

3/106


מרזב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 9988

תכנית מתאר לשכונת רחביה וחלק משכונות
קרית שמואל, טלביה ושערי חסד. ירושלים
תכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות של תכנית מפורטת

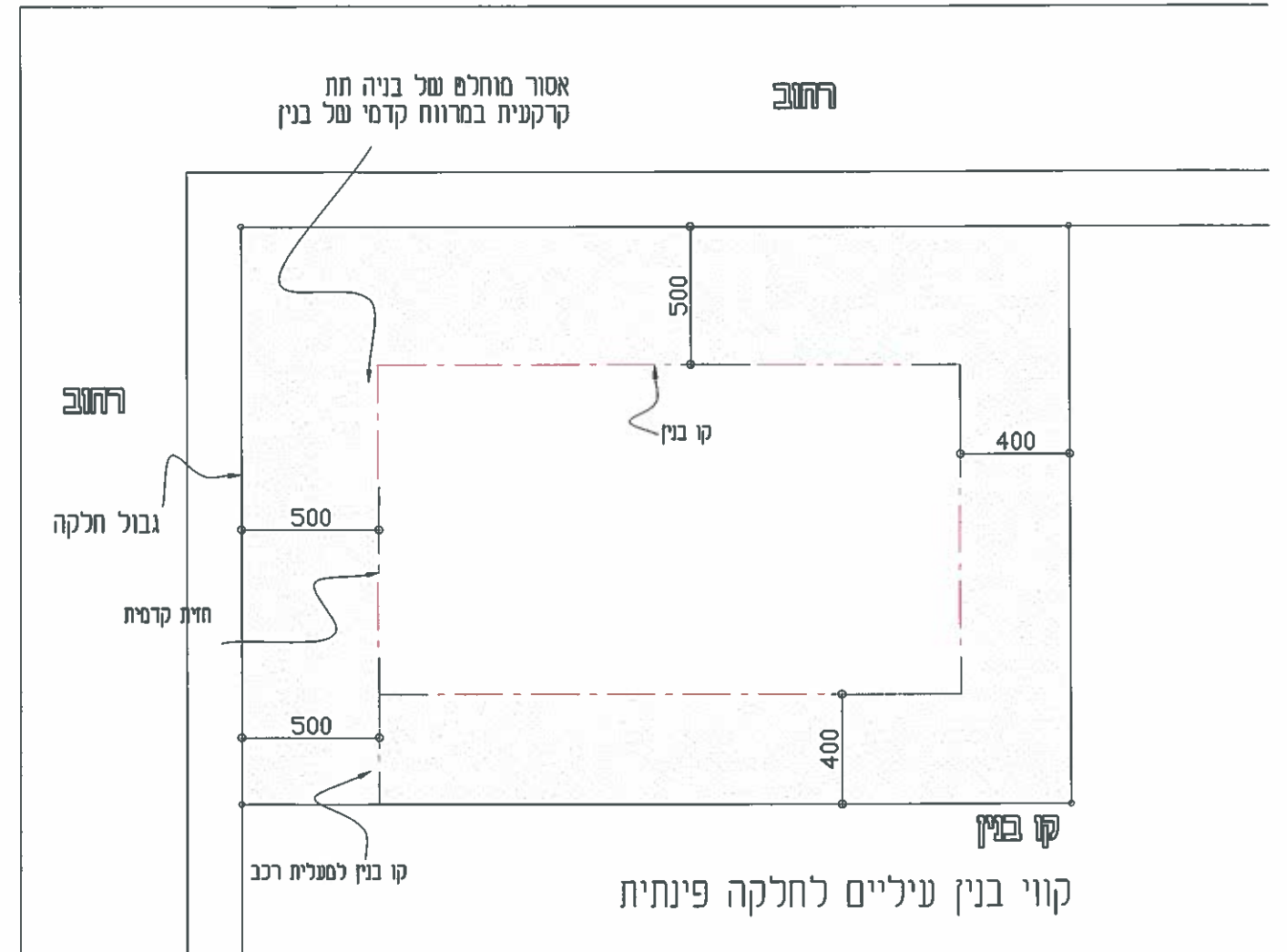
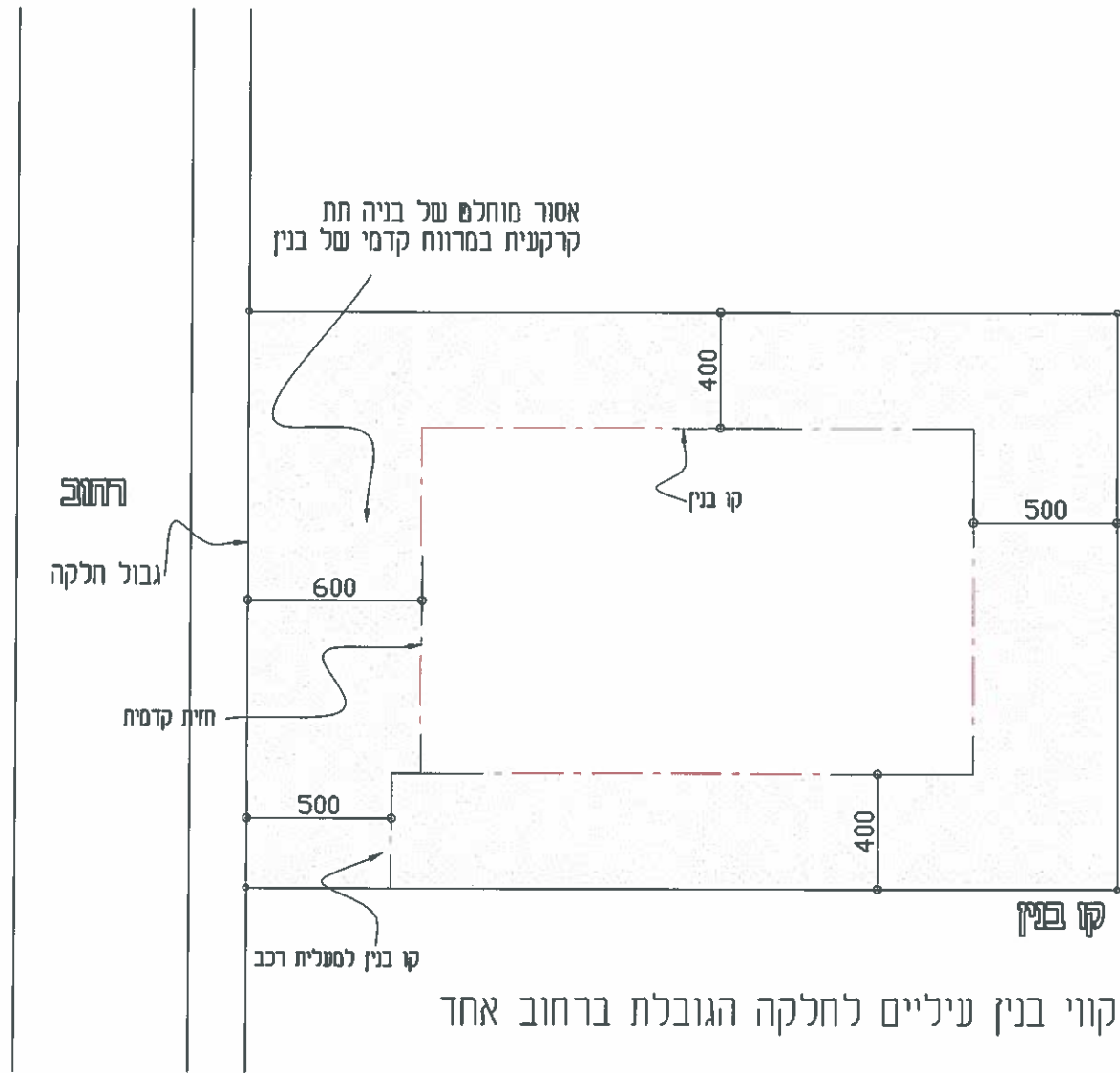
נספח מס' 3

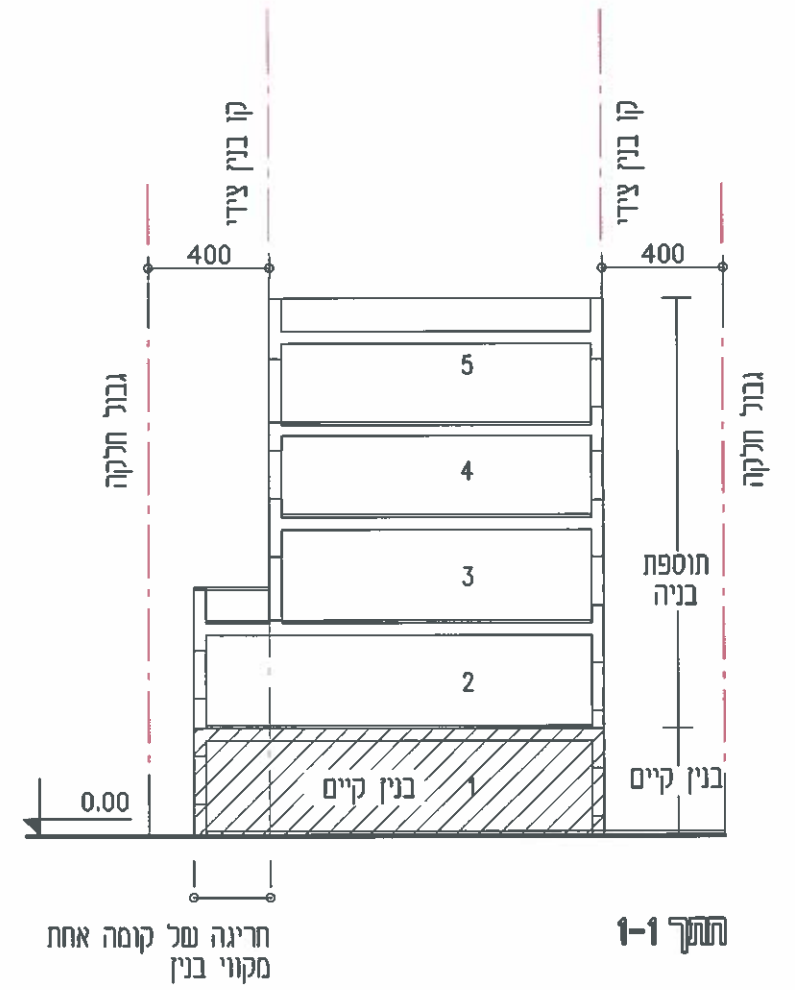
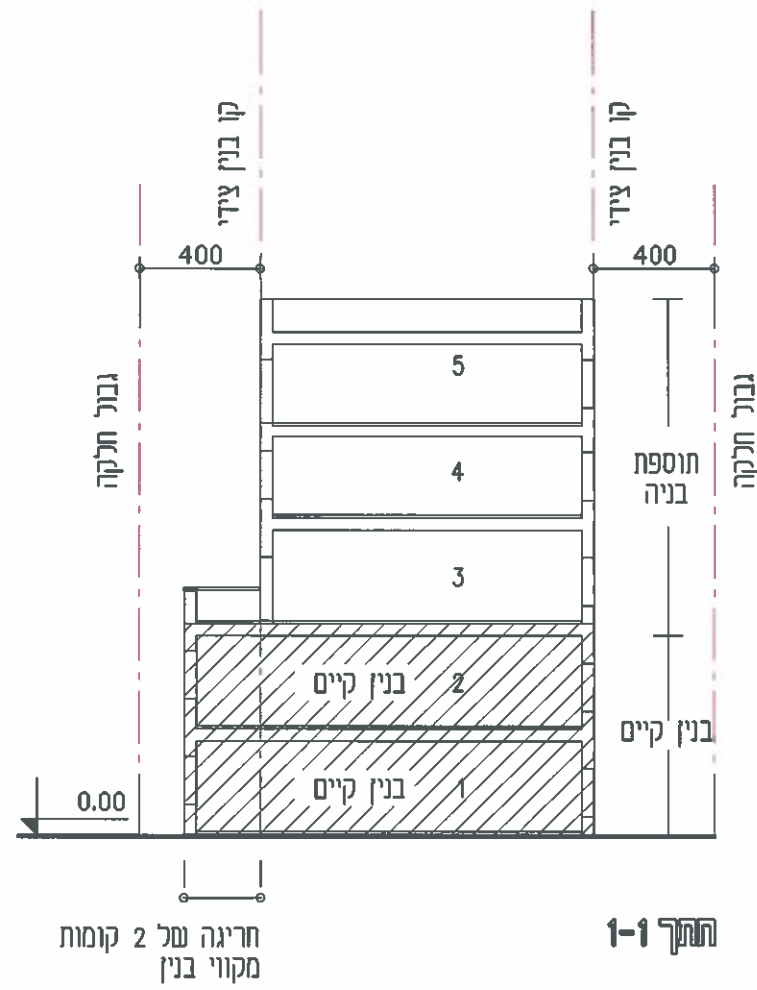
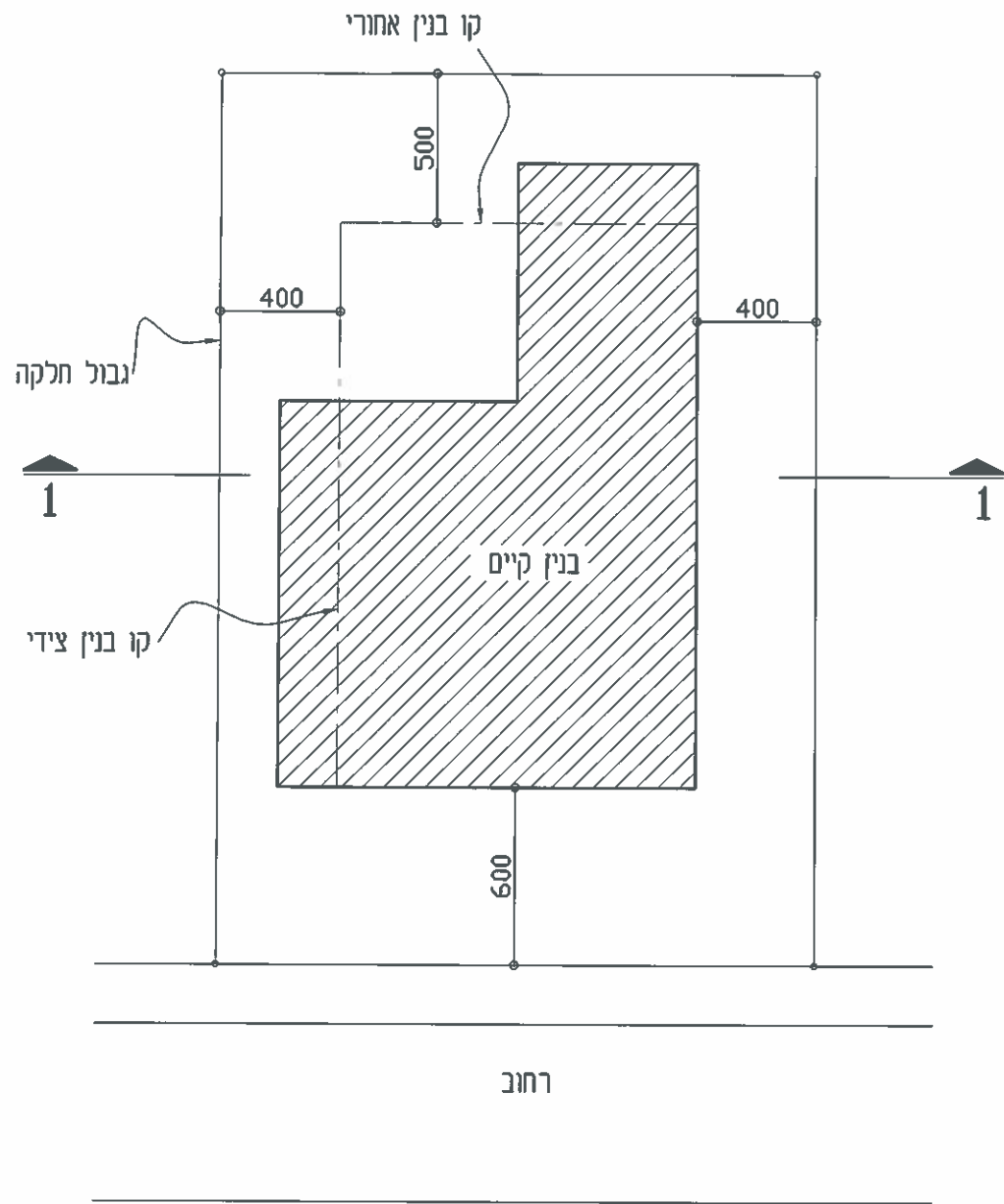
בינוי ופרטי בניין

	שם: נ.מלצר ג.איגרא א.כהן אדריכלים	עורך התכנית
	כתובת: ג.פ.י. הגן הטכנולוגי ירושלים	
דוא"ל: mic_arc@017.net.il	טלפון: 02-6797744	פקס: 02-6796640

מהדורה : 7 תאריך : 18.02.14

מילוי תנאים למתן תוקף
(פרסום מחודש בהתאם
שלב: לס' 106 ב')





בנין קיים הסומה מקווי בנין הצידי והאחורי

תוספת הבניה מעבר לגובה 2 קומות תהיה ע"פ קווי הבנין העיליים המותרים בתכנית מס' 9988 זו

