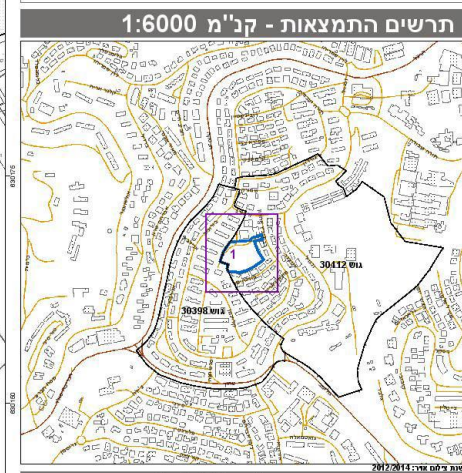


מקרא

דורך מאושרת	□
מבנים ומסודות ציבור	□
זיקת המנה למעבר ברכב	□
זיקת-המנה למעבר רגלי	□
זיקת המנה	□
קו-בנין	□
קו בנין תחתית קרקעי	□
מידות	□
על/עצם לעקרה	□

מקרא מפת מדידה

קו-בנין	□
קו-בנין תחתית קרקעי	□
מידות	□
על/עצם לעקרה	□
קו-בנין	□
קו-בנין תחתית קרקעי	□
מידות	□
על/עצם לעקרה	□



חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה - 1965

תכנית מתאר מקומית

מס' 101-0342493

מתחם וורבורג

תשריט מצב מוצע	גיליון 1 מתוך 1
מחוז	ירושלים
מרחב תכנון מקומי	ירושלים
רשות מקומית	ירושלים
ישוב	ירושלים
תכנית בסמכות	מחוזית
איחוד וחלוקה	לא איחד וחלקה
היתרים או הרשאות	תכנית שמטרתה ניתן להפיק היתרים או הרשאות
מונה תדפיס התשריט	12
מועד הפקה	11/12/2016
שטח התכנית	7.07 דונם קנה מידה 1:250
אישורים	

שמות*

מגיש התכנית	רשות מקומית
עורך ראשי	אבנר אופק
זים	תאגיד "עיריית ירושלים"

בעלי עניין בקרקע*

בעלות רשות מקומית	תאגיד "עיריית ירושלים"
-------------------	------------------------

טבלת גושים וחלקות*

מספר גוש	חלק	מספר חלקות	מספר חלקות בחלקות
30412	חלק	98,132	

* הרישום המלמה מפרטת בנפרד את התוכנית / בהודעה שפורסמה בעיתון ובירושלים

הרישום משריט בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתכנית זו, מערבה על-ידי ביצוע 20.05.16 והיא הוכנה לפי הוראות נהל מבל"ת וברמתם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו המחול והקדסטר מדידה גרפית

שם המודד: 323 מספר רישון: חתימה: תאריך:

תכנון:	ישי וול	אבנר אופק	אדריכלים
יזם:	עיריית ירושלים	מחלקת מהנדס העיר	
שם הפרויקט:	"מתחם וורבורג"	קרית יובל ירושלים	
גליון:	מסמכי התוכנית - תשריט מצב מוצע		
תאריך:	דצמבר 2017	8	

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני		מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
(8) 11	(7) 9	(6) 3	(5) 9	(4) 3	(3) 8	30	360	670	(2) 0	(1) 13550	6848	1	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור



האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

האמור בטבלה זו גובר על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התוכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית.

