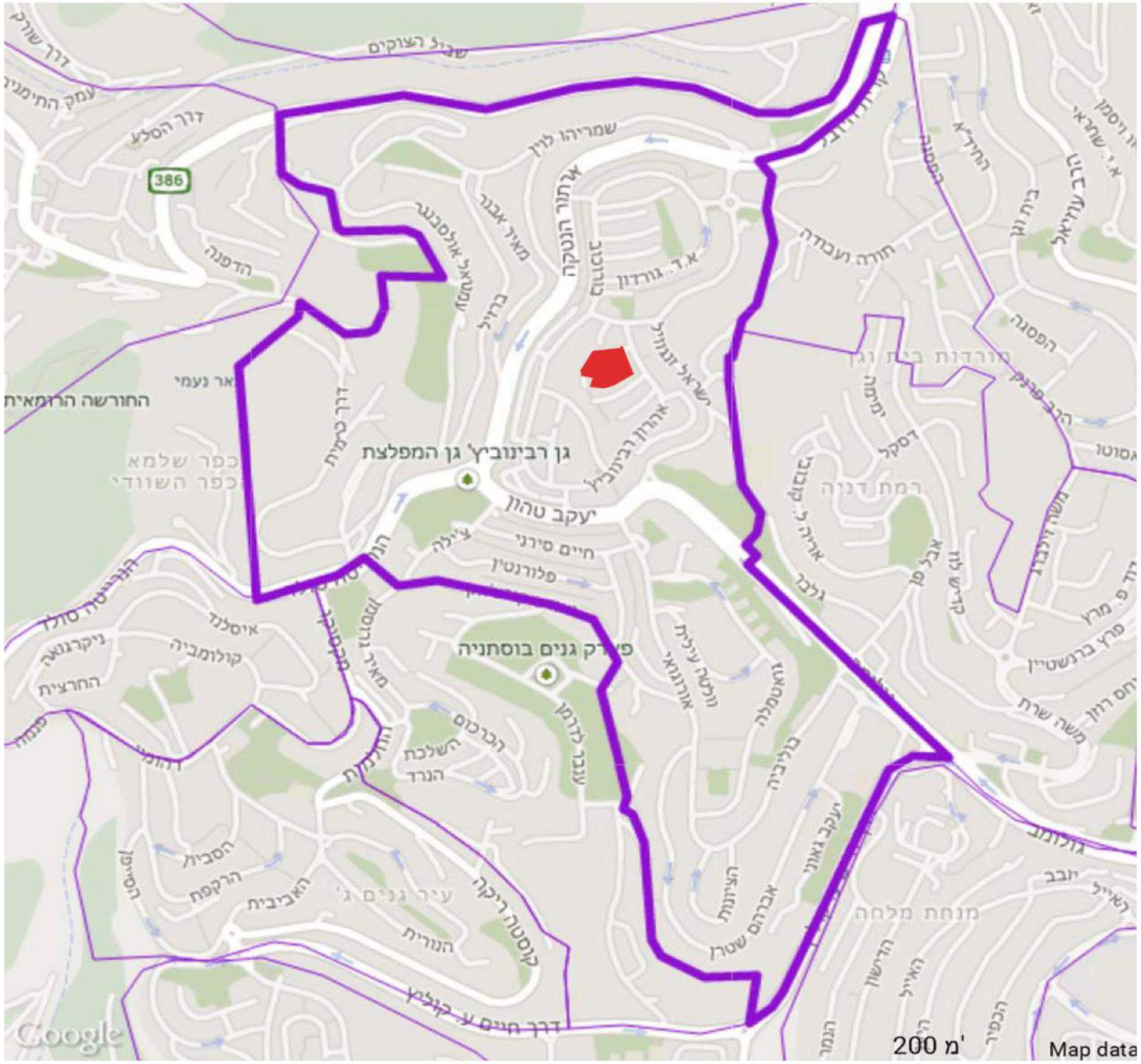
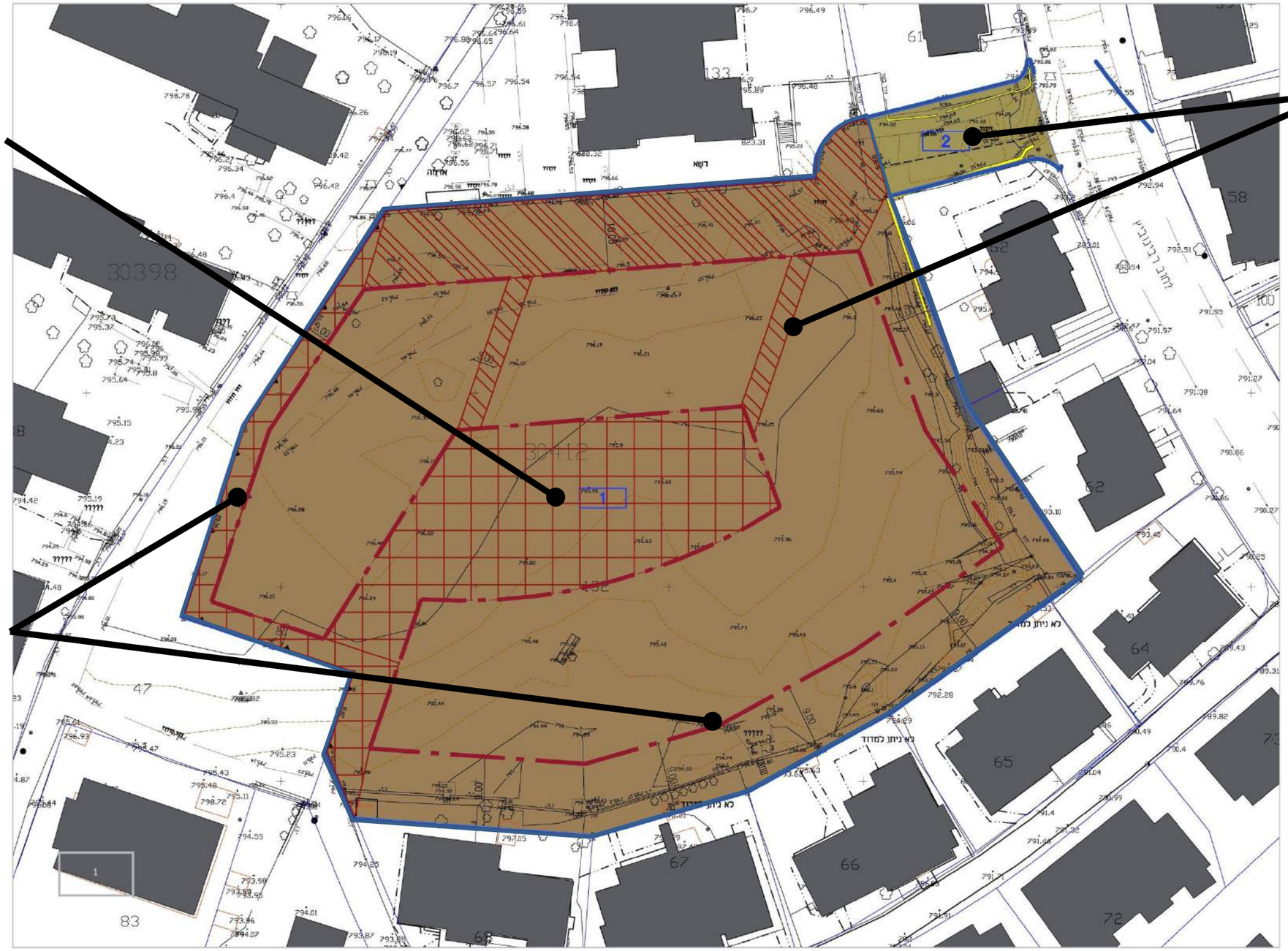


