

05/12/2017

עמותת "אור וברכה"

מורדות גילה, ירושלים



SYL

Studio Yigal Levi

www.leviarch.co.il

טל: 02-6221890 פקס: 02-6221825

היתרי בניה

מגרש 106

- מס' בקשה להיתר 2017/455.00
- מס' יח"ד : 41
- שטחים: עיקרי – 3137.97 מ"ר שירות – 8772.07 מ"ר מרפסות – 828.1 מ"ר

מגרש 107

- מס' בקשה להיתר 2017/456.00
- מס' יח"ד : 38
- שטחים: עיקרי – 3008.41 מ"ר שירות – 1712.06 מ"ר מרפסות – 748.28 מ"ר

מגרש 108

- מס' בקשה להיתר 2017/457.00
- מס' יח"ד : 38
- שטחים: עיקרי – 904.66 מ"ר שירות – 1715.48 מ"ר מרפסות – 776.2 מ"ר

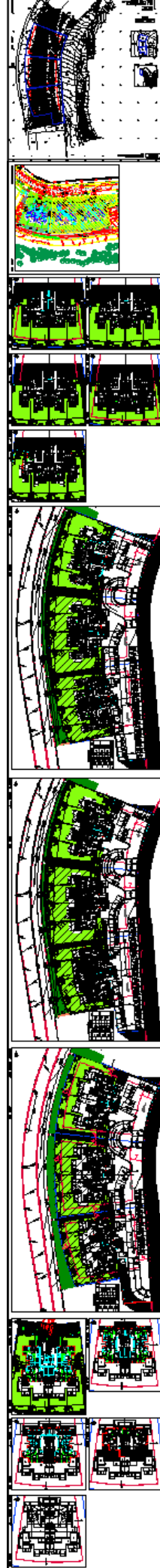
היתרי בניה

חישוב שטחים בנין: 1

סה"כ		אזור		סה"כ שטח בניה		סה"כ		למטרות שירות		למטרות עיקריות		מחלק	
סה"כ	אזור	מספרות	זיון	מספרות	מספרות	מספרות	מספרות	מספרות	מספרות	מספרות	מספרות	מספרות	מספרות
סה"כ	אזור	מספרות	זיון	מספרות	מספרות	מספרות	מספרות	מספרות	מספרות	מספרות	מספרות	מספרות	מספרות
76.40	29.79	46.61	22.65	456.99	24.35	481.44	12.07	243.68	243.68	148.17	44.48	12.28	247.78
82.83	29.79	53.04	23.09	485.98	9.42	456.99	9.42	190.03	190.03	90.02	44.92	13.23	266.96
86.01	29.79	56.22	22.47	453.35	9.42	453.35	9.42	190.03	190.03	90.02	44.92	13.67	275.95
86.01	29.79	56.22	22.23	448.57	9.42	448.57	9.42	190.02	190.02	90.01	44.92	13.05	263.32
82.56	28.71	53.87	14.79	2861.28	128.68	2861.28	128.68	2596.39	2596.39	78.97	44.49	13.13	284.89
210.87	28.30	167.12	14.55	132.68	121.16	2677.41	121.16	2444.98	2444.98	55.39	22.36	11.52	232.43
57.05	29.03	28.02	119.22	2405.96	119.22	2405.96	108.60	2191.64	2191.64	55.38	22.36	10.82	214.32
76.92	28.44	20.48	24.56	485.71	8.43	485.71	8.43	190.35	190.35	110.70	45.36	15.13	305.36
103.95	28.44	46.38	22.89	461.97	6.06	461.97	6.06	122.39	122.39	77.03	45.36	16.83	339.58
86.56	28.44	34.56	20.83	422.46	8.06	422.46	8.06	122.39	122.39	77.03	45.36	14.87	300.07
209.84	29.50	180.34	13.32	268.92	4.96	268.92	4.96	100.16	100.16	77.12	23.04	8.36	168.66
487.27	114.82	283.51	108.94	1648.96	28.51	1648.96	28.51	535.29	535.29	341.88	159.12	55.19	1113.67
861.85	208.20	187.12	286.53	10281.08	408.17	10281.08	408.17	8236.78	8236.78	898.96	313.37	100.32	2024.30
1149.12	321.02	430.63	397.47	11910.04	590.18	11910.04	434.68	8772.07	8772.07	1040.96	472.49	155.51	3137.97