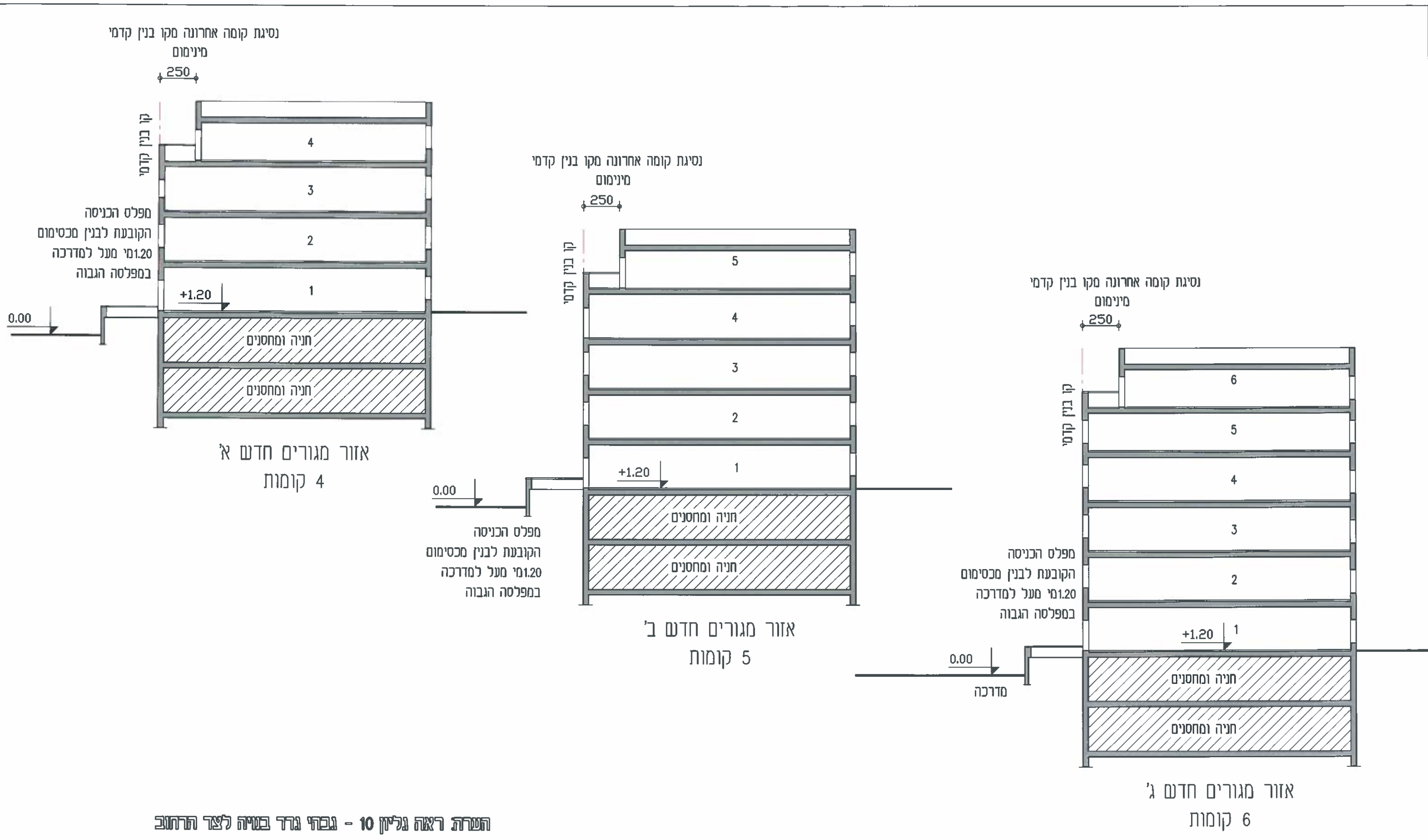
נ מלצר ג איגרא א פתן
 אדריכלים ומתכנני ערים
 גן שבעלוגי בנין 9 מלחה ירושלים
 טל: 02-6797744 פקס 02-6796640
 E-MAIL: Mic_arc@017.net.il

תוספת בניה ע"ג בנין קיים החורג מקווי הבניה

2

קנה מידה:
 1:250
 חזית וכניסה

רחביה



השרת ראה גליזן 10 - גבתי גרד בטייה לצד החיוב

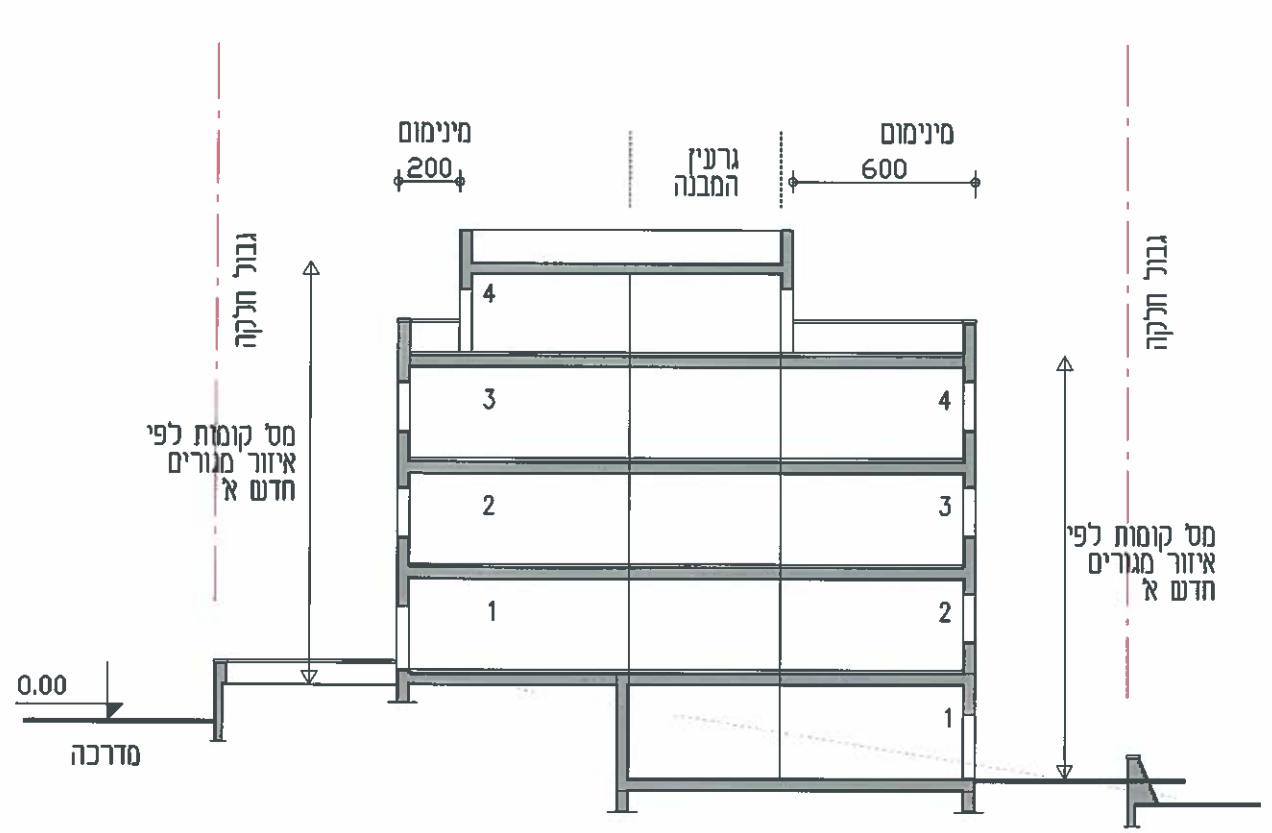
נ מלצר ג איגרא א פחן
 אדריכלים ומתכנני ערים
 גן שכנונוי בנין 9 מלחה ירושלים
 טל: 02-6797744 פקס: 02-6796640
 E-MAIL: Mic_arc@017.net.il

נסיגה שזל קומה עליונה. קביעת מפלס הכניסה הקובעת לבנין

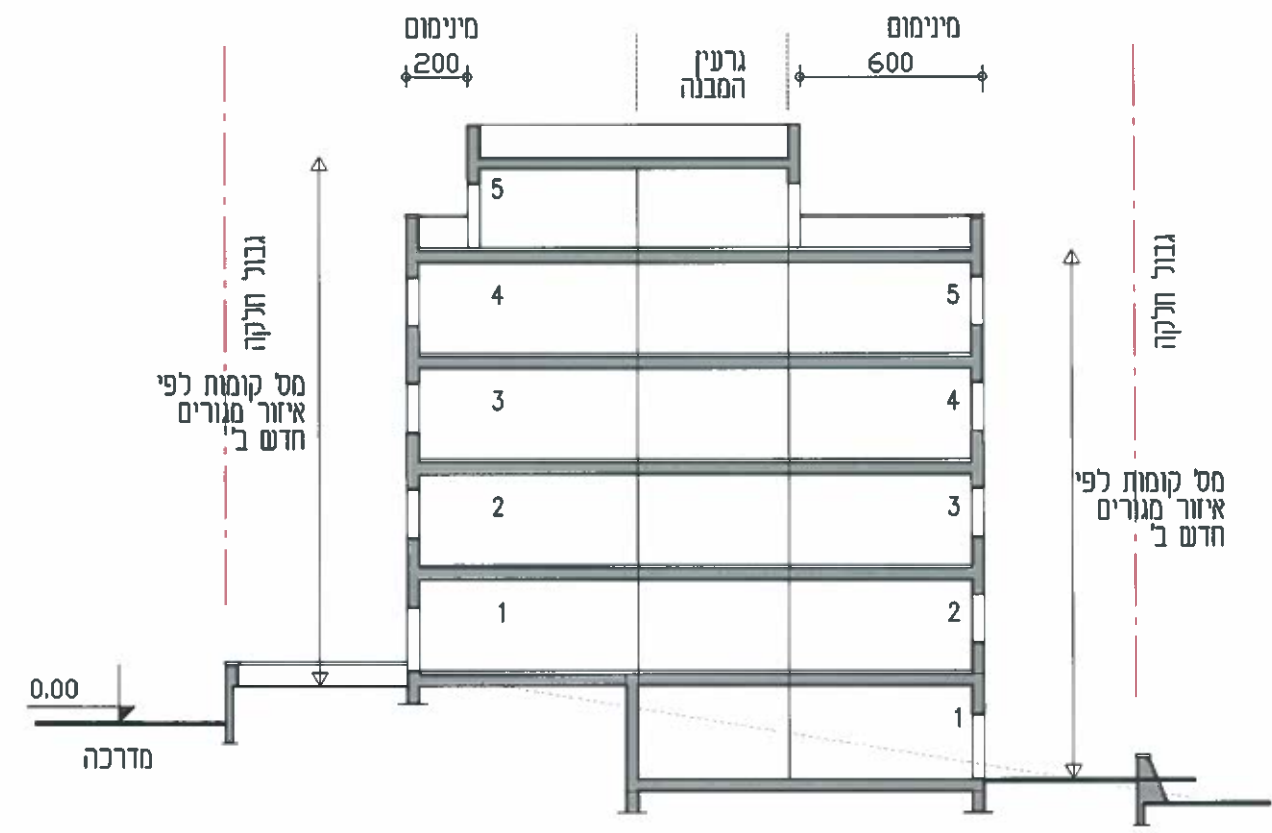
3

קנה מידה:
 1:250
 חזית וכניסה

רחביה



דוגמא מאזור מגורים חדש א'



דוגמא מאזור מגורים חדש ב'

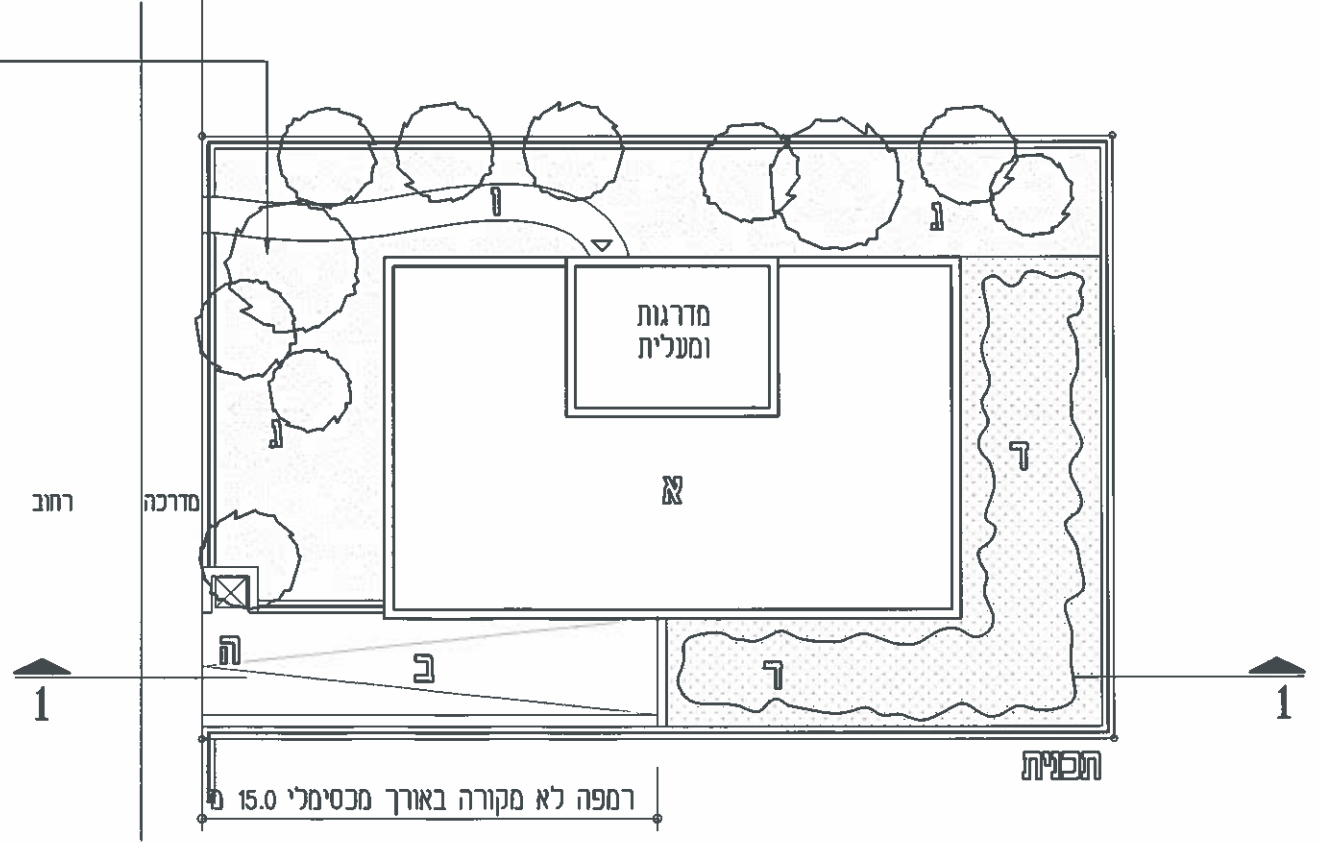
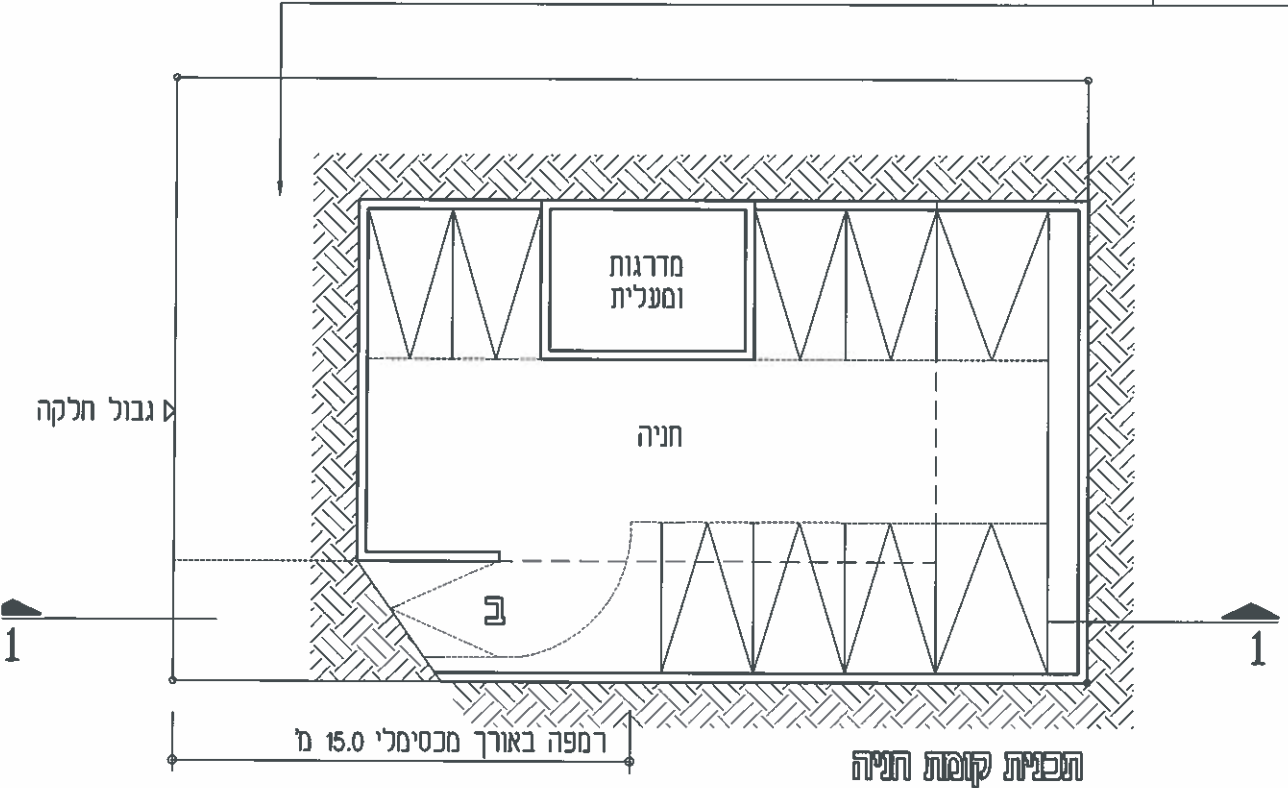
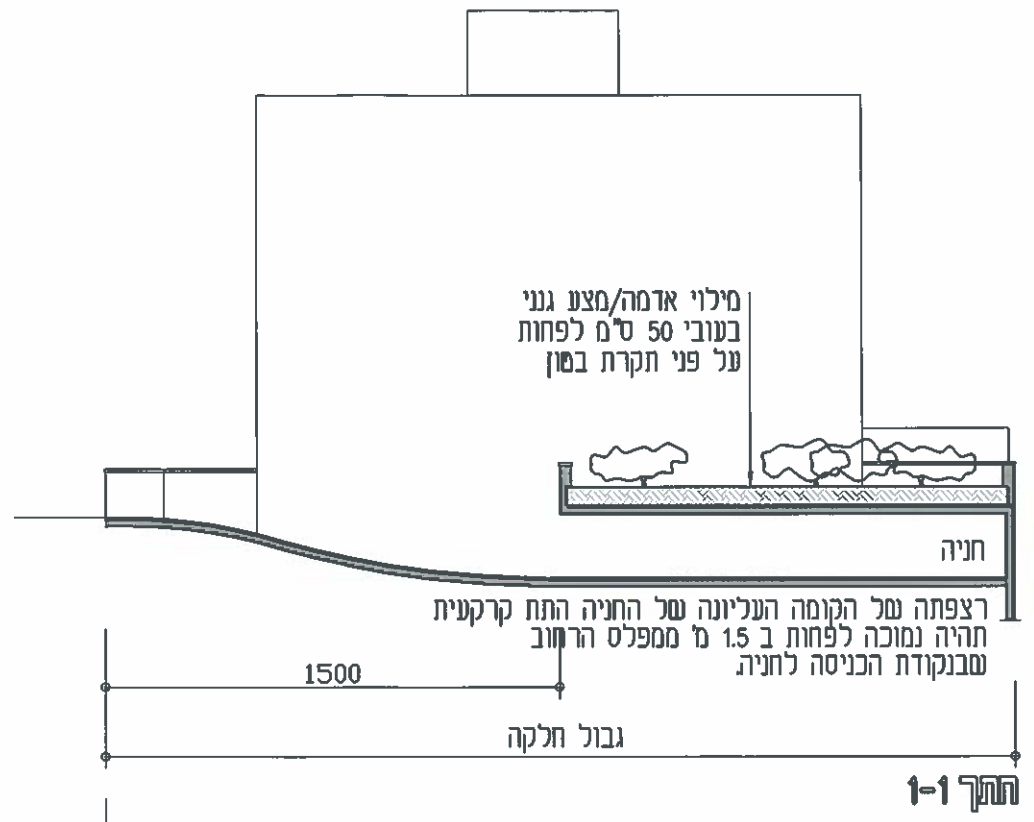
נ. מלצר נ. איגרא א. פתן
 אדריכלים ומתכנני ערים
 גן טכנולוגי בנין 9 מלחה ירושלים
 טל: 02-6797744 פקס: 02-6796640
 E-MAIL: Mic_arce@017.net.il