תכנון:	יזם :	שם הפרויקט :	גליון :		
ישי וול אבנר אופק אדריכלים	עיריית ירושלים מחלקת מהנדס העיר	"מתחם וורבורג" קרית יובל ירושלים	**תוכנית התמצאות – קרית יובל ירושלים**	דצמבר 2017	1

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

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

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**	דצמבר 2017	4

שלושת אגפי הבינוי

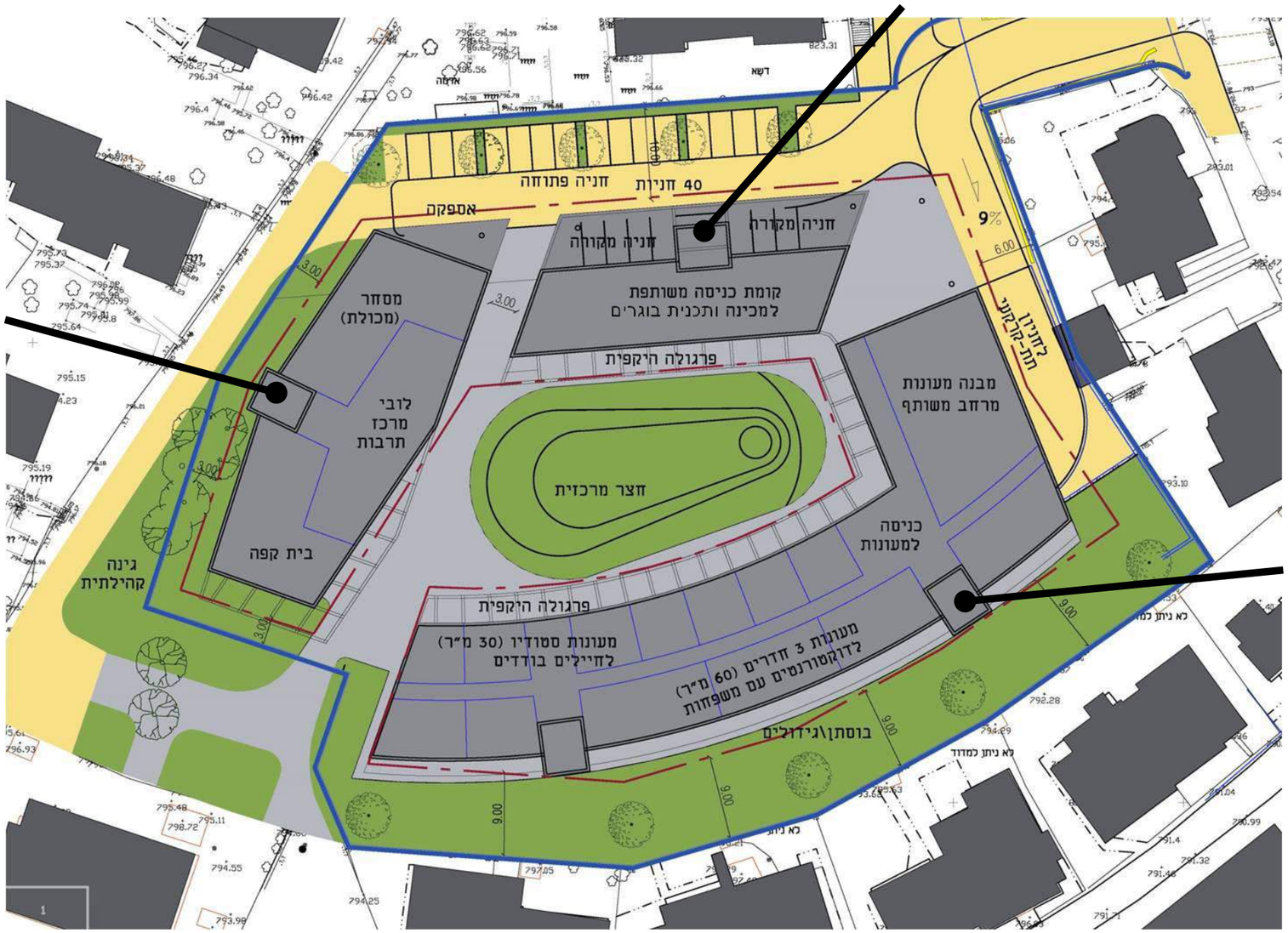
שלושה אגפים בעלי אופי שונה וגבהים מדורגים שעיצובם מתייחס הן לשימוש המיועד בכל אגף והן לדופן הבנויה הסמוכה אליו:

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.

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



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

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	**עקרונות חלוקת המתחם לשלושה אגפים – פרוגרמה ושימושים**	דצמבר 2017	5

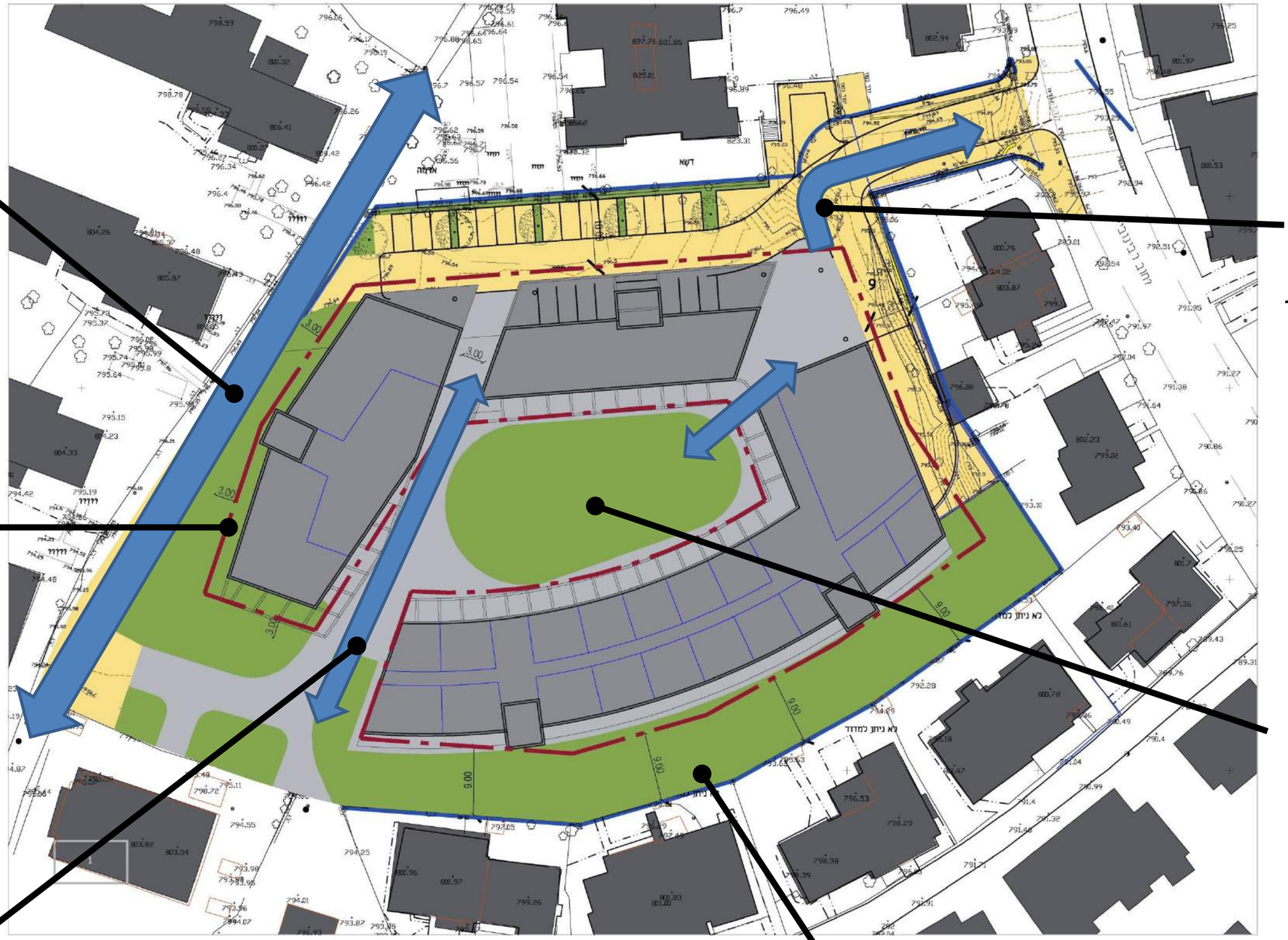
החיבור לרחוב רבינוביץ' – ציר תנועת הולכי הרגל המקשר בכוון מזרח-מערב ויוצר מעבר רציף להולכי הרגל מרחוב רבינוביץ' אל החצר המרכזית ואל הציר המערבי (במקביל לכניסת כלי הרכב לחניון המתחם)