חישוב שטחים סה"כ

487.27	114.82	263.51	108.94	81.70	1648.96	28.51	535.29	535.29	341.88	159.12	55.19	1113.67	1113.67	3.08	16.95	1093.94	1093.94	מלך הקרקע	מלך הקרקע
861.85	208.20	187.12	286.53	506.46	10281.08	408.17	8236.78	8236.78	898.96	313.37	100.32	2024.30	2024.30	7.12	91.30	1925.88	1925.88	מחמת הקרקע	מחמת הקרקע
1149.12	321.02	430.63	397.47	590.18	11910.04	434.68	8772.07	8772.07	1040.96	472.49	155.51	3137.97	3137.97	10.20	108.25	3019.52	3019.52	סה"כ הכולל	סה"כ הכולל



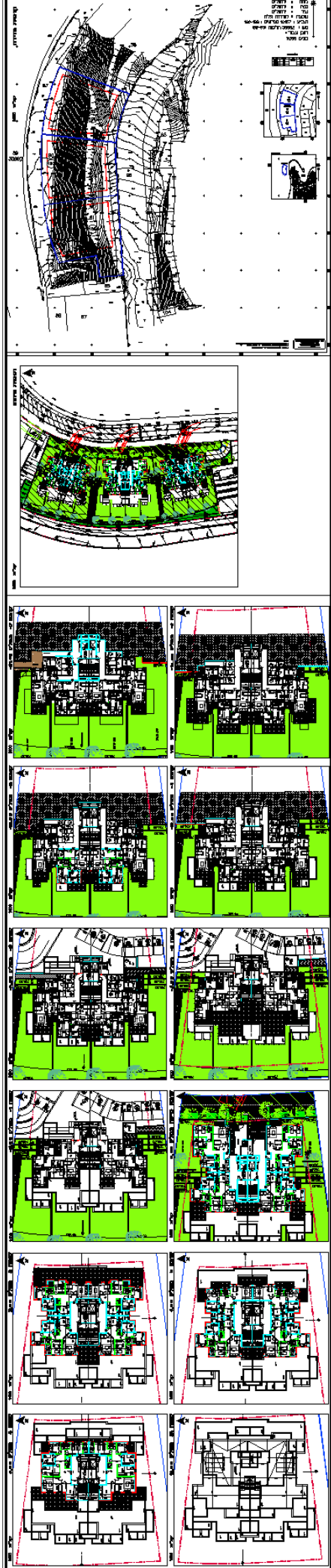
היתרי בניה

חישוב שטחים בנין : 107 מ"ר

סה"כ		אחר		סה"כ שטח בניה		סה"כ				למסודות שירות				למסודות עיקריות				מוצע		מחמת		מפלס	
סה"כ	מחמת	מפלס	מחמת	סה"כ	מחמת	מפלס	מחמת	מפלס	מחמת	מפלס	מחמת	מפלס	מחמת	מפלס	מחמת	מפלס	מחמת	מפלס	מחמת	מפלס	מחמת	מפלס	
86.59	29.79	55.80	22.84	472.39	91.81	60.22	44.92	11.01	227.75	196.95	133.26	50.01	44.48	11.98	247.78	247.78	246.74	1.04	27.26	27.26	247.14	-7	-21.80
85.71	29.79	55.92	22.29	460.90	91.81	60.14	44.92	9.52	196.87	196.87	60.14			12.77	284.03	284.03	247.14	1.04	15.85	15.85	247.14	-5	-15.00
83.21	29.79	53.42	21.89	454.71	91.81	60.22	44.82	9.52	196.95	196.95	60.22			12.46	257.76	257.76	247.14	1.04	9.58	9.58	247.14	-4	-12.00
89.85	28.71	41.14	21.65	447.62	78.97	64.71	44.49	9.10	188.17	188.17	78.97			12.55	259.45	259.45	247.14	1.04	11.27	11.27	247.14	-3	-9.00
168.49	29.30	12.28	15.70	324.59	55.39	10.80	22.36	4.28	88.55	88.55	10.80			11.41	236.04	236.04	211.90	0.44	23.70	23.70	211.90	-2	-6.00
53.08	29.03	24.05	15.23	314.98	4.19	55.38	31.36	4.19	86.74	86.74	55.38			11.04	228.24	228.24	211.85	2.44	13.95	13.95	211.85	-1	-3.00