בנייה מתחת למפלס כניסה עקרית

4	קנה מידה: 1:250	רחביה
	חזית ומרחף	

- א בנין
- ב רמפת רכב
- ג שטח גינון
- ד שטח גינון ע"ג תקרת בשון
- ה תא אמפה
- ו שביל גישה

ראה סעיף 4.1.2 (ד) 2



אורך רמפת החניה לא יעלה על 15.0 מ'

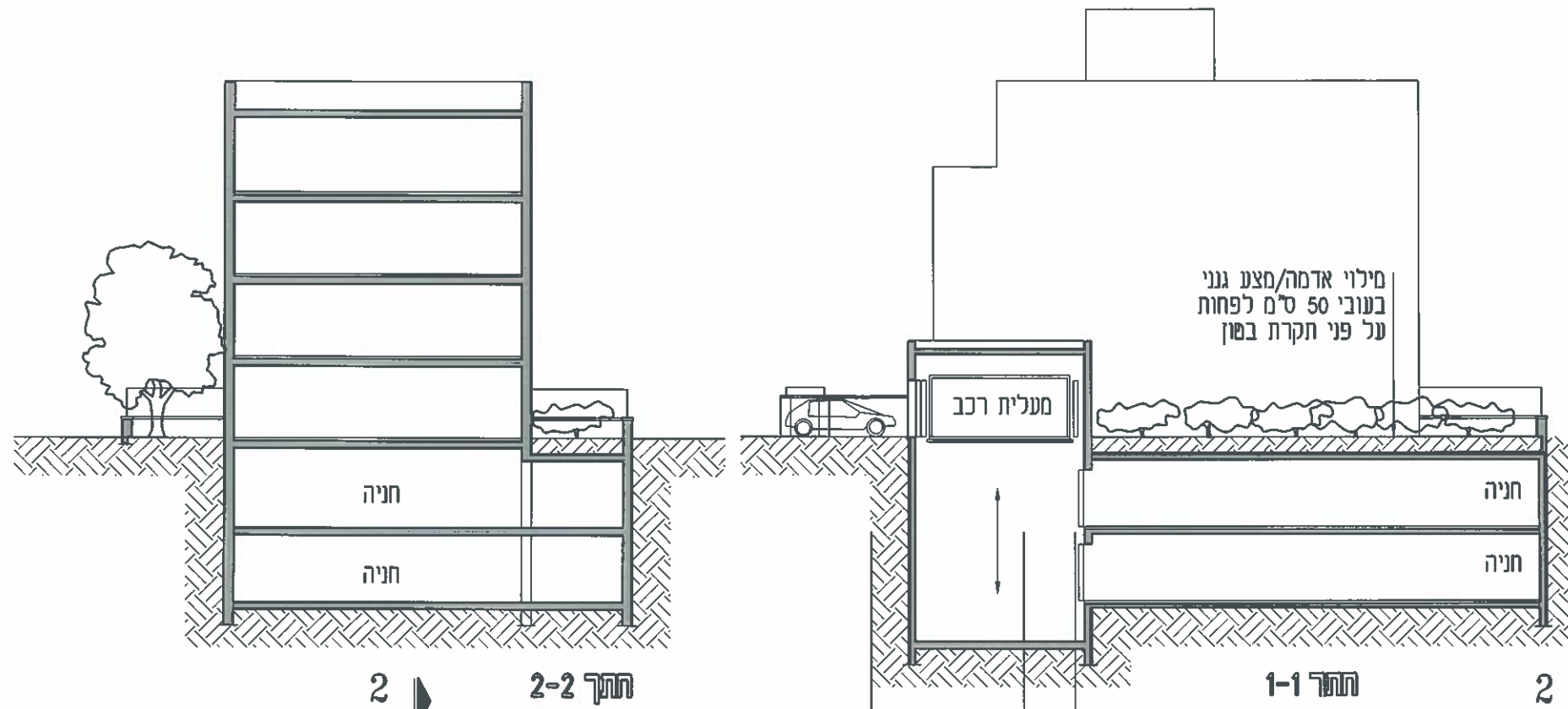
נ מלצר נ. איזרא א. כהן
 אדריכלים ומתכנני ערים
 גן שבעלוגי בנין 9 מלחה ירושלים
 טל: 02-6797744 פקס: 02-6796640
 E-MAIL: Mlc_arc@017.net.il

חניון תת קרקעי ורמפה בבנין חדש

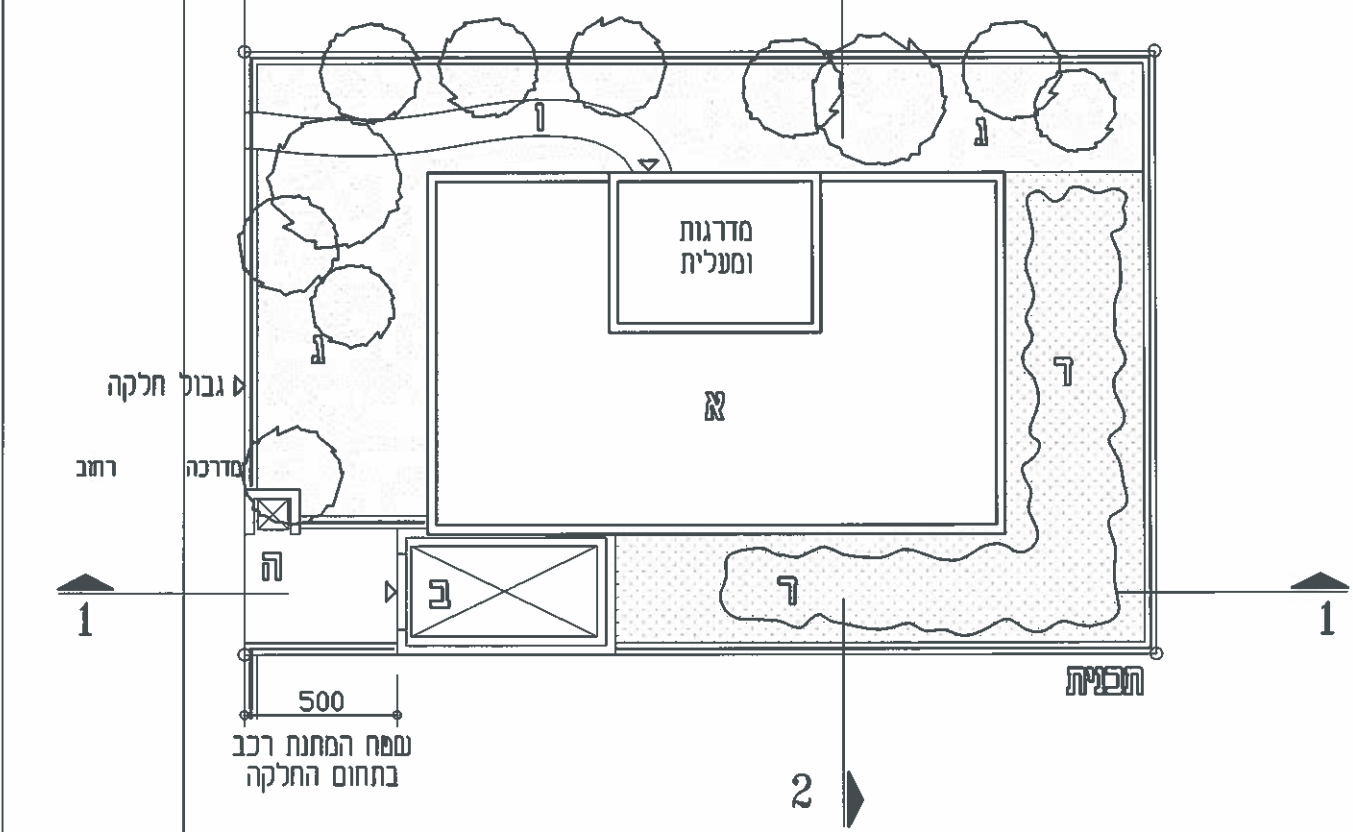
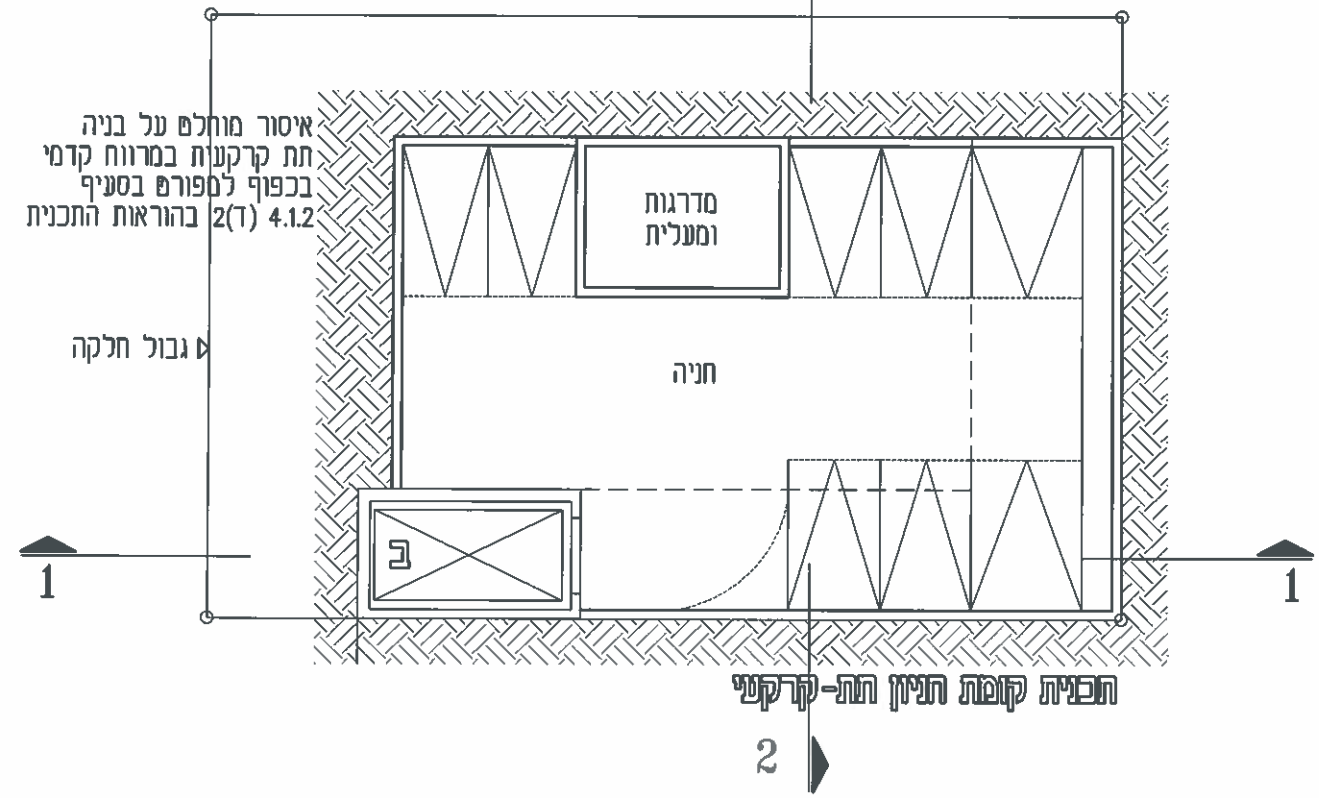
6

קנה מידה
 1:250
 תוכנית כללית
 של מיקום חנייה

רחביה



- א בניין
- ב מעלית רכב
- ג שפח גיגון
- ד שפח גיגון עליג תקרת בסון
- ה תא אנפסה
- ו שביל גישה

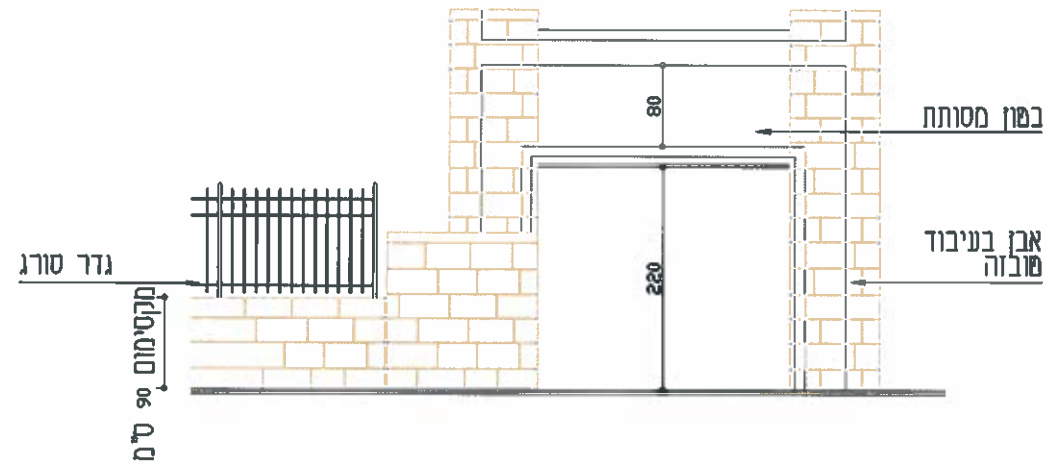


נ מלצר נ איגרא א פתן
 אדריכלים ומתכנני ערים
 גן שכנועני בנין 9 מלחה ירושלים
 טל: 02-6797744 פקס: 02-6796640
 E-MAIL: Mic_arc@017.net.il