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

הציר המערבי – מעבר הולכי רגל 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



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.

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**	דצמבר 2017	6

חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה – 1965
תכנית מתאר מקומית

תוכנית מס' 101-0342493

מתחם וורבורג

תשריט מצב מאושר	גליון 1 מתוך 1
מחוז	ירושלים
מרחב תכנון מקומי	ירושלים
רשות מקומית	ירושלים
יישוב	ירושלים
תאריך	22/5/2016

שם הנספח :	קנ"מ
מצב מאושר	1:500
תרשים סביבה	1:2500
תרשים מקום	1:2500

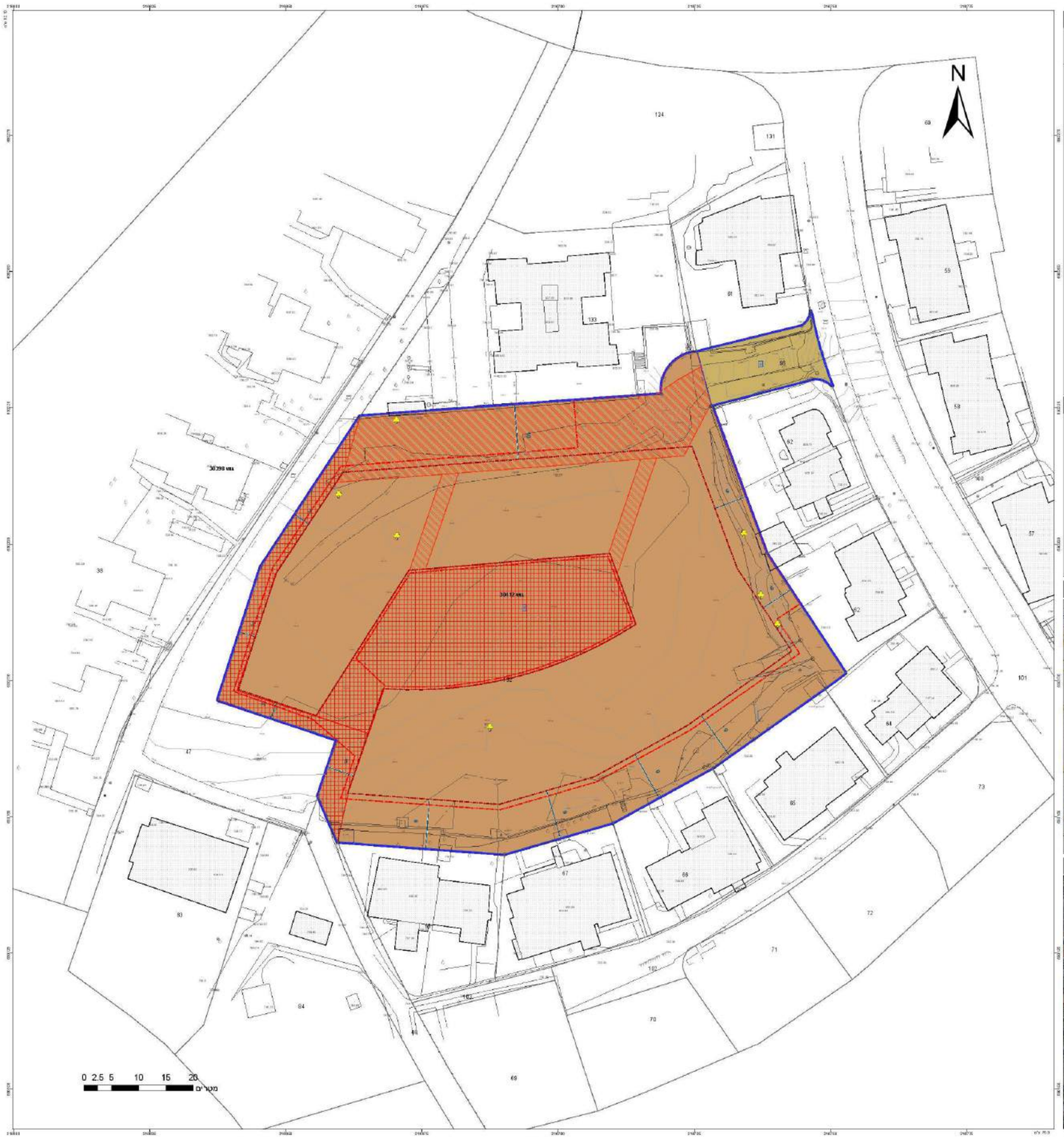
מחוז : ירושלים
נפה : ירושלים
עיר : ירושלים
שכונה : קרית יובל
מקום : רח'ב רבינוביץ
גוש : 30412
חלקה : 98
שטח : 0.221 ד'
חלקה : 132
שטח : 6.849 ד'
חוק בשביל : עיריית ירושלים