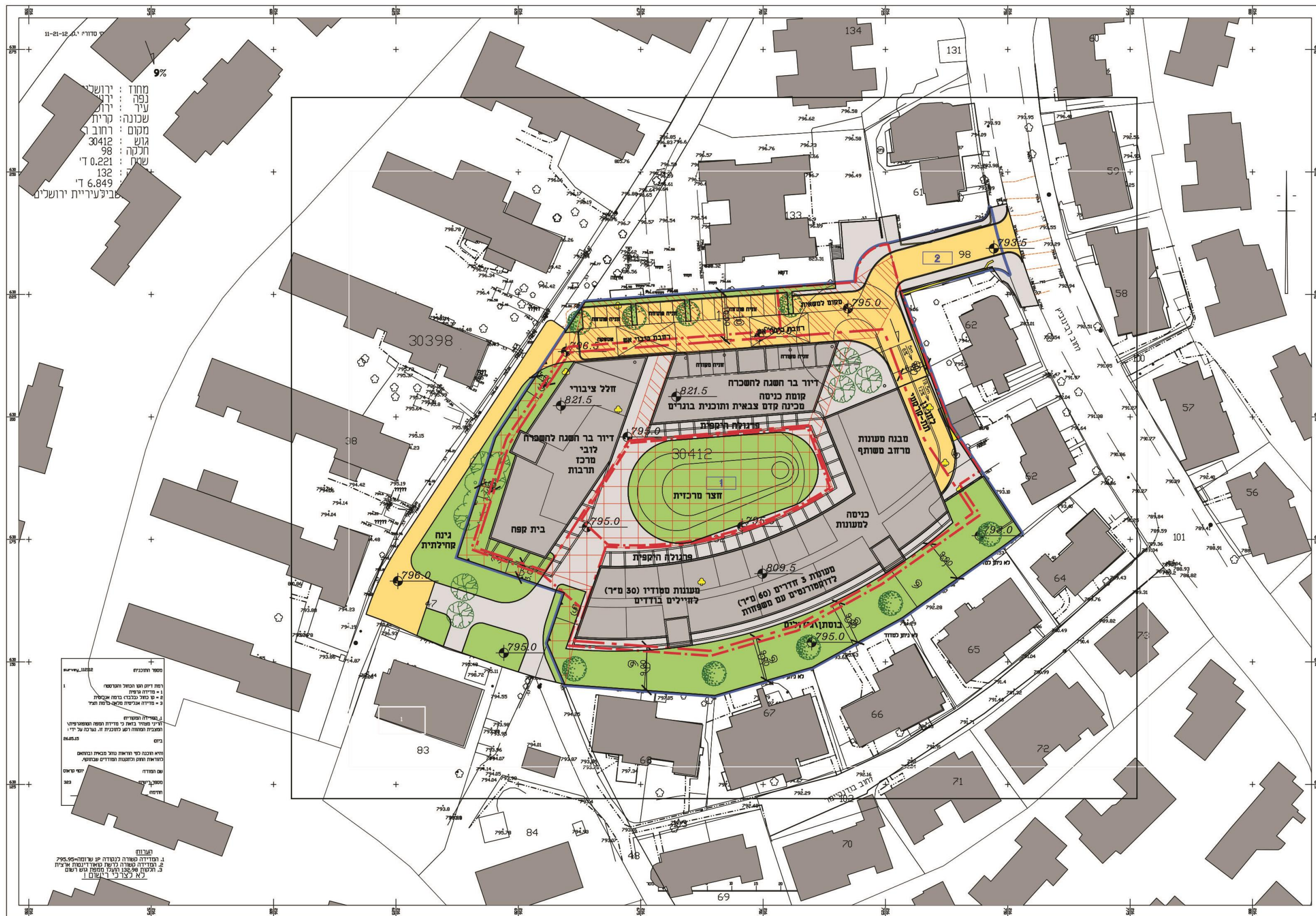
הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) סה"כ שטחים עיקרי ושרות.
- (2) נכללים בשטחים העיקריים ע"פ הצורך.
- (3) הערך מתייחס ל מקסימום, הערה: הערך מתייחס למקסימום, מקסימום 8 קומות בניין מערבי, מקסימום 8 קומות בניין צפוני, מקסימום 3 קומות בניין דרומי, בהתאם למסומן בנספח הבינוי.
- (4) תותר תוספת קומות חניה תת קרקעיות נוספות בהתאם לתקן החניה התקף, באישור מהנדס העיר. זכויות הבניה לקומה זו אינן נכללות בטבלה 5..
- (5) קו בניין מזרחי.
- (6) קו בניין מערבי.
- (7) קו בניין דרומי.
- (8) קו בניין צפוני.