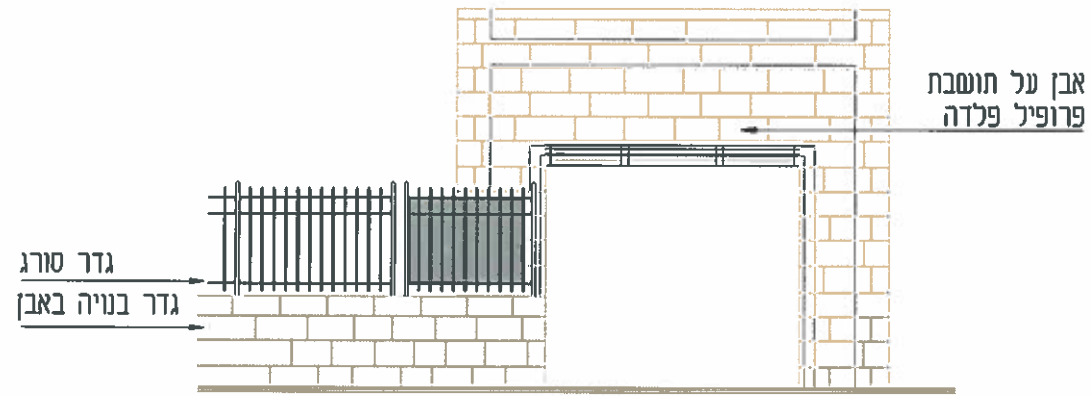
חניון תת קרקעי ומעלית רכב בבנין חדש

7	קנה מידה: 1:250	רחביה
	תוכנית כללית של מיקום חנייה	

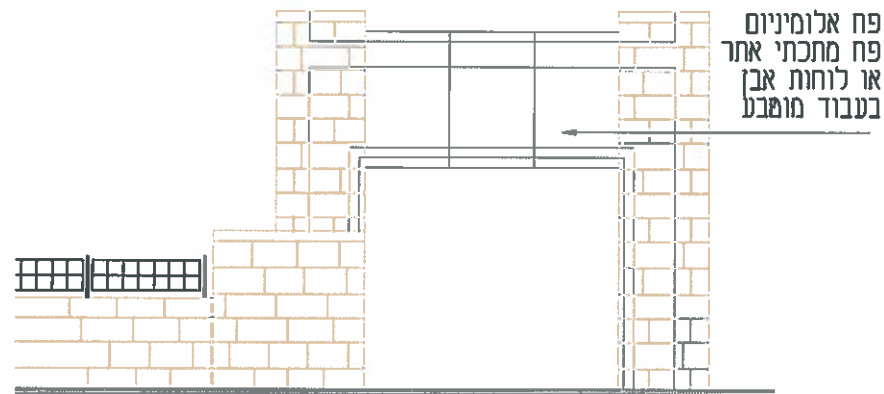
מבט - חלופה 1



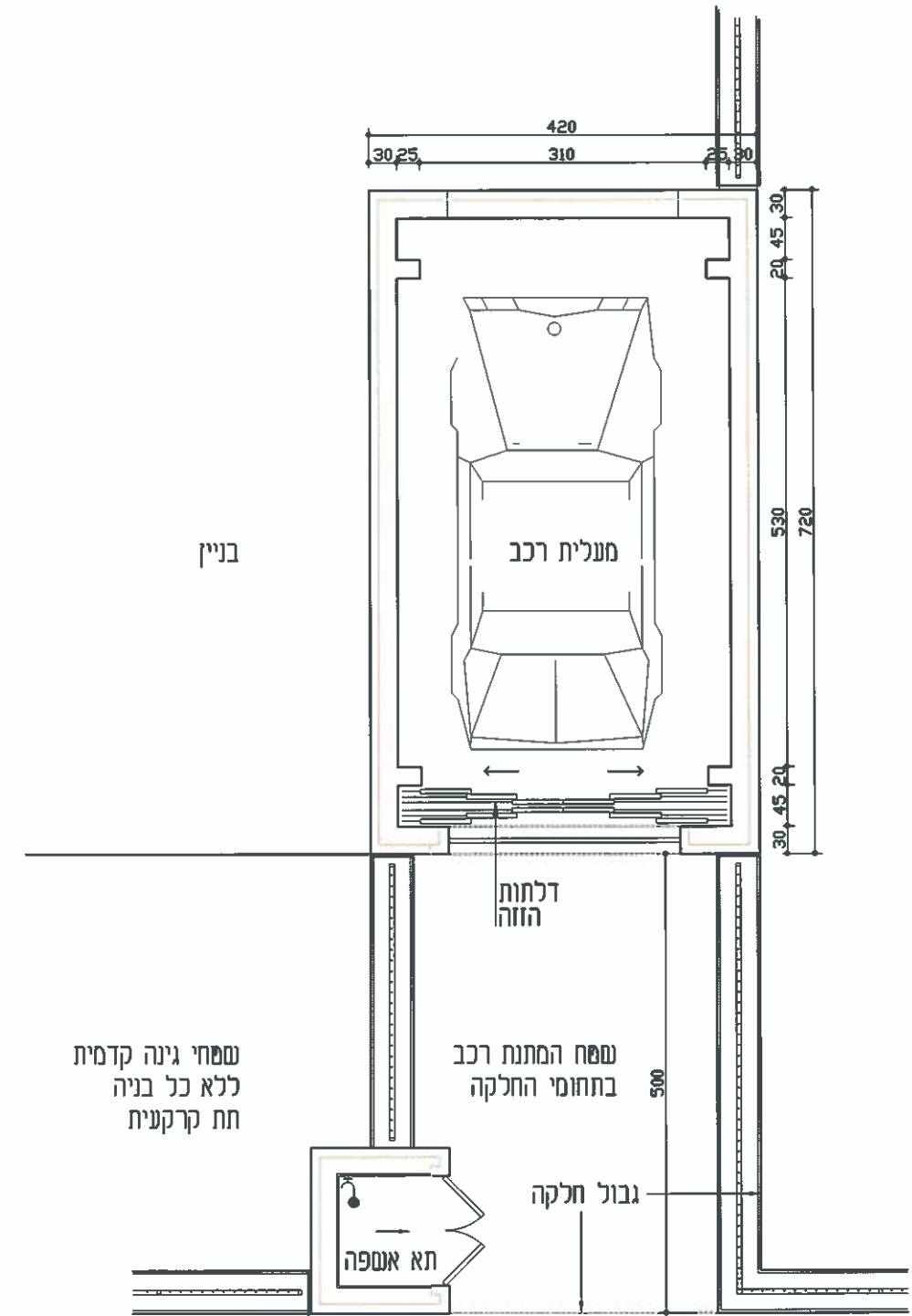
מבט - חלופה 2



מבט - חלופה 3



סורג



תחסינית

נ מלצר נ איגרא א פהן
אדריכלים ומתכנני ערים
גן טכנולוגי בנין 9 מלחה ירושלים
טל: 02-6797744 פקס: 02-6796640
E-MAIL: Mic_arc@017.net.il

מעלית רכב בכניסה לחניון

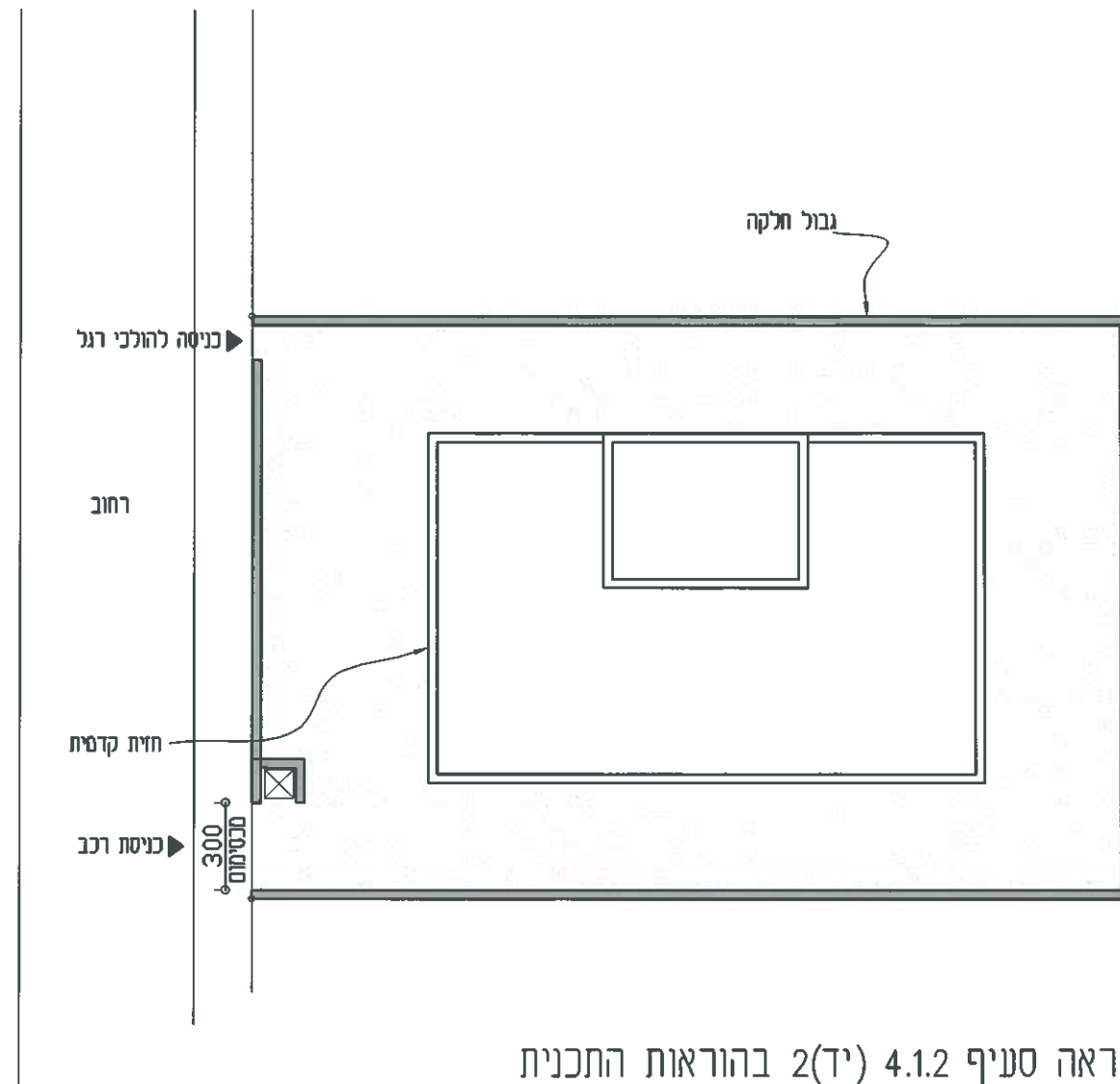
8

קנה מידה:

1:75

מעלית רכב ותא אספה

רחביה



נ מליצ'ר נ איגרא א פתן
 אדריכלים ומתכנני ערים
 גן טכנולוגי בנין 9 מלחה ירושלים
 טל: 02-6797744 פקס: 02-6796640
 E-MAIL: Mic_arc@017.net.il

הגבלת מספר כניסות לחלקה

9

קנה מידה:
1:250
 חזית וכניסה

רחביה

חצרות - ראה סעיף 4.1.2 (יד) 3 בהוראות התכנית
גדרות - ראה סעיף 4.1.2 (יד) 2 בהוראות התכנית



א המדרכה בחזית הבנין אופקית
ק"מ 1:100

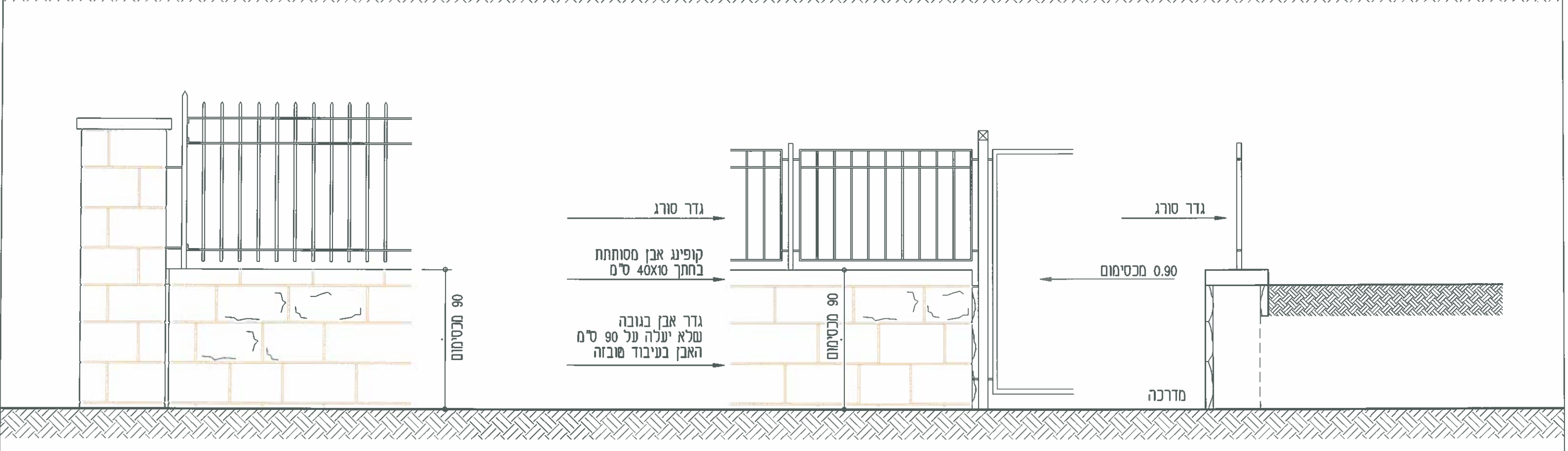
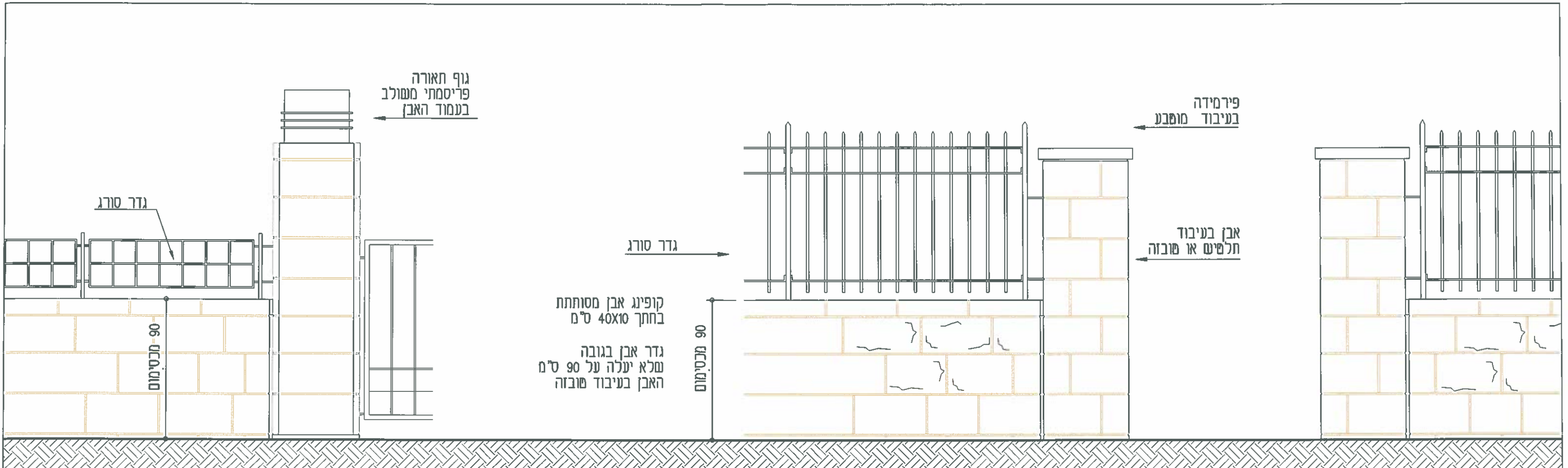


ב המדרכה בחזית הרחוב משופעת
ק"מ 1:100



ג המדרכה בחזית הרחוב משופעת
ק"מ 1:100

הערה במקרים ב' וג' בהם גובה כניסה קובעת יהיה 90 ס"מ מעל המדרכה הגבוהה. יהיה צורך לדרג את מפלסי החצר הפנימית על מנת לעמוד במגבלות הגבה על הגדר הקדמית.