שמות רחוניות:			
עורך התוכנית	שם	אבנר אופק	חתימה
	תאגיד	107204	
מודד	שם	יוסי קורשאס	חתימה
	תאגיד	513974105	

מקרא מצב מאושר

- גבול תכנית מאושרת ומספרה — 2201
- גבול חלקה קיימת
- גבול גוש
- מספר חלקה — 132
- 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 מירב לתוספת בנין
- עץ לשימור

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



מקרא

- דרך מאושרת
- מבנים ומוסדות ציבור
- זיקת הנאה למעבר ברכב
- זיקת-הנאה למעבר רגלי
- זיקת הנאה
- קו-בנין
- קו בנין תחתי/תת קרקעי
- מידות
- עץ/עצים לעקירה

מקרא מפת מדידה

מקרא

תרשים התמצאות - קנ"מ 1:6000

תרשים סביבה - קנ"מ 1:1500

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	ללא איחוד וחלוקה
היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
מונה תדפיס התשריט	12
מועד הפקה	11/12/2016 09:51
שטח התכנית	7.07 דונם קנה מידה 1:250

אישורים

שמות*

סא"ש התכנית	רשות מקומית תאריך: עיריית ירושלים
עורך ראשי	אבנר אופק תאריך: אופק אדריכלים
יזם	רשות מקומית תאריך: עיריית ירושלים

בעלי ענין בקרקע*

בבעלות רשות מקומית תאריך: עיריית ירושלים

טבלת גושים וחלקות*

מספר גוש	חלק/ כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקיותן
39412	חלק	98,132	

* הרשימה הכלולה מפורטת בהוראות התכנית / בחוברת מסמכים בעלות רשות ורשומה

הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתכנית זו, ערוכה על ידי ביום 28.05.15 והיא הותנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ותקנות המוזדים שבתוקף, דיוק הקו המחול והקדסטר:

מדידה גרפית

שם המודד	מספר רשיון	חתימה	תאריך
	323		

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

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

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

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 מתיחס ל מקסימום, הערה : הערך מתייחס למקסימום, מקסימום 8 קומות בבניין מערבי, מקסימום 8 קומות בבניין צפוני, מקסימום 3 קומות בבניין 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..