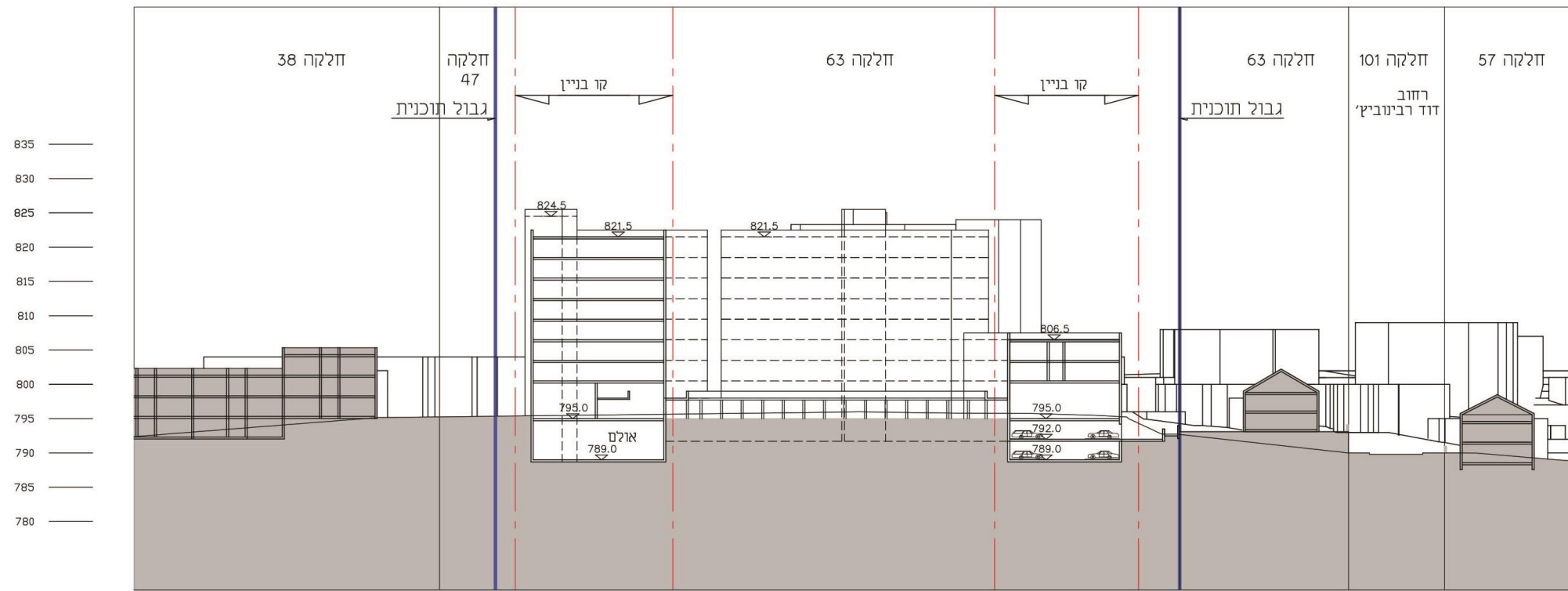


מועד הפקה: 10:37 19/11/2017 - עמוד 16 מתוך 17 - מונה תדפיס הוראות: 19

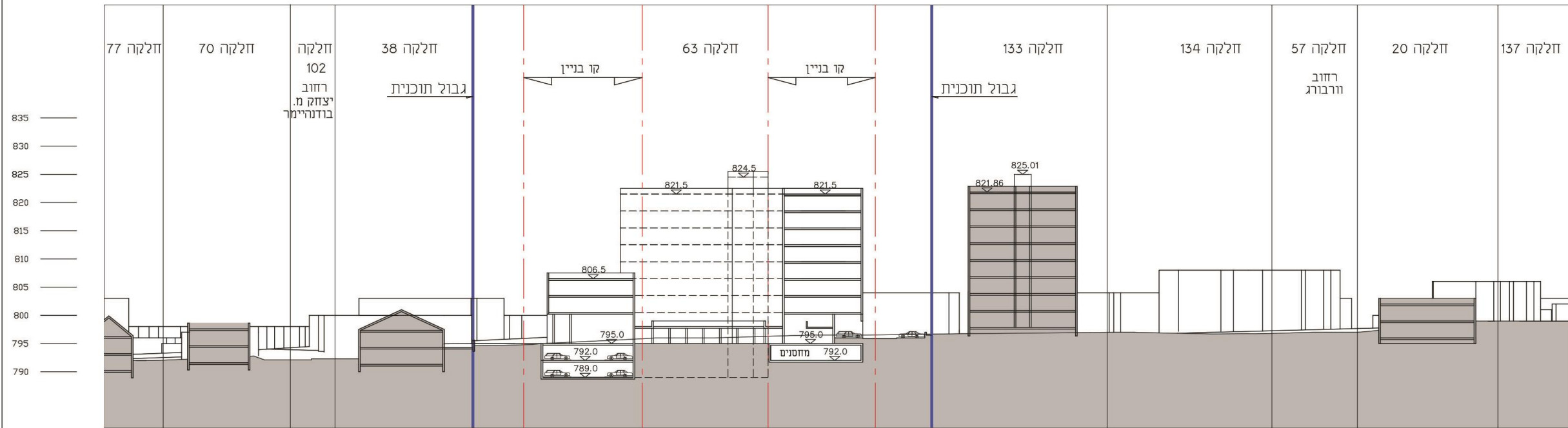
תכנון:	יזם:	שם הפרויקט:	גליון:
ישי וול אבנר אופק אדריכלים	עיריית ירושלים מחלקת מהנדס העיר	"מתחם וורבורג" קרית יובל ירושלים	מסמכי התוכנית – טבלת זכויות מצב מוצע – כולל התוספת לדיור בר השגה להשכרה
9	דצמבר 2017		