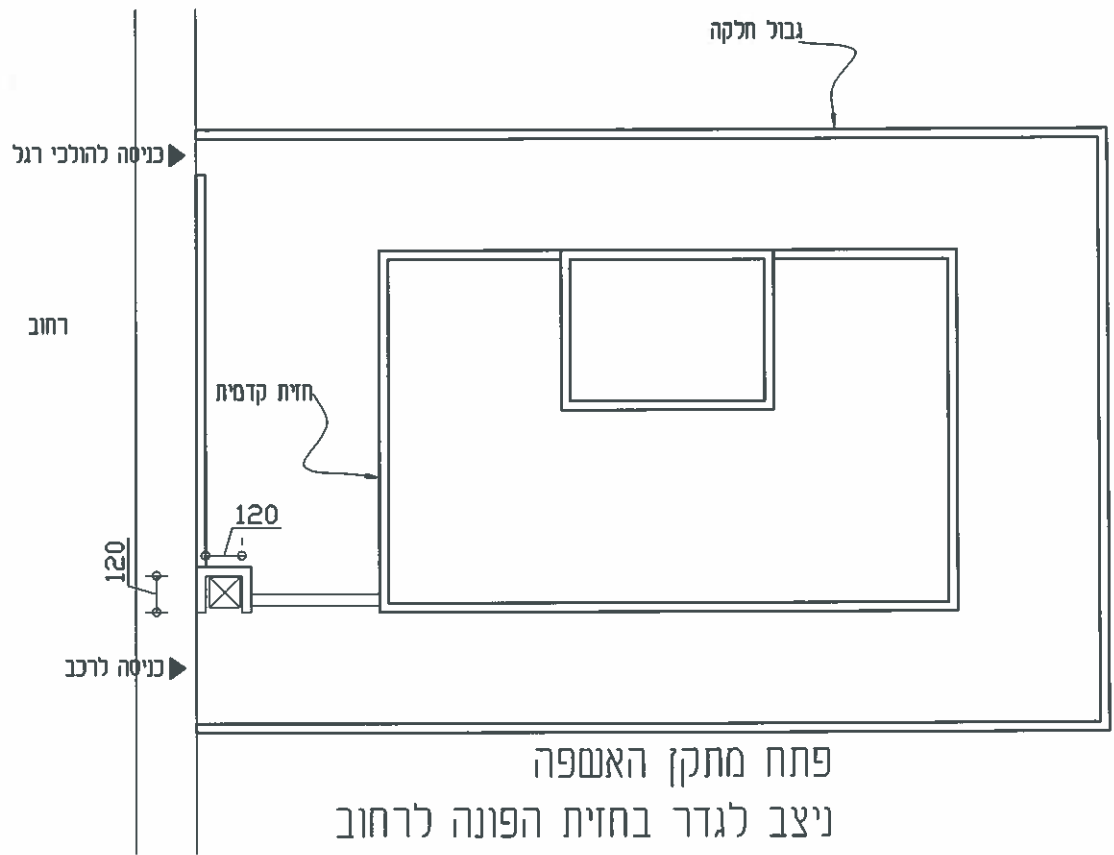
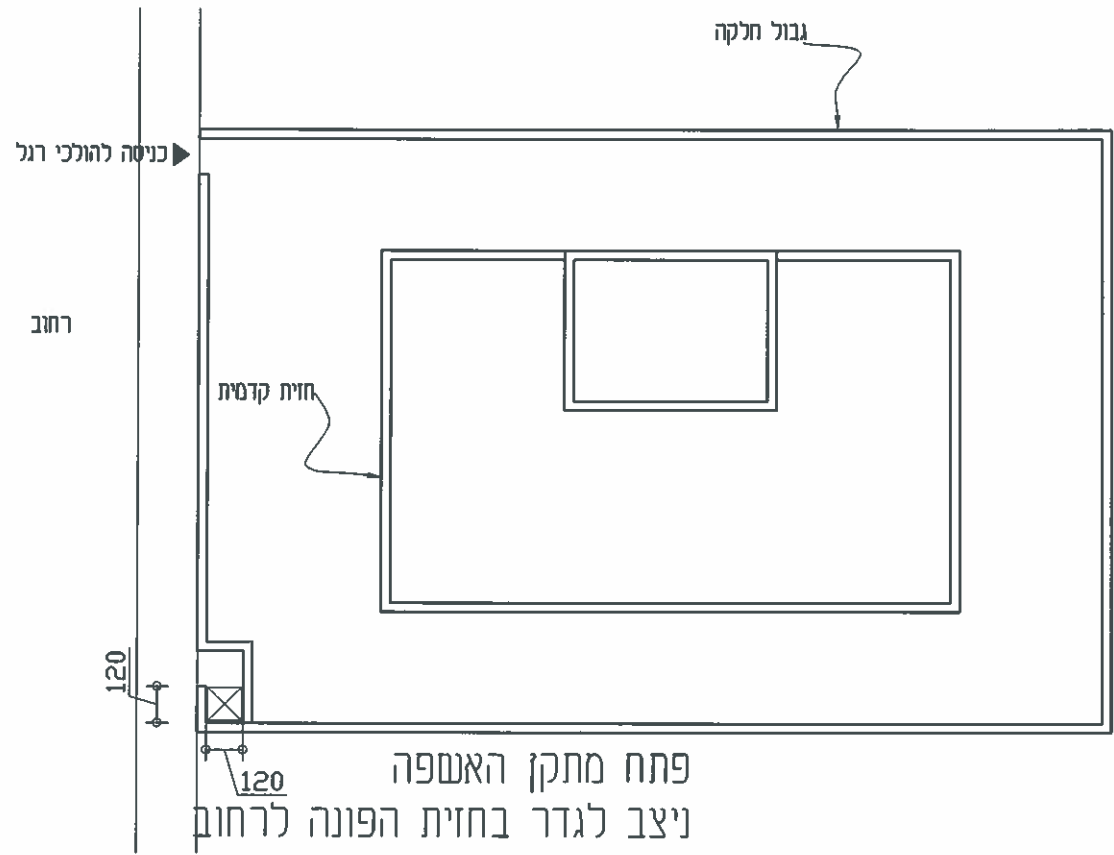
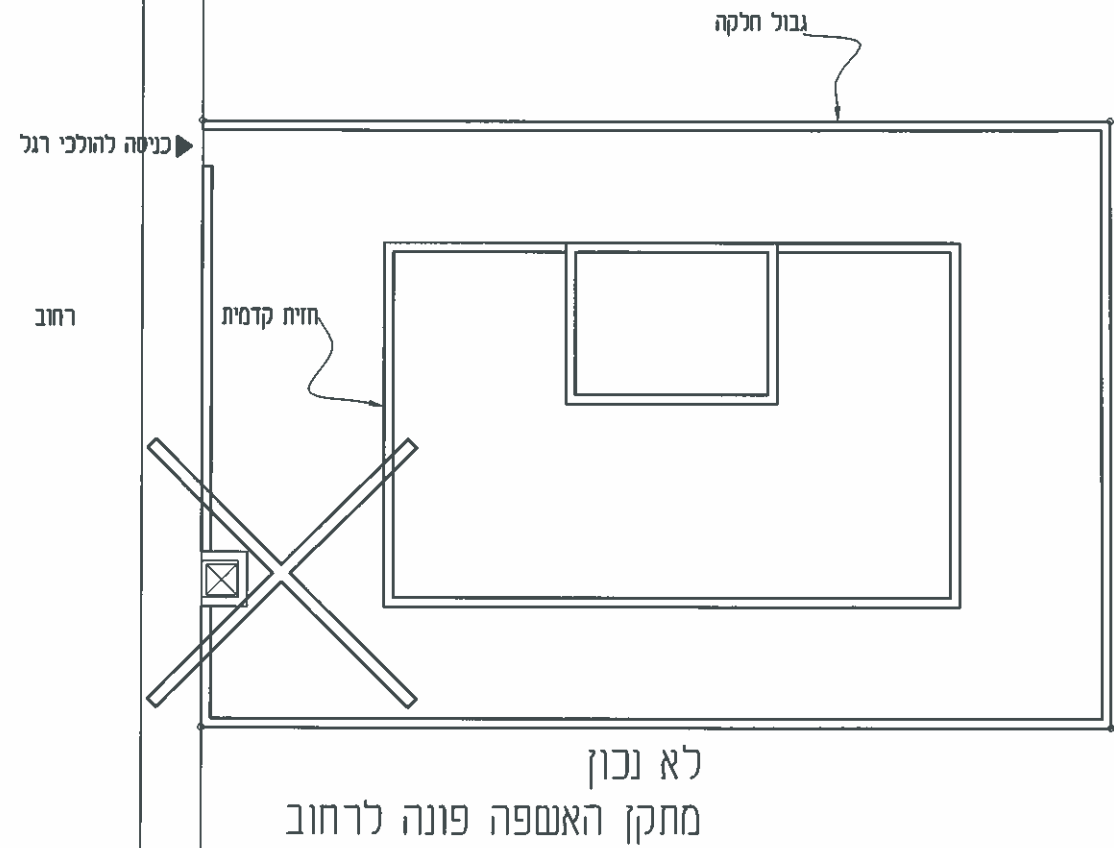
נ מלצר נ איגרא א סתן
 אדריכלים ומתכנני ערים
 גן שבעלוגי בנין 9 מלחה ירושלים
 טל: 02-6797744 פקס: 02-6796640
 E-MAIL: Mic_arc@017.net.il

עיצוב גדרות אבן ושטורים

11

קנה מידה:
1:25
 גדות
 סורגים ועמודים

רחביה



נ מלצר נ איגרא א פתן
 אדריכלים ומתכנני ערים
 גן טכנולוגי בנין 9 מלחה ירושלים
 טל: 02-6797744 פקס: 02-6796640
 E-MAIL: Mic_arc@017.net.il

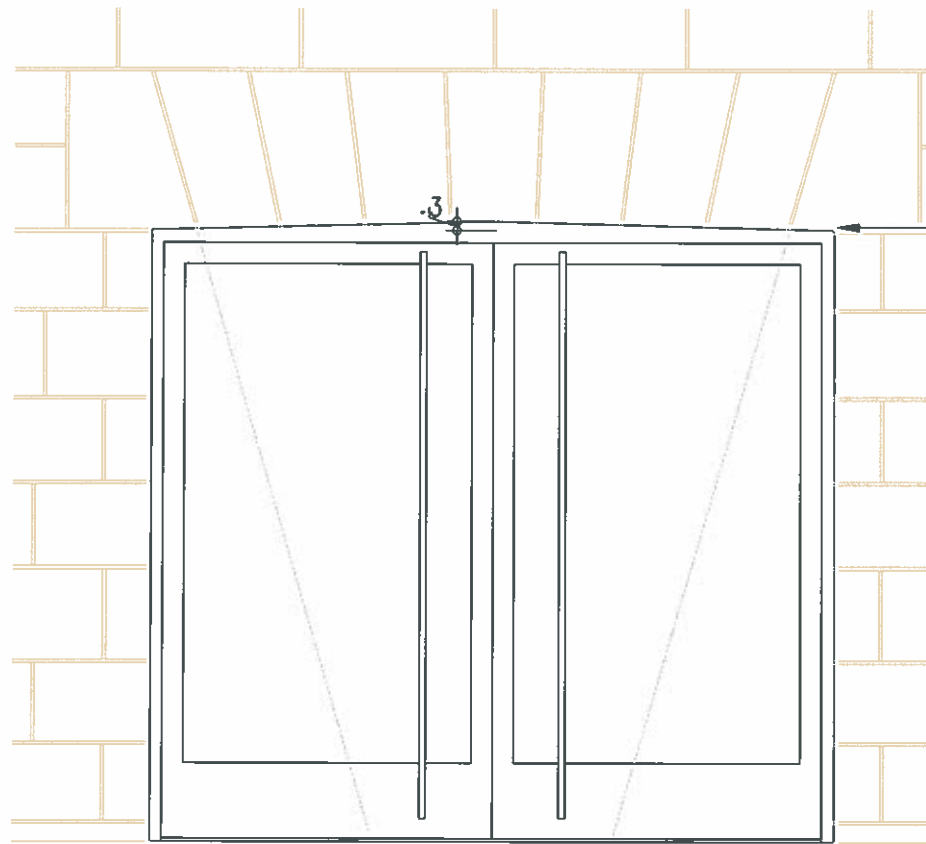
פתחים שטל מתקני אשפה

12

קנה מידה:
 1:250

רחביה

דוגמא ב' - קשת ישרה

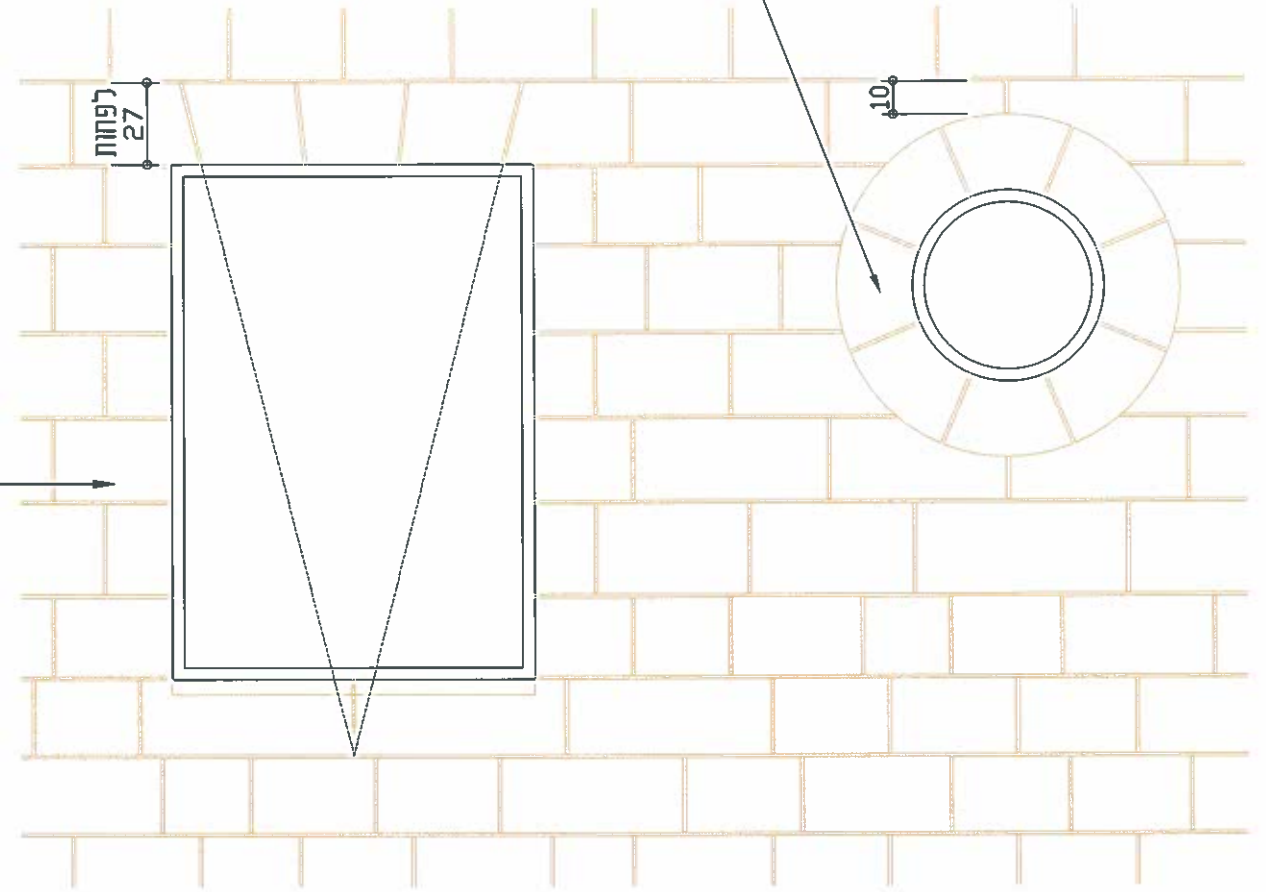


פתח מלבני במפתח רחב.
"קשת ישרה"
על גובה של שני נדבכים
הגבהה של 3 ס"מ במרכז הקשת
חשף האבנים 15 ס"מ לפחות

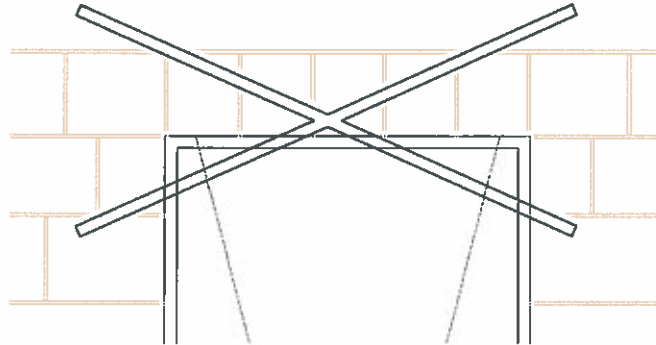
חלון מלבני במפתח קטן
עד 1.20 מ'
"קשת ישרה"
נדבך הראש 27 ס"מ לפחות
חשף האבנים 15 ס"מ לפחות