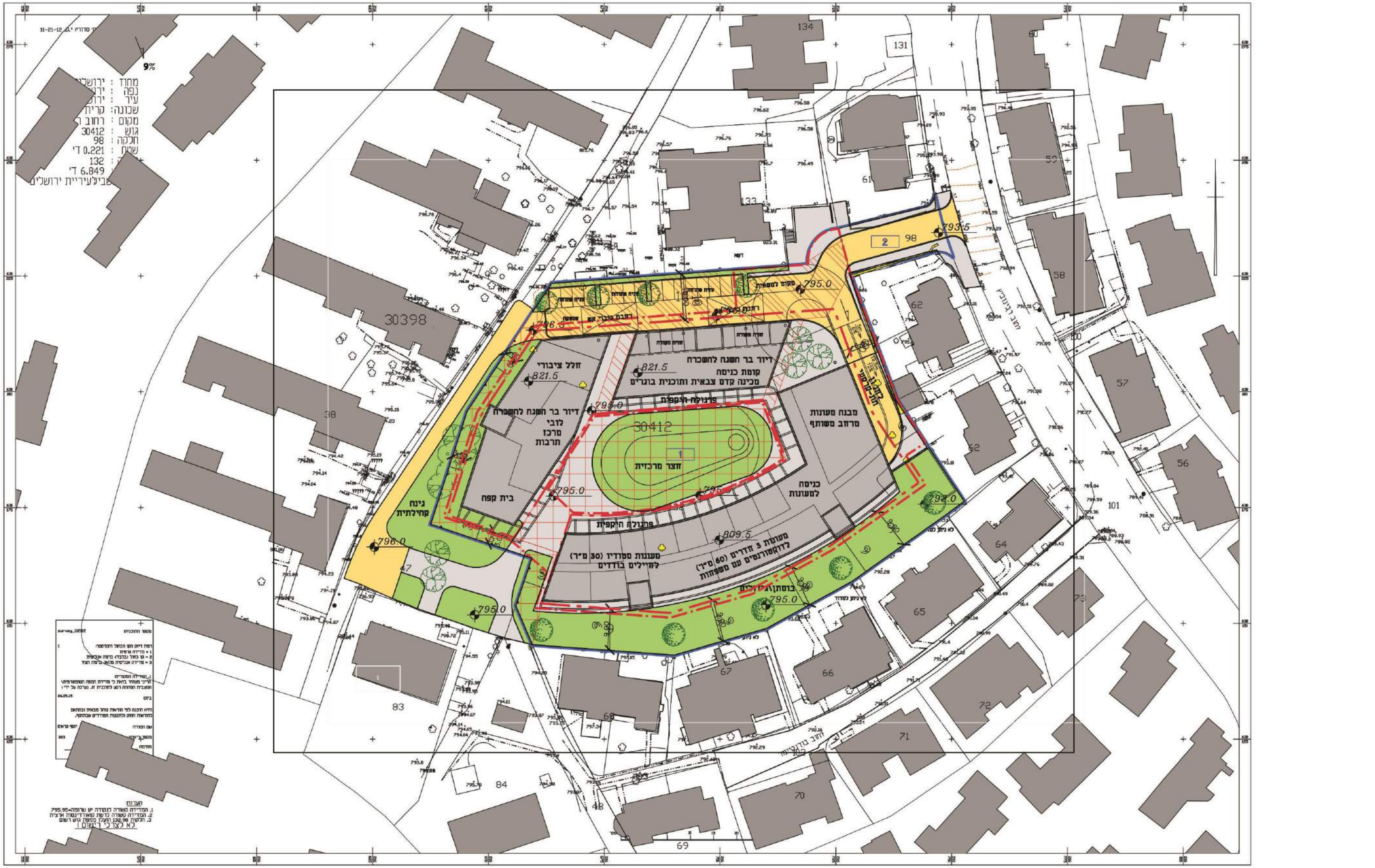
(5) קו בניין מזרחי.

(6) קו בניין מערבי.

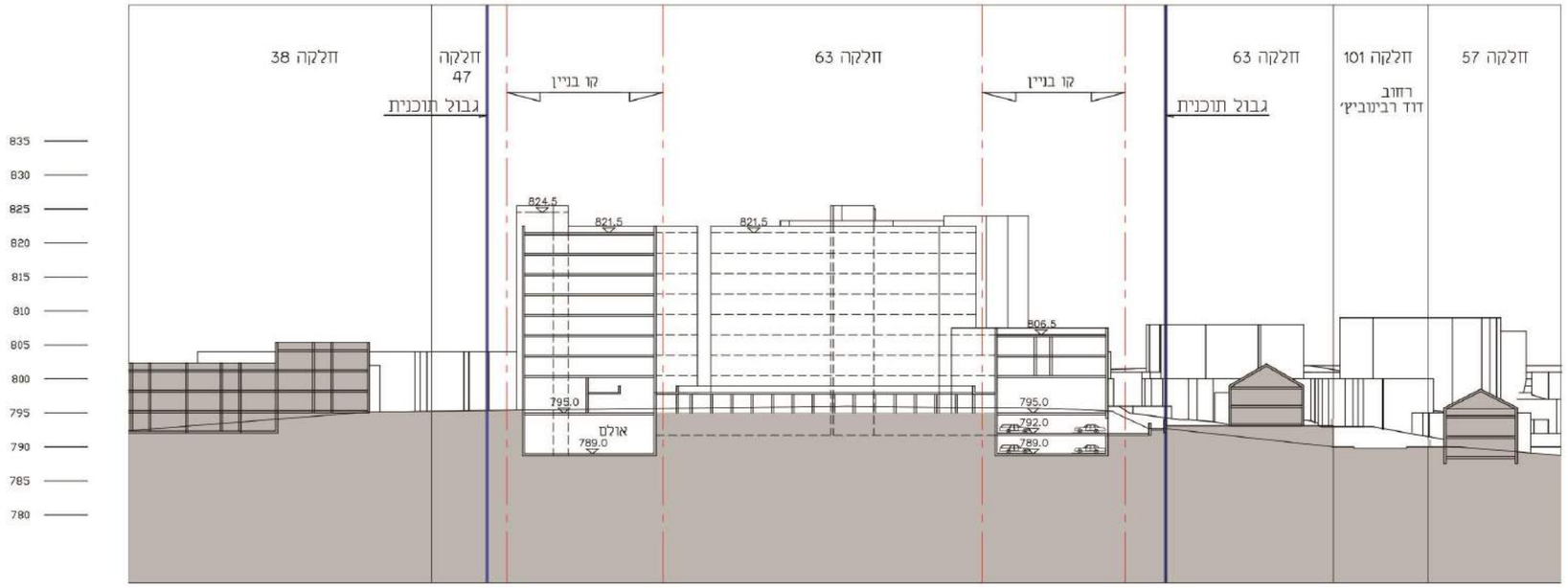
(7) קו בניין דרומי.