87.72	28.44	36.80	26.51	548.26	9.23	111.67	45.36	9.23	190.82	190.82	111.67			17.28	357.44	357.44	356.56	0.88			356.56	7	0.00
158.12	28.44	83.49	22.77	470.95	5.92	77.03	45.36	5.92	122.39	122.39	77.03			16.85	348.56	348.56	332.55	0.88	15.13	15.13	332.55	2	+3
96.56	28.44	33.56	20.43	422.46	5.92	77.03	45.36	5.92	122.39	122.39	77.03			14.51	300.07	300.07	299.19	0.88			299.19	3	+6
150.71	29.03	121.68	15.86	328.08	4.57	71.44	23.04	4.57	94.48	94.48	71.44			11.30	233.60	233.60	233.16	0.44			233.16	4	+9
493.11	114.35	259.21	85.57	1789.75	25.64	337.17	159.12	25.64	530.08	530.08	337.17			59.94	1239.67	1239.67	1221.46	3.08	15.13	15.13	1221.46		
545.93	176.41	242.61	142.69	2950.72	57.14	598.43	277.45	57.14	1181.98	1181.98	598.43			85.53	1788.74	1788.74	1659.05	8.08	101.61	101.61	1659.05		
1038.04	290.76	386.12	228.26	4720.47	82.78	935.60	436.57	82.78	1712.06	1712.06	935.60			145.47	3008.41	3008.41	2880.51	11.16	116.74	116.74	2880.51		

חישוב שטחים סה"כ

סה"כ	מחמת	מפלס	מחמת	מפלס	מחמת	מפלס	מחמת	מפלס	מחמת	מפלס	מחמת	מפלס	מחמת	מפלס	מחמת	מפלס	מחמת	מפלס	מחמת	מפלס	מחמת	מפלס	
493.11	114.35	259.21	85.57	1789.75	25.64	337.17	159.12	25.64	530.08	530.08	337.17			59.94	1239.67	1239.67	1221.46	3.08	15.13	15.13	1221.46		
545.93	176.41	242.61	142.69	2950.72	57.14	598.43	277.45	57.14	1181.98	1181.98	598.43			85.53	1788.74	1788.74	1659.05	8.08	101.61	101.61	1659.05		
1038.04	290.76	386.12	228.26	4720.47	82.78	935.60	436.57	82.78	1712.06	1712.06	935.60			145.47	3008.41	3008.41	2880.51	11.16	116.74	116.74	2880.51		



היתרי בניה – פרסום הקלות

להלן רשימת ההקלות שאושרו לפרסום ע"י עיריית ירושלים :