חלון עגול. שבעת אבן
ברוחב 22-25 ס"מ
חשף האבנים 15 ס"מ לפחות

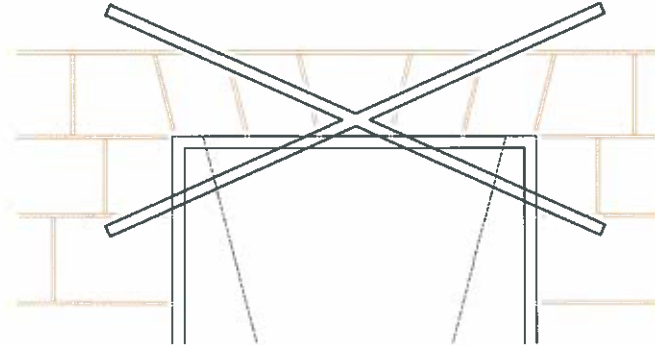
דוגמא א' - קשת ישרה



קשת ישרה - בקווים מקבילים ויציבים

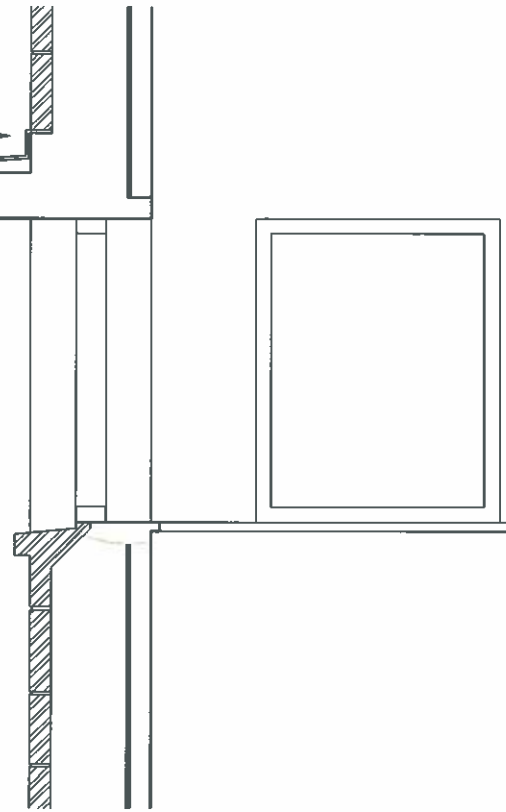


קשת ישרה - בקווים מקבילים אלכסוניים



איטום בפח חיפוי

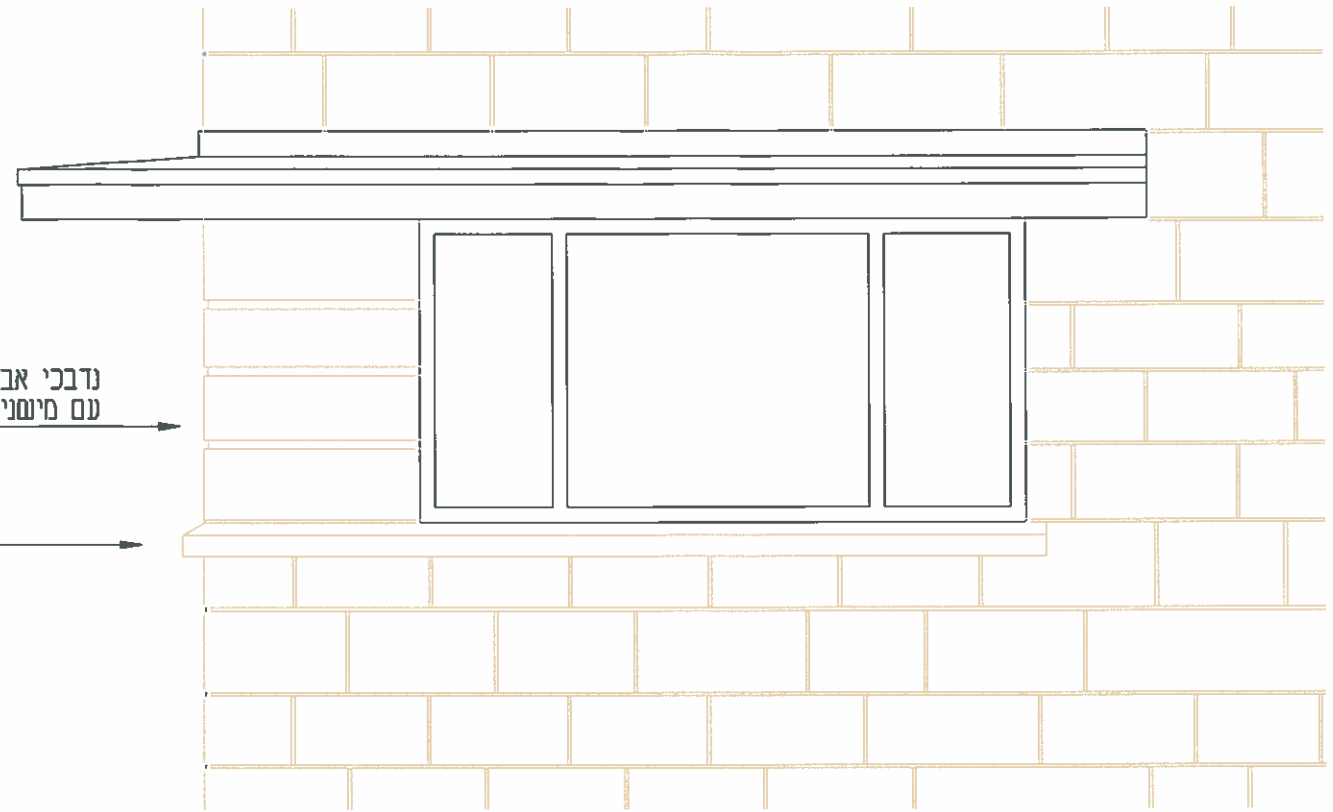
גגון בספון
חשוף או משייח



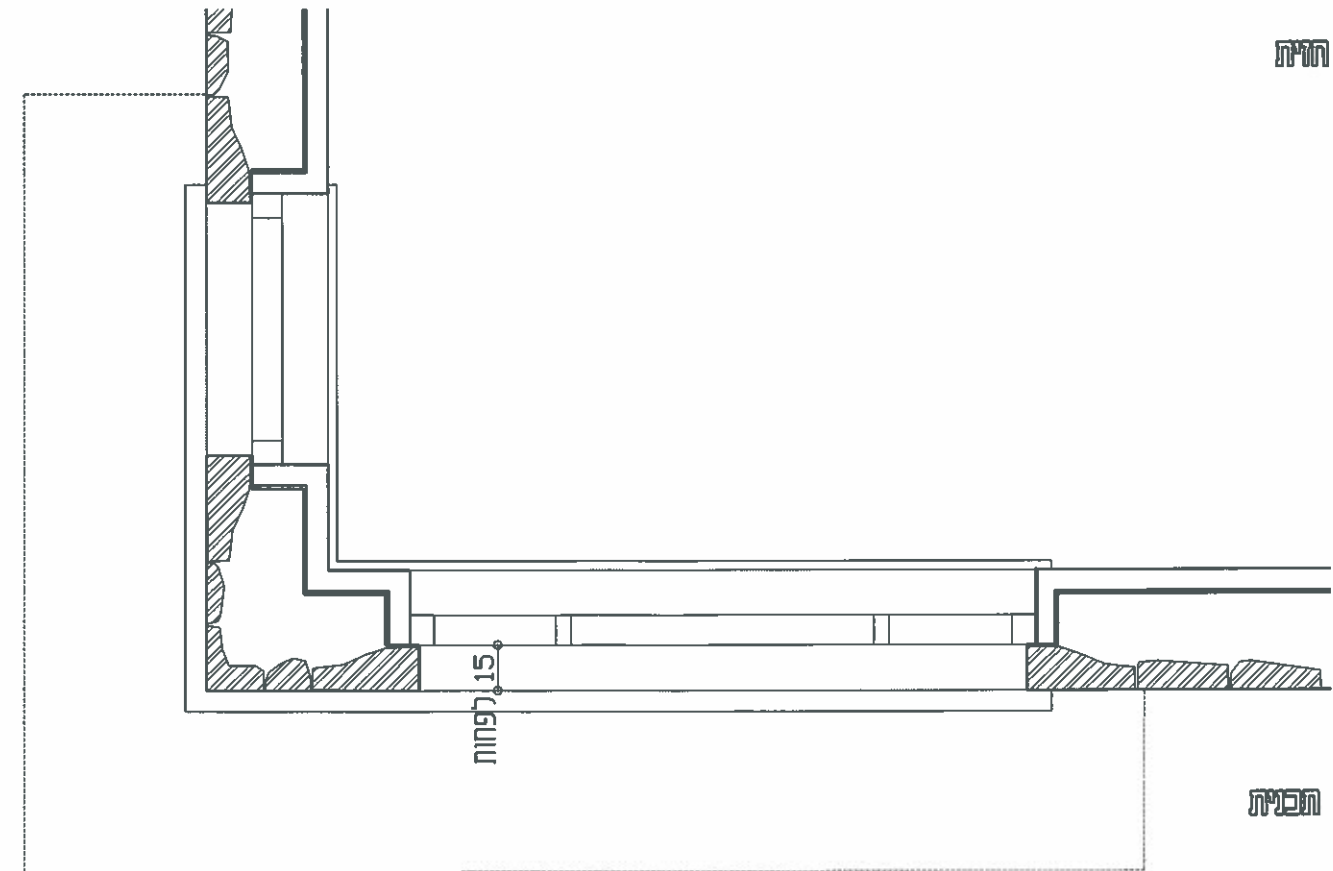
חלק

נדבכי אבן
עם מיננים מודגשים

אדן אבן



חזית



חבנית

15
נפוחות

נ מלצר נ אימרא א פהן
אדריכלים ומתכנני ערים
גן שבעלוני בנין 9 מלחה ירושלים
טל: 02-6797744 פקס: 02-6796640
E-MAIL: Mic_arc@017.net.il

חלון פינתי בקיר אבן

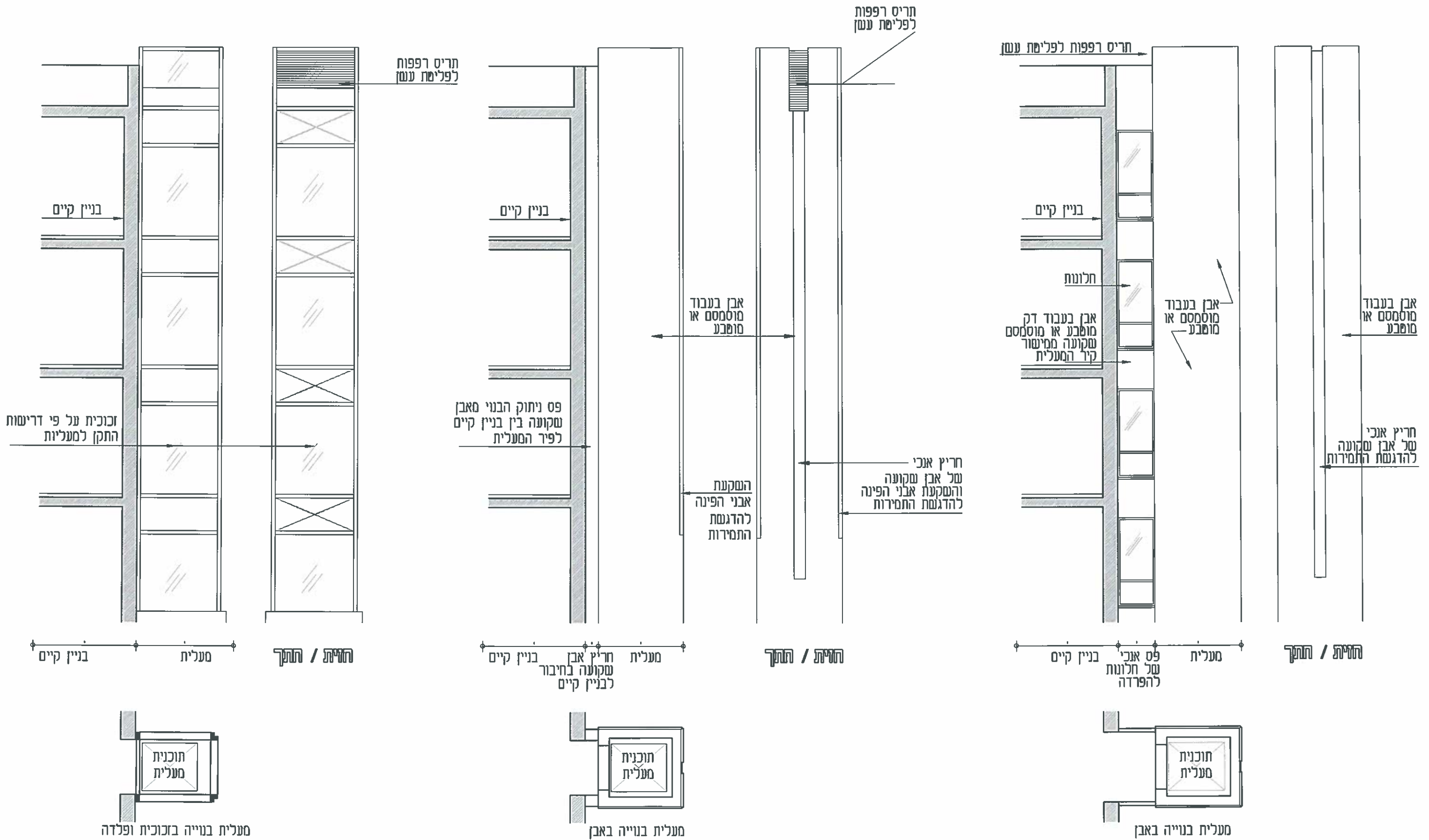
14

קנה מידה:

1:25

חלון פינתי

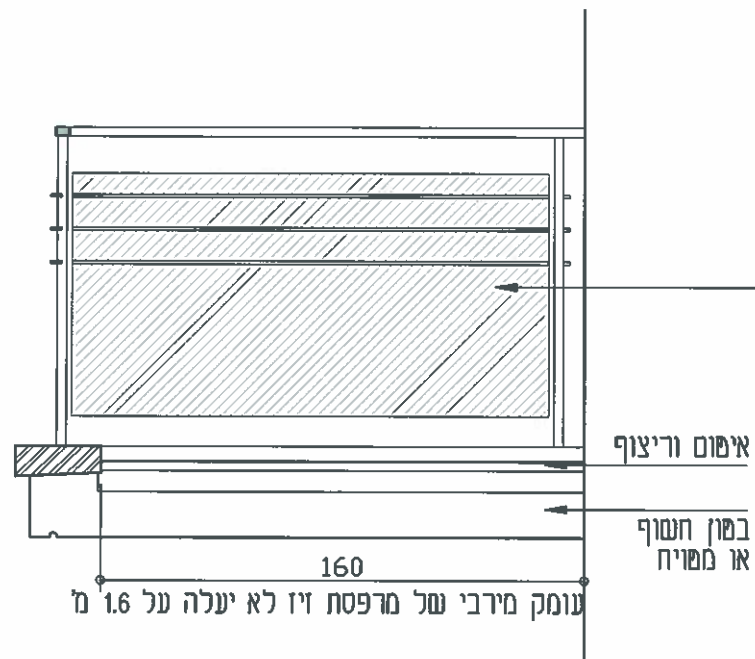
רחביה



נ מלצר נ איגרא א כחן
 אדריכלים ומתכנני ערים
 נן טכנולוגי בנין 9 מלחה ירושלים
 טל: 02-6797744 פקס: 02-6796640
 E-MAIL: Mic_arc@017.net.il

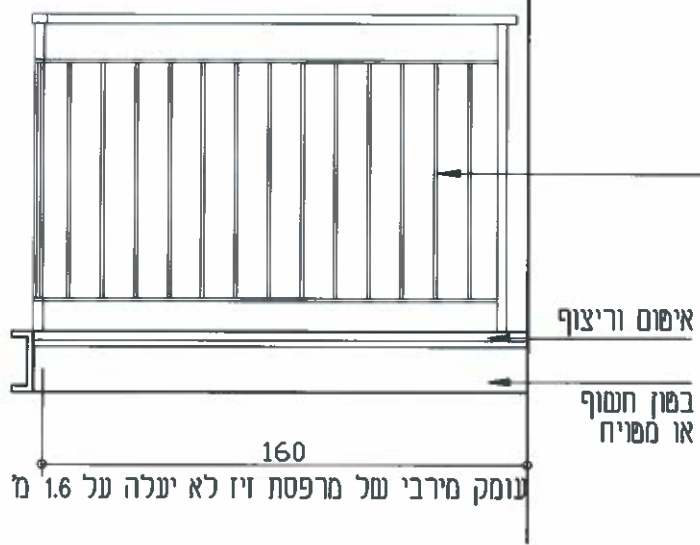
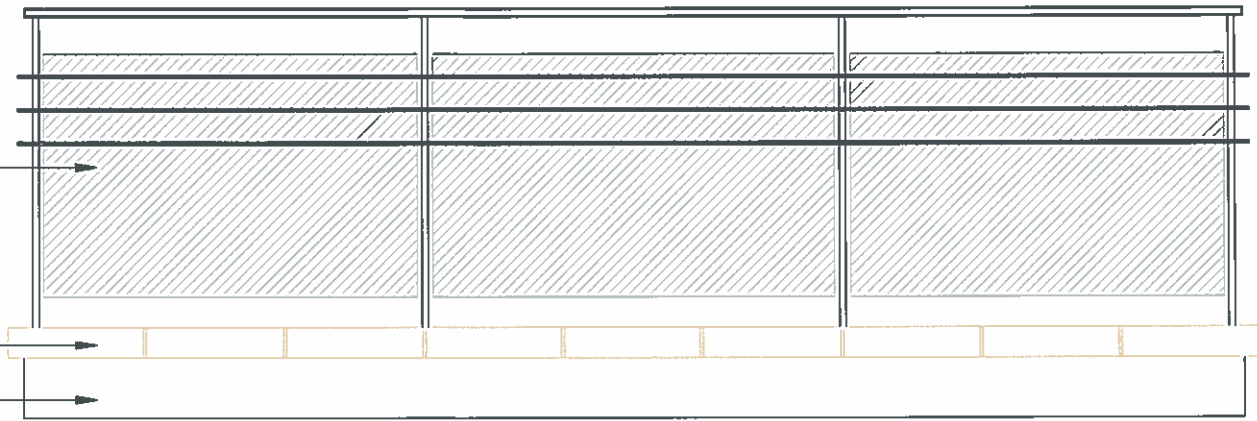
מבונה מעלית מוצמד לבנין קיים

15	קנה מידה:	1:100	רחביה
	תוספת מעלית נוסעים לבנין קיים		



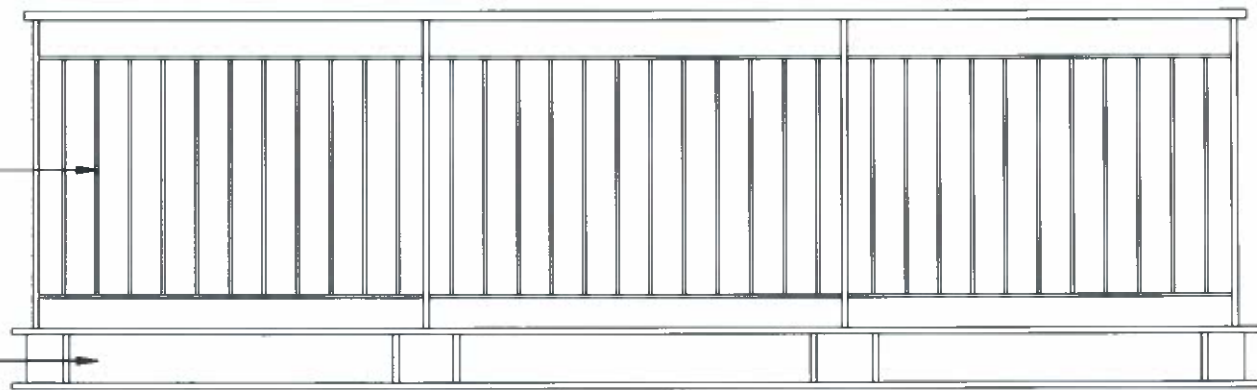
מעקה ברזל
עם לוחות זכוכית מחוסמת
בחלקו הפנימי