(8) קו בניין צפוני.

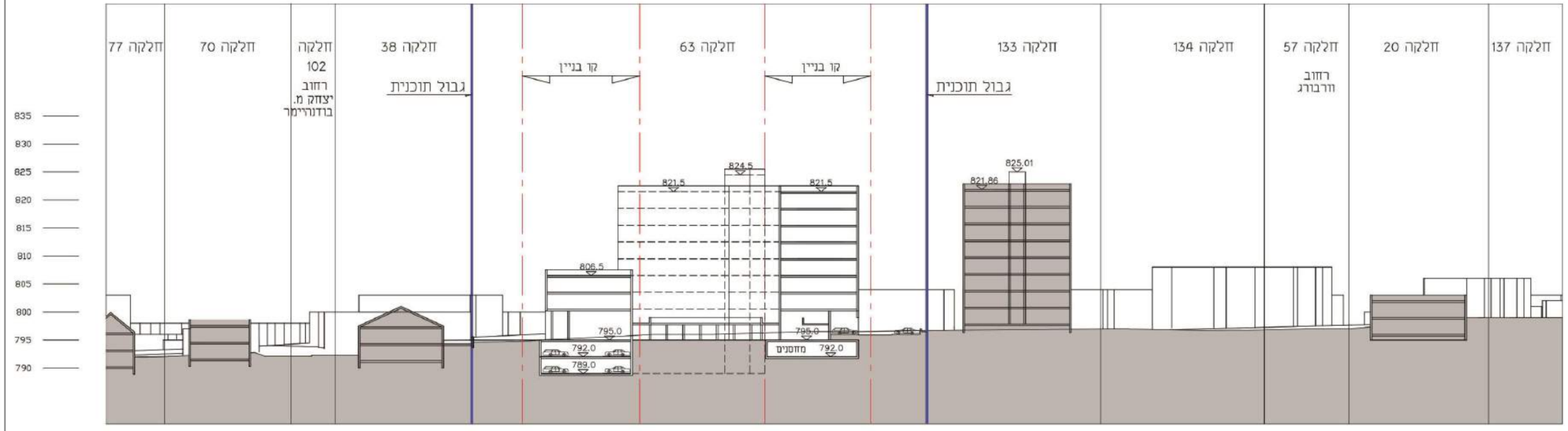
תכנון:	יזם :	שם הפרויקט :	גליון :		
ישי וול אבנר אופק אדריכלים	עיריית ירושלים מחלקת מהנדס העיר	"מתחם וורבורג" קרית יובל ירושלים	**מסמכי התוכנית – טבלת זכויות מצב מוצע – כולל התוספת לדיור בר השגה להשכרה**	דצמבר 2017	9