מגרש 106 + חניון

- הקלה לתוספת 4 יח"ד למותר עפ"י התב"ע – סה"כ 41 יח"ד, עפ"י הנחיית מהנדס העיר במתחם מורדות גילה של עד 12.9% ממספר יח"ד המותרות
- בקשת הקלה להגבהת קירות התמך מעל 3.50 מ' ועד 12.5 מ', ייעול תכנון והתאמת דירוג קירות התמך לתואי השטח
- בקשת הקלה להגבהת גובה הגדר הבנויה במרווח הקדמי מעל 80 ס"מ, ייעול תכנון עבור מבנה חדר אשפה
- בקשת הקלה לבניית מבנה עזר במרווח הקידמי, ייעול תכנון עבור חדר אשפה, תשתיות וכיו"ב
- בקשת הקלה מנספח דירוג המבנים עבור טווח הדירוג המחייב – סה"כ מבוקש תוספת גובה של 0.25 מ', מעקה קומת הגג
- בקשת הקלה עבור גובה חניון מעל 2.70 מ', ייעול תכנון עבור תכנון החניון
- בקשת הקלה לניוד שטחים עיקריים מעל- הקרקע אל תת-קרקע, ניצול מיטבי של זכויות הבניה

מגרש 107

- הקלה לתוספת 4 יח"ד למותר עפ"י התב"ע – סה"כ 38 יח"ד, עפ"י הנחיית מהנדס העיר במתחם מורדות גילה של עד 12.9% ממספר יח"ד המותרות
- בקשת הקלה להגבהת קירות התמך מעל 3.50 מ' ועד 6.2 מ', ייעול תכנון והתאמת דירוג קירות התמך לתואי השטח
- בקשת הקלה להגבהת גובה הגדר הבנויה במרווח הקדמי מעל 80 ס"מ, ייעול תכנון עבור מבנה חדר אשפה
- בקשת הקלה לבניית מבנה עזר במרווח הקידמי, ייעול תכנון עבור חדר אשפה, תשתיות וכי"ב
- בקשת הקלה להגבהת קירות התמך לאורך הטיילת מעבר ל-1.40 מ', ייעול תכנון והתאמה לתואי השטח
- בקשת הקלה לניוד שטחים עיקריים מעל- הקרקע אל תת-קרקע, ניצול מיטבי של זכויות הבניה

מגרש 108

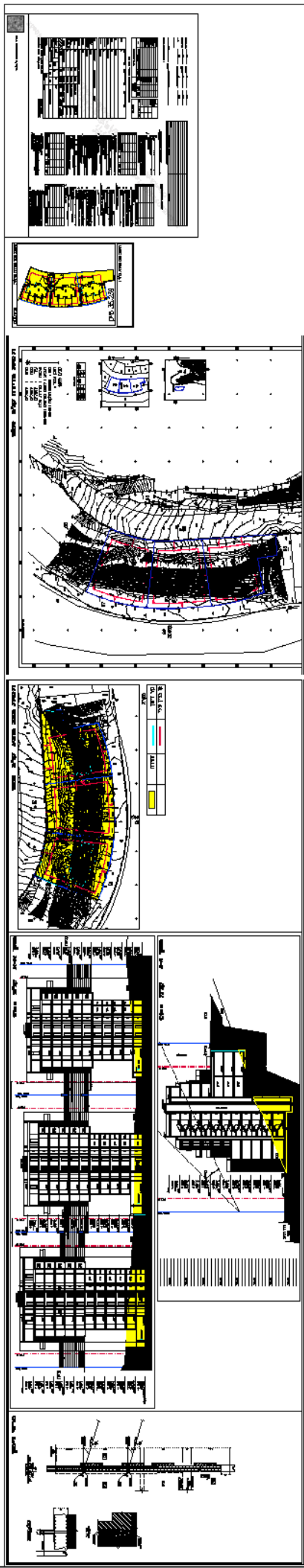
- הקלה לתוספת 4 יח"ד למותר עפ"י התב"ע – סה"כ 38 יח"ד, עפ"י הנחיית מהנדס העיר במתחם מורדות גילה של עד 12.9% ממספר יח"ד המותרות
- בקשת הקלה להגבהת קירות התמך מעל 3.50 מ' ועד 10.5 מ', ייעול תכנון והתאמת דירוג קירות התמך לתואי השטח
- בקשת הקלה להגבהת גובה הגדר הבנויה במרווח הקדמי מעל 80 ס"מ, ייעול תכנון עבור מבנה חדר אשפה
- בקשת הקלה לבניית מבנה עזר במרווח הקידמי, ייעול תכנון עבור חדר אשפה, תשתיות וכיו"ב
- בקשת הקלה להגבהת קירות התמך לאורך הטיילת מעבר ל-1.40 מ', ייעול תכנון והתאמה לתואי השטח
- בקשת הקלה לניוד שטחים עיקריים מעל- הקרקע אל תת-קרקע, ניצול מיטבי של זכויות הבניה