		גליון :	שם הפרויקט :	יזם :	תכנון:
10	דצמבר 2017	נספח בינוי - תכנית	"מתחם וורבורג" קרית יובל ירושלים	עיריית ירושלים מחלקת מהנדס העיר	ישי וול אבנר אופק אדריכלים

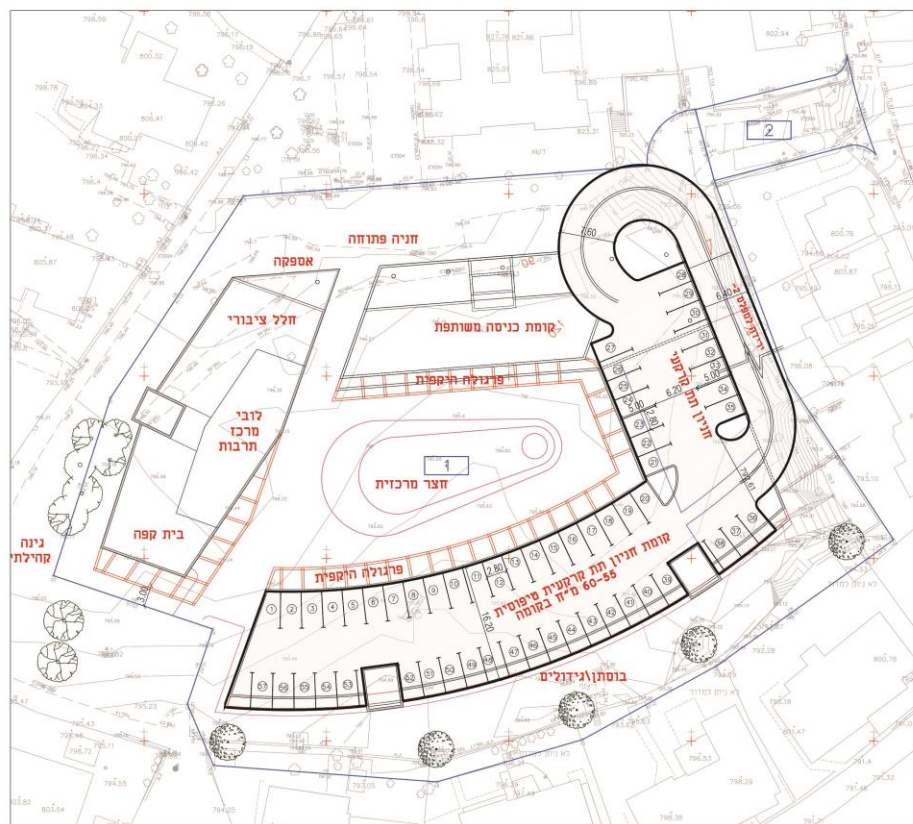
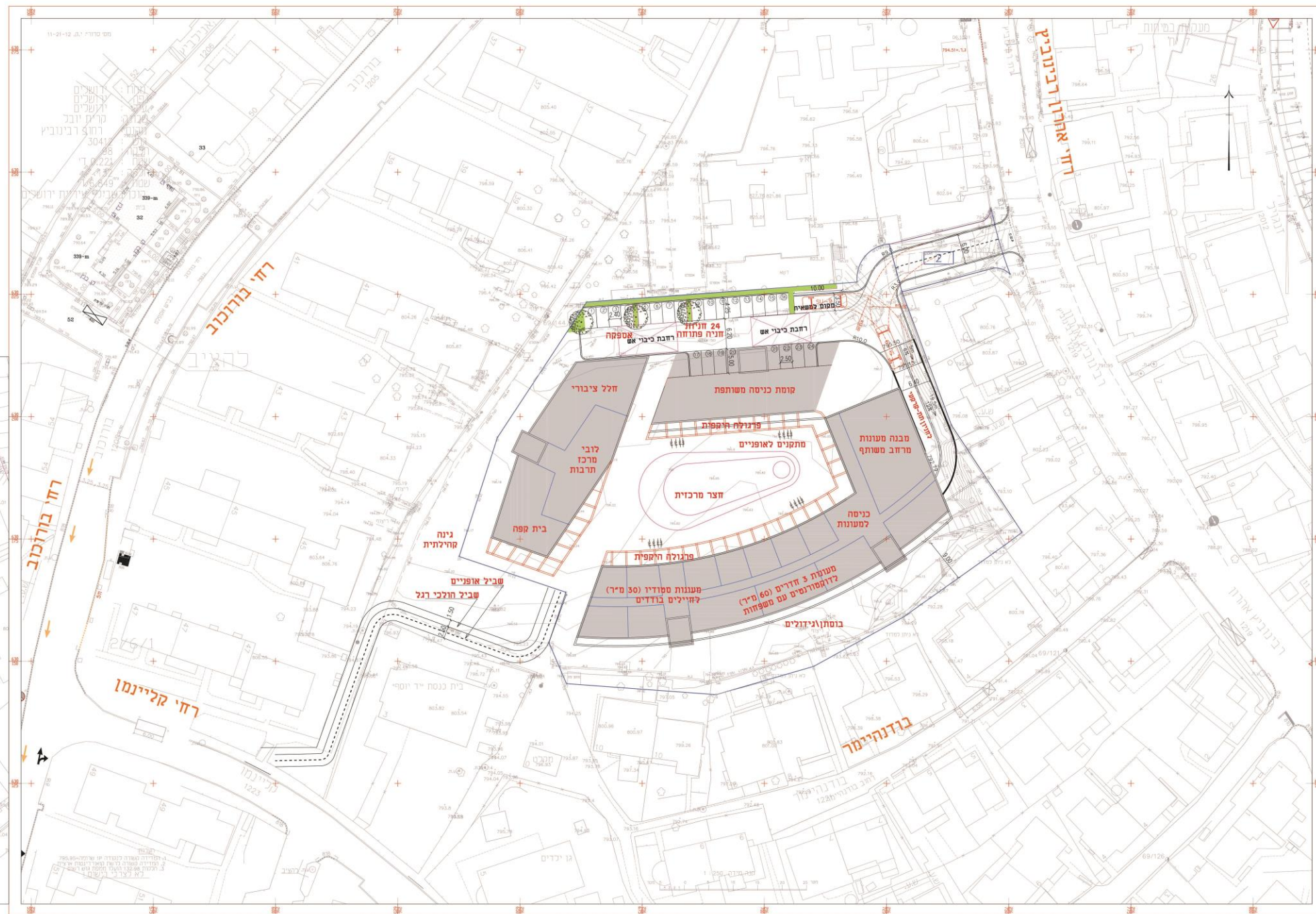


חתך מזרח מערב מבט לצפון



חתך צפון דרום מבט למערב

תכנון:	יזם:	שם הפרויקט:	גליון:
ישי וול אבנר אופק אדריכלים	עיריית ירושלים מחלקת מהנדס העיר	"מתחם וורבורג" קרית יובל ירושלים	11
דצמבר 2017	חתי התוכנית הכוללים את תוספת הקומות לדיור בר השגה להשכרה		



		גליון :	שם הפרויקט :	יזם :	תכנון:
12	דצמבר 2017	נספח תנועה – תכנית במפלס הקרקע: כניסה מרחוב רבינוביץ', חניה עילית פתוחה וירידה לחניון תת קרקעי	"מתחם וורבורג" קרית יובל ירושלים	עיריית ירושלים מחלקת מהנדס העיר	ישי וול אבנר אופק אדריכלים