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

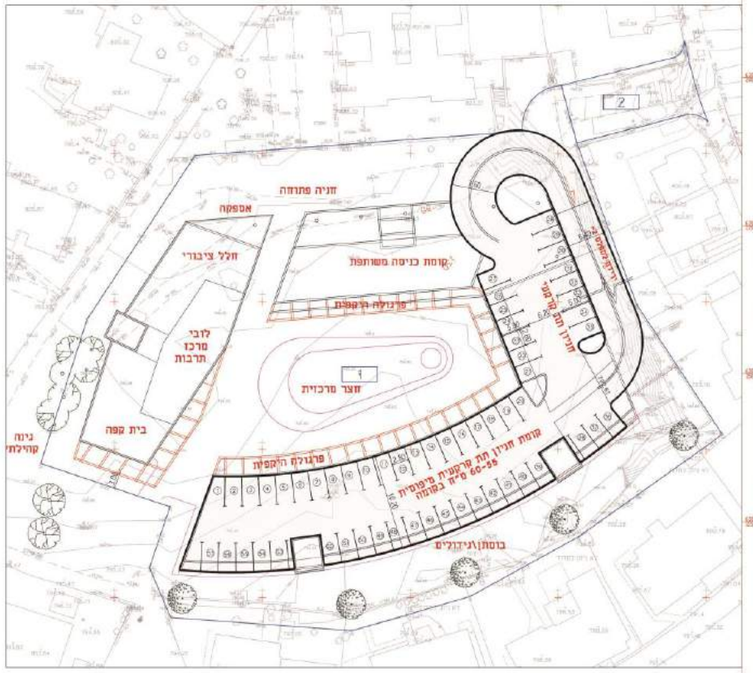


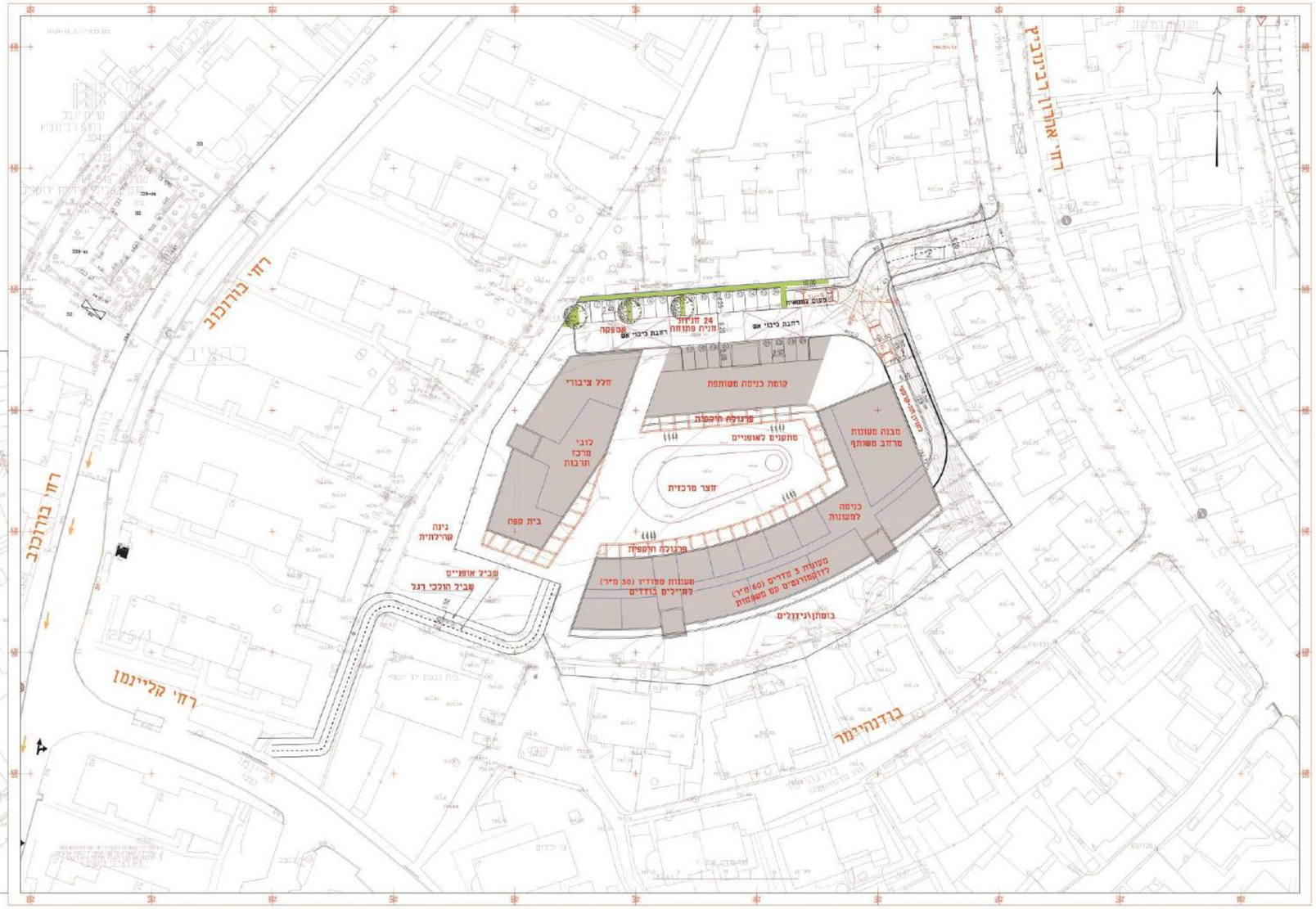
חתך מזרח מערב מבט לצפון



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	**חתכי התוכנית הכוללים את תוספת הקומות לדיור בר השגה להשכרה**	דצמבר 2017	11





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