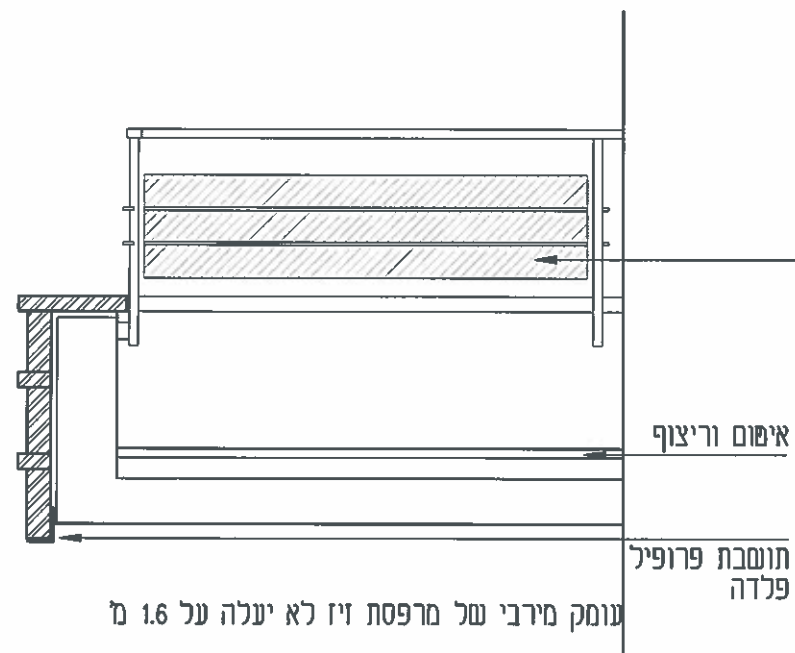
קופינג אבן
בעובי 10 ס"מ
זיז בפון חשוף או משיח



מעקה ברזל
עם חלוקות אנכיות

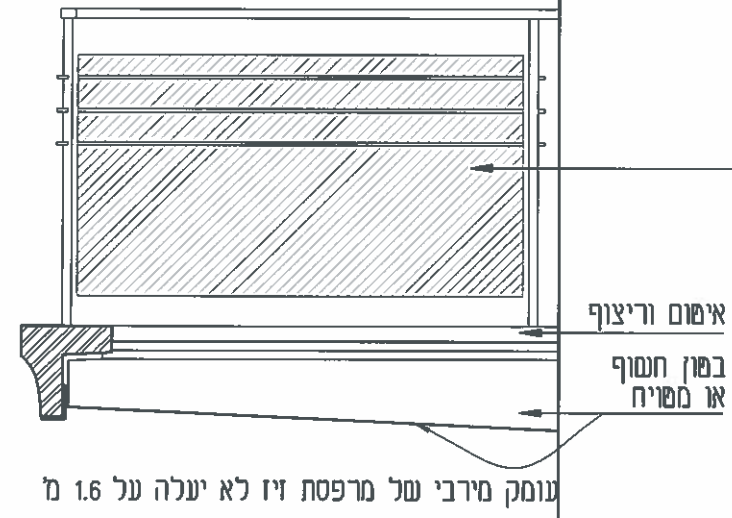
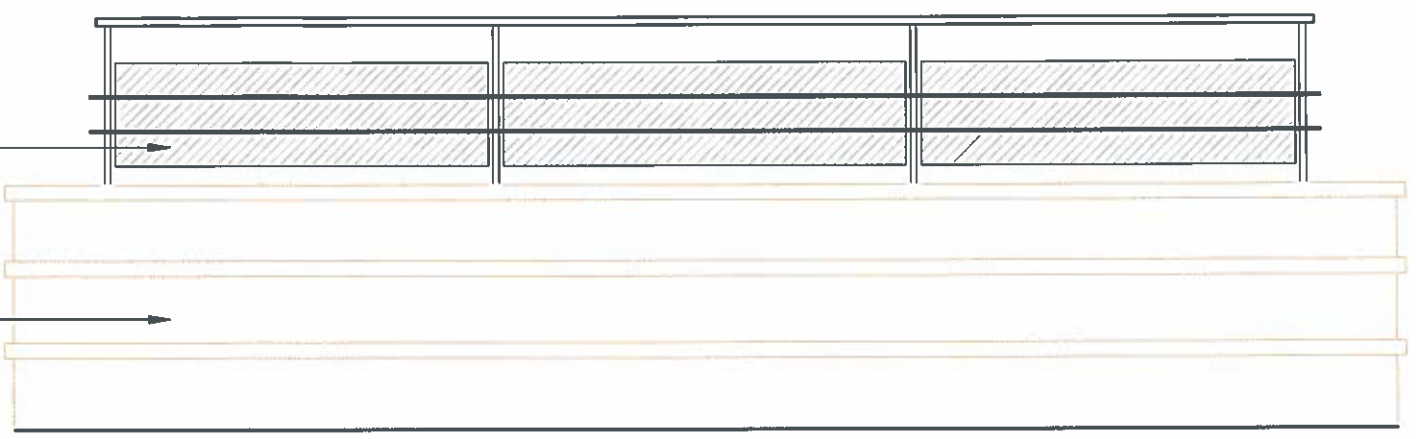
קורות פלדה
בחזית התקרה הויזית





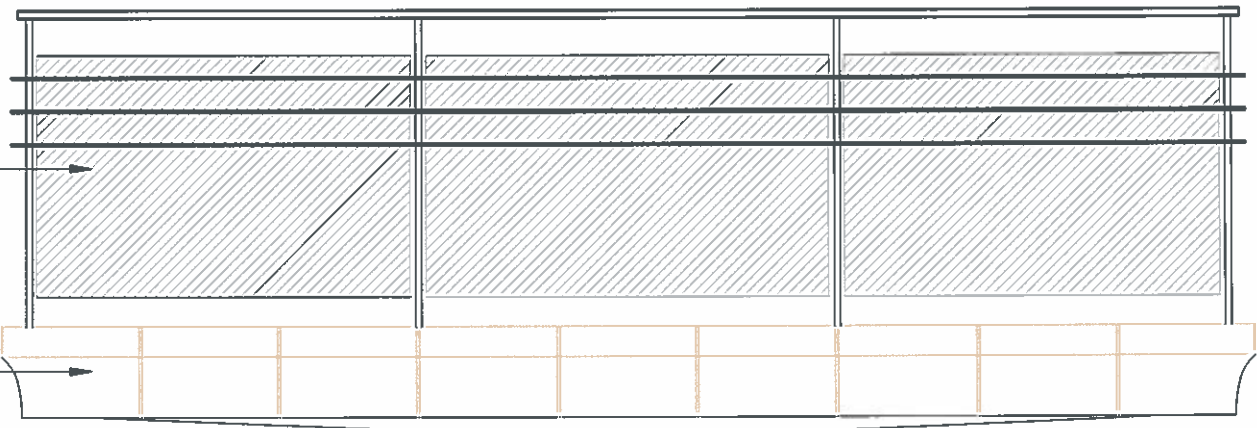
מעקה ברזל
עם לוחות זכוכית מחוסמת
בחלקו הפנימי

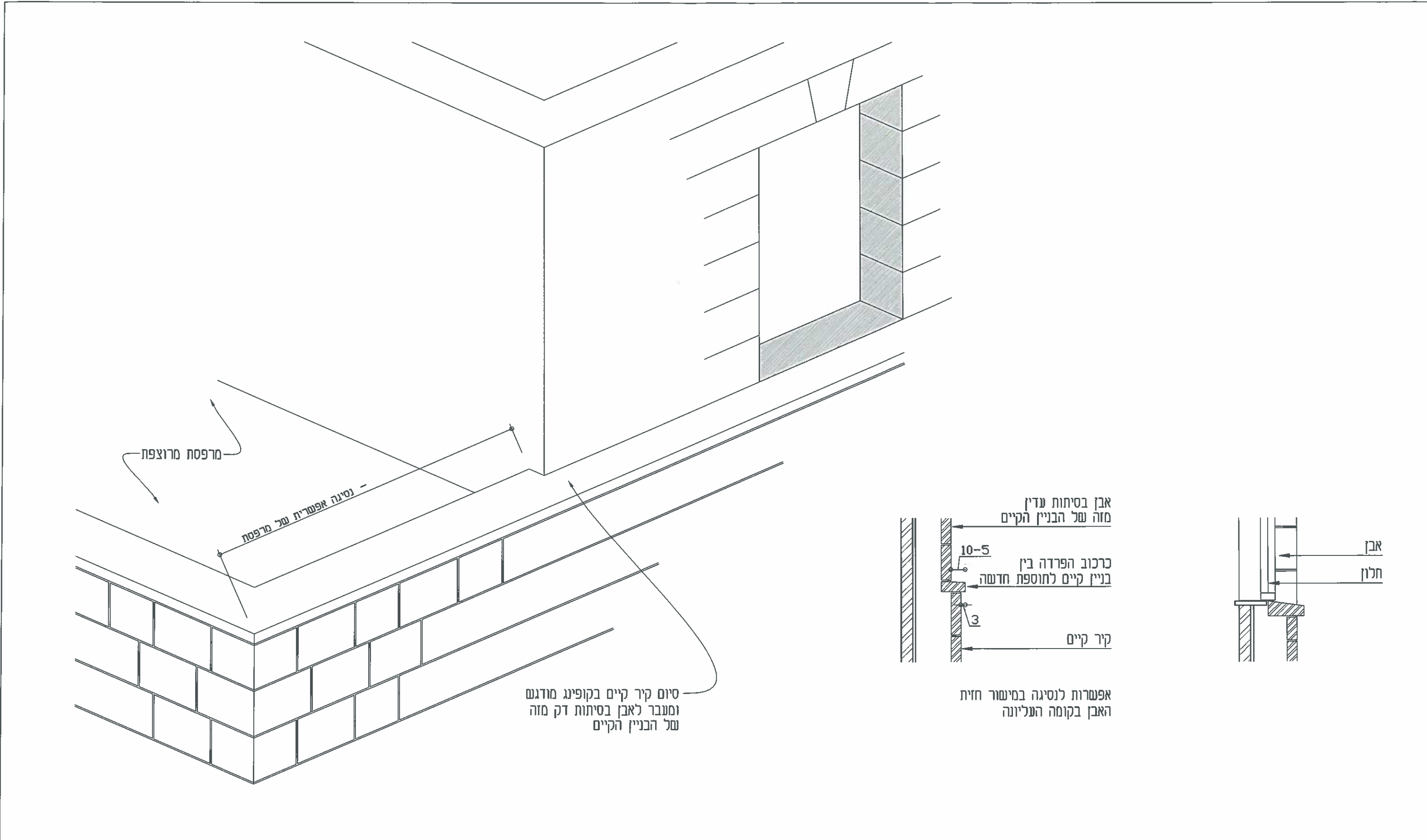
בניית אבן עם גדבכים
צרים וכולפים



מעקה ברזל
עם לוחות זכוכית מחוסמת
בחלקו הפנימי

קרניז אבן
בקצה זיז הבפון





מרפסת מרוצפת

נסיגה אפשרית של מרפסת

סיום קיר קיים בקופינג מודגש ומעבר לאבן בסיתות דק מזה של הבניין הקיים

אבן בסיתות עדין מזה של הבניין הקיים

10-5
כרכוב הפרדה בין בניין קיים לתוספת חדשה

3

קיר קיים

אפשרות לנסיגה במישור חזית האבן בקומה העליונה

אבן
חלון

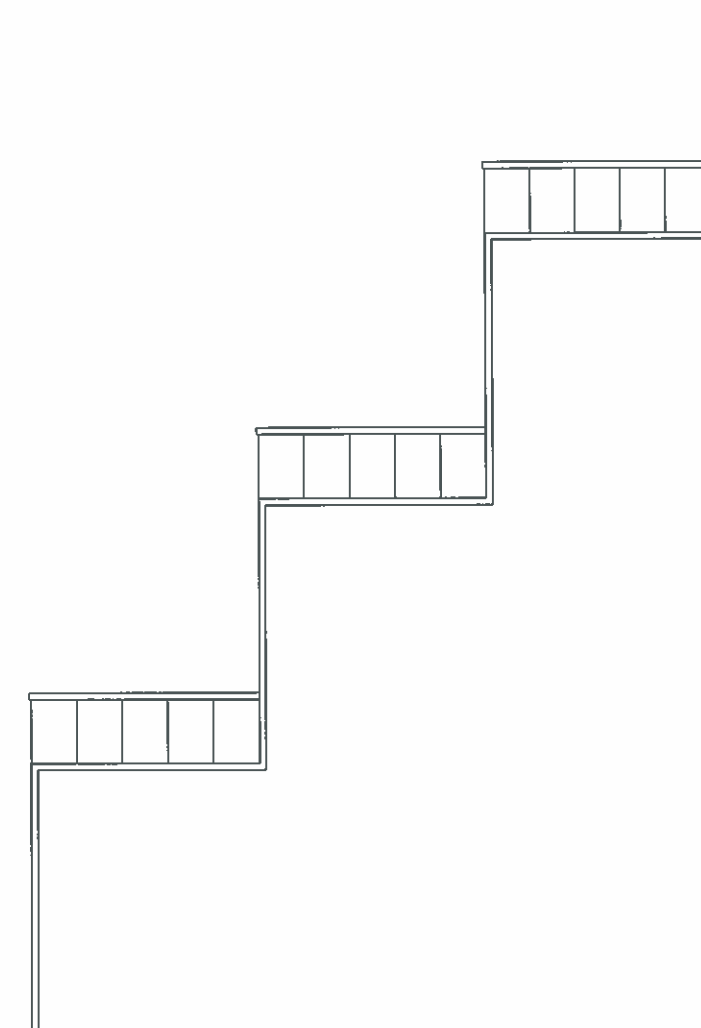
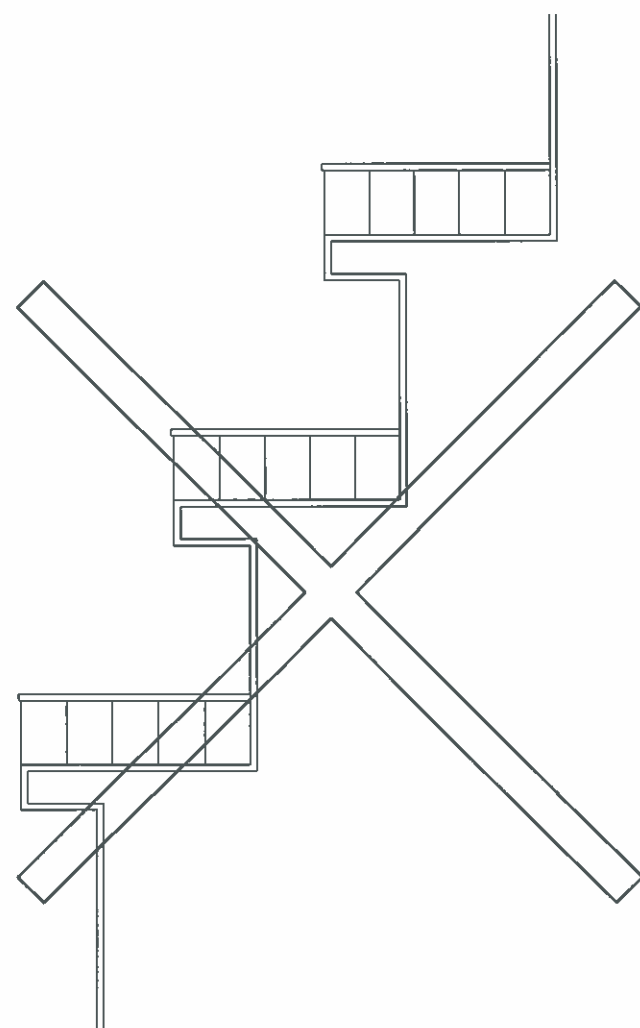
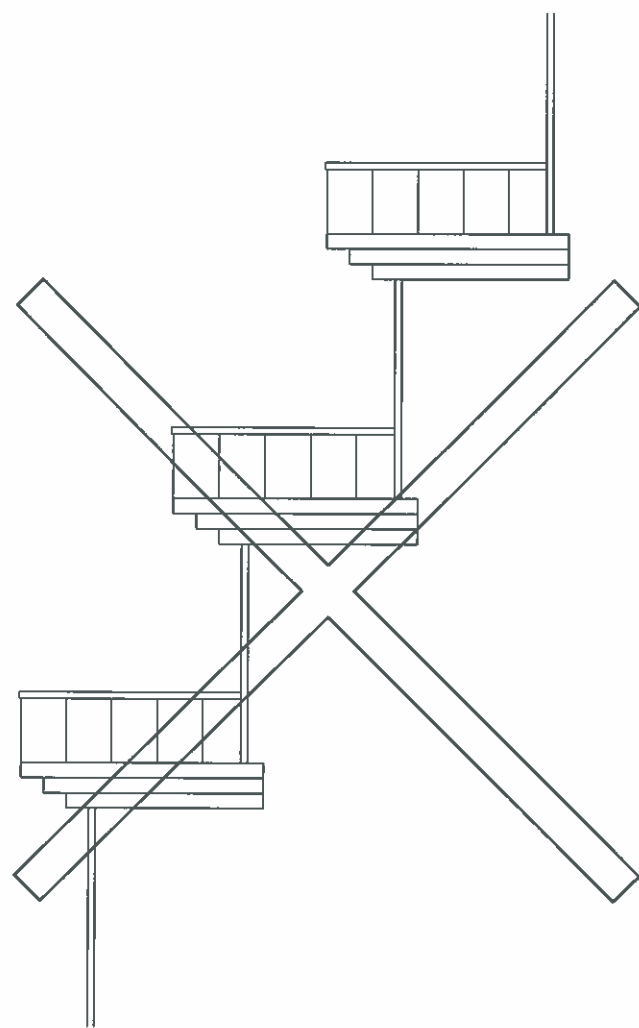
נ מלצר נ איגרא א פחן
אדריכלים ומתכנני ערים
גן טכנולוגי בנין 9 מלחה ירושלים
טל: 02-6797744 פקס: 02-6796640
E-MAIL: Mic_arc@017.net.il