היתר חפירה ודיפון

מגרשים 106, 107, 108

- מס' בקשה להיתר 2017/455.01

היתר חפירה ודיפון



אישורי משרד השיכון - פיתוח



רחל וינר | אדריכלות ונוף בע"מ
Rachelle Wiener | Landscape & Architecture Ltd

- להיתר דרשות תכניות צמחיה והשקיה ברמה של היתר. יש להבין את הגישה לטיפול בערבות הממצאות בטרסות צרות שאין אליהם גישות.
- חסרים סימוני פתחי אורזר מהתכנון לגינות.
- בפגישות ליווי התכנון דובר על היציאות מהבניינים לטיילת מהצד ודרך מסדרון תת קרקעי ארוך. בניגוד לנספחי התב"ע שהראו יציאה ממרכז המבנין והמגרש לטיילת. עניין זה לא השתנה ע"י האדריכל בתכניות המבנים ובהתאמה בפיתוח.

ג. רחובות כיבוי אש

- מסומנות על המיטעה, על מקומות חניה וכן על מעברי חניה "במפרים". נראה לט בעיית. יש לבדוק מול תכנון התנועה ומול כ.א.
- יש לזכור שהכניסה לשכונה היא בנתיב הימני היורד (הנתיב הקרוב למורד - צפון מערבי) ואילו רדיוסי הסיבוב שסומנו במגרשים הנומכים, סומנו מנתיב היציאה בכביש (דרום מזרחי). נראה בעייתית לזכב חירום.

בברכה

אדרי' ערית מי
העתק:
אדרי' אוהד כהן - ס' אדריכל המחוז משרב"ש
איג' רונן ענבר - אחים מרגולין הנדסה - ניה"פ
אדרי' נוף רחל וינר - כאן

רח' דבובינסקי 10, ירושלים 92142, טל: 02-5670080, פקס: 02-5670080, email: office@wisi.co.il
10 Jabotinsky st. Jerusalem 92142, tel: 972-2-5670080, fax: 972-2-5670080, email: office@wisi.co.il



רחל וינר | אדריכלות ונוף בע"מ
Rachelle Wiener | Landscape & Architecture Ltd

תאריך: 20.04.17
מספר: 1157

לכבוד:
עמאל הולץ - אדרי' נוף

המקום: גילה מערב - אישור תכניות יזמים - עמותה:
גילת ציון- 100-102
אור וברכה- 106-108
פסגת הארץ- 109-113
אדריכל- יגאל לוי, אדריכל נוף - עמאל הולץ

שלום רב

לאחר בדיקת התכניות בגרסתן המעודכנת והמתקנת,
להלן הערות הנוגעות בשלשלת המתממים

ריכל ושלים

א. חזית לרחוב

- ארומות תשתית על קירות פנימיים בתחום המגרש - יש לבדוק ייחזקת ולהראות מיקום מעוקן אם

יש צורך ע"ג החזית ע"פ פרטי חוברת הנחיות ליזמים.

- חדר אשפה- ע"פ הנחיות ס' אדריכל העיר- דנה ברשטיין, תכננו מחדש חדרי אשפה בתוך הבנינים. יש לאשר מול מומל כן - מו' תברואה.

ב. חזית לטיילת/חצרות פנימיות:

- קירות תמך מעל 5 מ' גובה דורשים אישור מהרמס/ אדריכל העיר

ג. גינות צדיות

- לאור ההערות, הגינות הצדיות נפרסו קצת יותר, בחלק מן המגרשים. לאורך קיר הממשק עם השע"פ כרי למנוע קיר גבוה מאוד הפונה לחצרות.

רח' דבובינסקי 10, ירושלים 92142, טל: 02-5670080, פקס: 02-5670080, email: office@wisi.co.il
10 Jabotinsky st. Jerusalem 92142, tel: 972-2-5670080, fax: 972-2-5670080, email: office@wisi.co.il

אישורי משרד השיכון - תנועה



הנדסת כבישים ותנועה
אברי מונטה | כנרת דביר

11/05/17

לכבוד
לייבוש עמיתו

א.ג.

בנונו : מורדות גילה - בקרת תנועה

להלן התייחסותנו לתכנון במגרשים:

מגרשים 100-102

1. על פי תכנית התב"ע רמפת הכניסה למגרש צריכה להתחיל מקצה השפ"פ ולא מקצה המדרכה.
אנחנו ידענו שנשא זה בעייתי בגלל מגבלת גבהים אבל בשביל לשמור על רחב סביר של מדרכה באזור זה,
יש לשמור לפחות על מרחק של 3 מטר מקצה המדרכה ורק משם להתחיל את הרמפה. יש לתאם משה זה מול אדריכלית הנוף של התב"ע.
2. תכנית התנועה ברקע התכנית שלכם אינה התכנית המעודכנת.
3. רחבות כבוי האש אינן תואמות למיקום שתכננתם אדריכלית הנוף רחל וינר, יש לתאם את מיקום הרחבות איתו.
4. יש לוודא שאין בעיית ראות ביציאה מהרמפה,
בתכנית שקיבלנו נראה שמקומו עצים ופילך המפרעים לראות.

אזה
טנא



הנדסת כבישים ותנועה
אברי מונטה | כנרת דביר

רחוב המלאכה 1, אור יהודה 40372
טל: 03-6341313 פקס: 03-6444111
Office@rameng.net

Z:\מורדות גילה - ביטול\מסמכים\בקרת תנועה doc.11.5.17



הנדסת כבישים ותנועה
אברי מונטה | כנרת דביר

מגרשים 106-108

1. תכנית התנועה ברקע התכנית שלכם אינה התכנית המעודכנת.
2. רחבות כבוי האש אינן תואמות למיקום שתכננתם אדריכלית הנוף רחל וינר, יש לתאם את מיקום הרחבות איתו.
3. יש לוודא שאין בעיית ראות ביציאה מהרמפה.

מגרשים 109-113

1. אין לנו התנגדות לשינוי הכניסה במגרשים 109,110
2. הגובה במפגש הרמפה במדרכה (מגרש 110) הוא 748, בתכנון שלכם אתם גבוהים ב-18 ס"מ
3. הגובה במפגש הרמפה במדרכה (מגרש 113) הוא 746.5, בתכנון שלכם אתם נמוכים ב-10 ס"מ
4. תכנית התנועה ברקע התכנית שלכם אינה התכנית המעודכנת.
5. רחבות כבוי האש אינן תואמות למיקום שתכננתם אדריכלית הנוף רחל וינר, יש לתאם את מיקום הרחבות איתו.
6. רחבת כבוי אש במגרש 111 תוכננה על תחנת אוטובוס.

ברכה,
איונג
יניב איזקס



הנדסת כבישים ותנועה
אברי מונטה | כנרת דביר

רחוב המלאכה 1, אור יהודה 40372
טל: 03-6341313 פקס: 03-6444111
Office@rameng.net

Z:\מורדות גילה - ביטול\מסמכים\בקרת תנועה doc.11.5.17

אישורי משרד השיכון - אדריכל משרד השיכון



דיון בוועדה מקומית

התיקים שובצו לדיון בוועדה מקומית לתאריך - 20/12/2017