תוספת בנייה על גבי בניין קיים

18

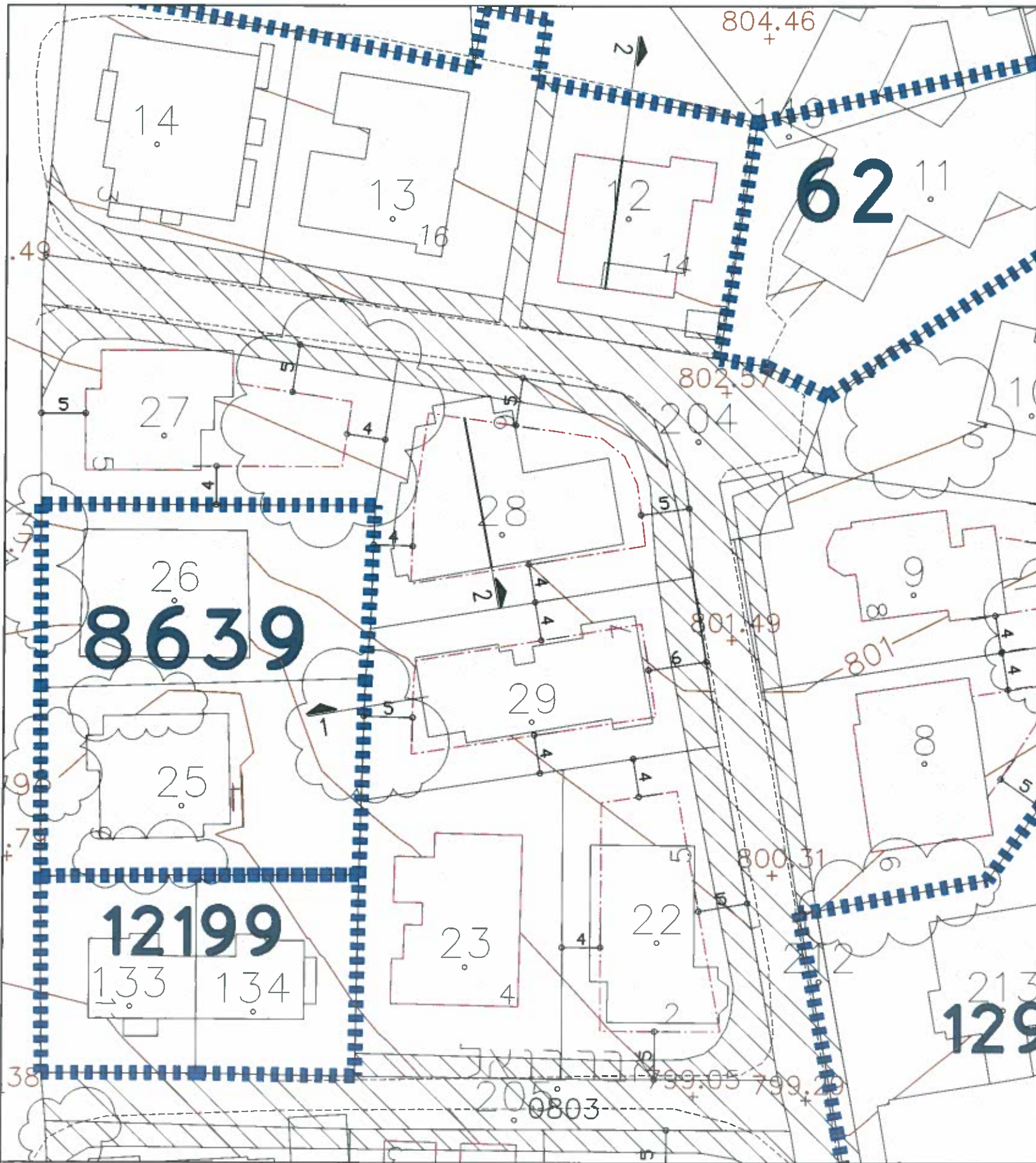
קנה מידה:
1:25
תוספת בנייה

רחביה



לא תותר מרפסת המתקבלת מדרוג
 הבנין בצרוף עם מרפסת זיזית
 או מבנה זיזי אחר

חזית צד 1:100



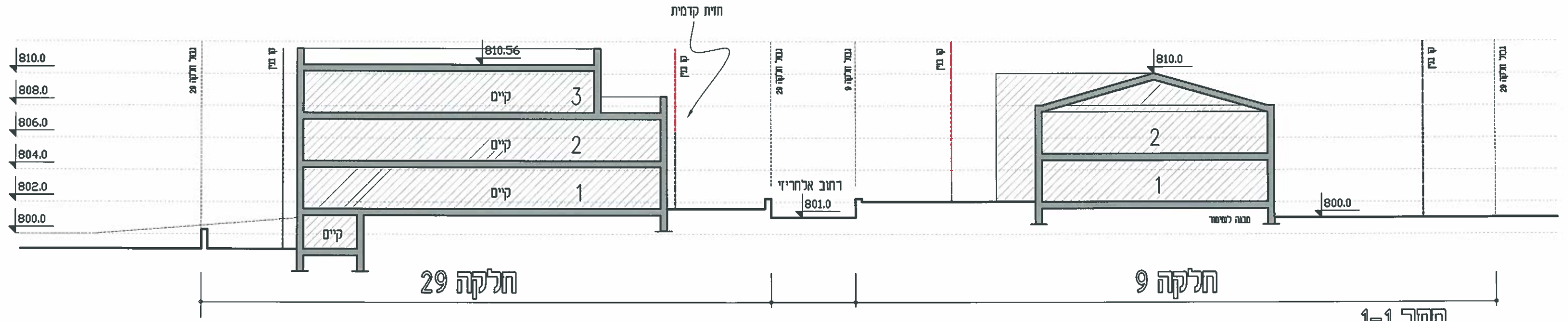
נ מלצר ג איגרא א פחן
 אדריכלים ומתכנני ערים
 גן שכונת בנין 9 מלחה ירושלים
 טל: 02-6797744 פקס: 02-6796640
 E-MAIL: MIC_arc@017.net.il

ניתוח תוספת בניה בחלקות נקודתיות
 תכנית : אברבנאל, אלהריזי

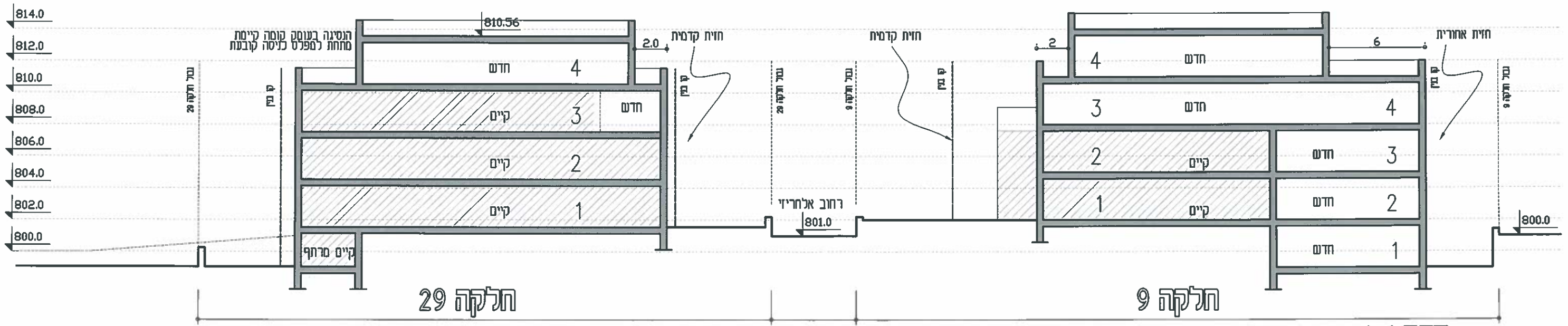
21.1

קנה מידה:
 1:500

רחביה



חתך 1-1
חלקות 29 ו-9
מצב קיים



חתך 1-1
חלקות 29 ו-9
מצב מוצע

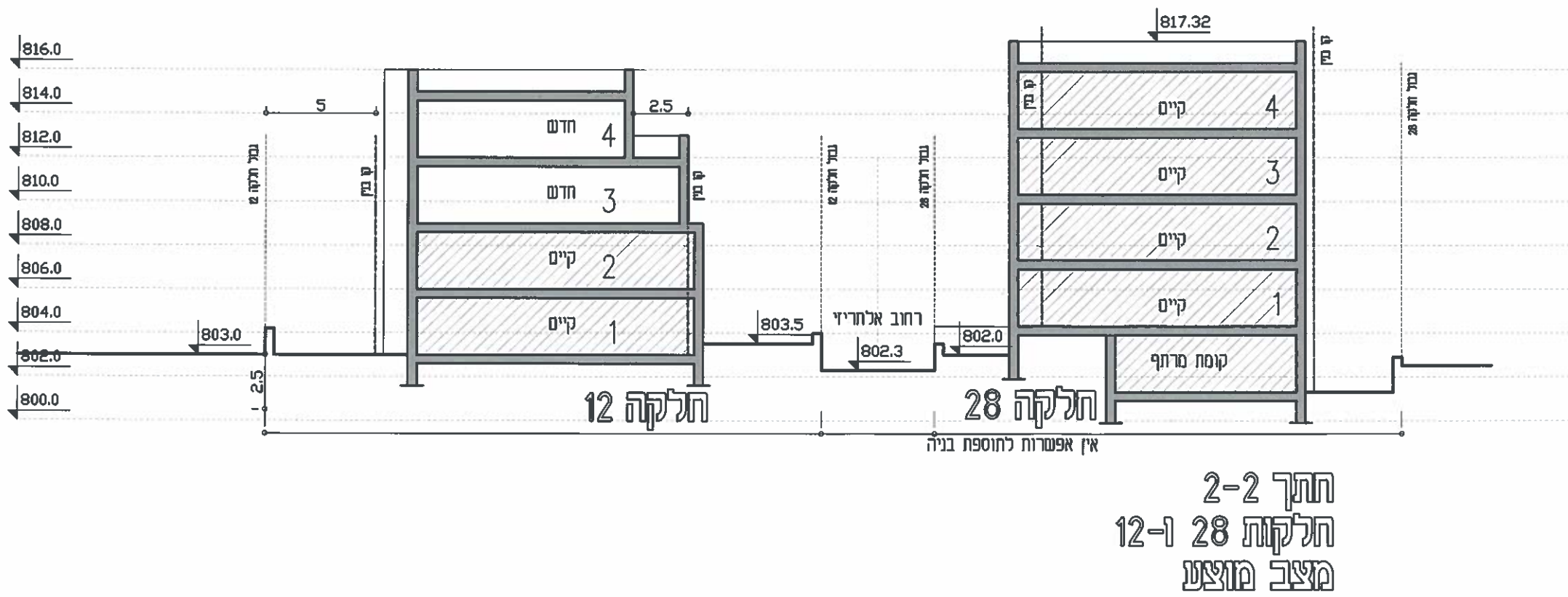
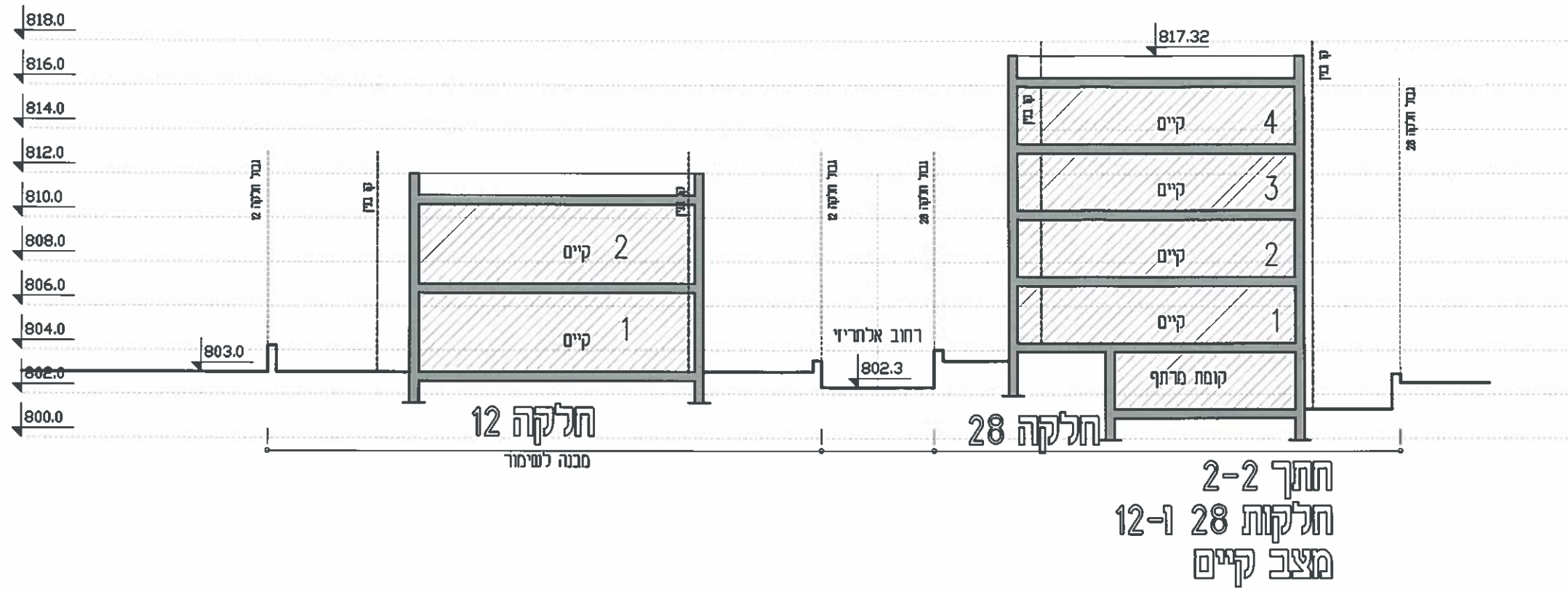
נ. מלצ'ר נ. איגרא א. סחן
אדריכלים ומתכנני ערים
גן טכנולוגי בנין 9 מלחה ירושלים
תל: 02-6797744 פקס: 02-6796640
E-MAIL: Mic_arc@017.net.il

ניתוח תוספת בניה בחלקות נקודתיות
חתך 1-1

21.2

קנה מידה:
1:250

רחביה



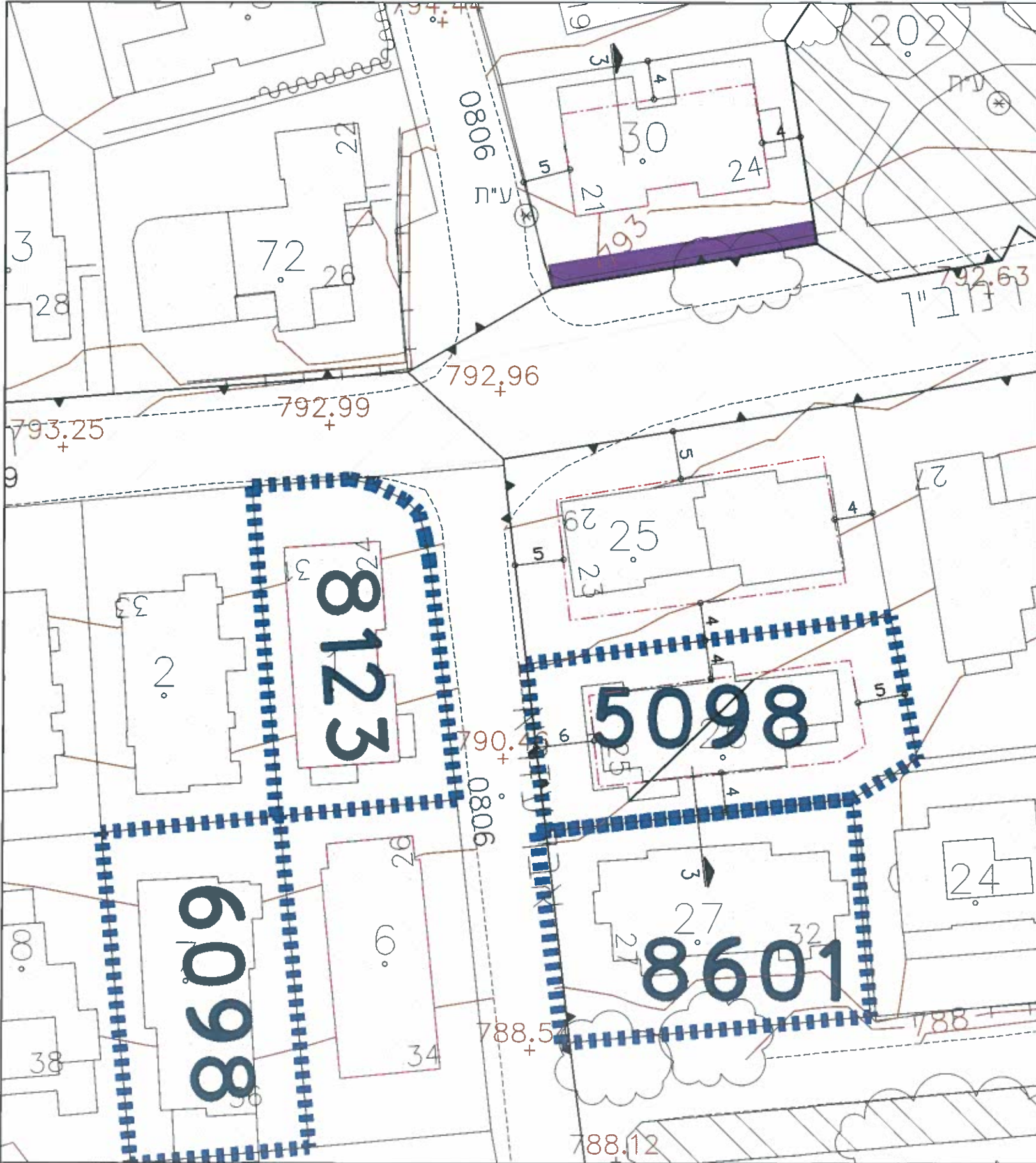
נ מלצר נ איגרא א פהן
אדריכלים ומתכנני ערים
גן טכנולוגי בנין 9 מלחה ירושלים
טל: 02-6797744 פקס: 02-6796640
E-MAIL: Mic_arc@017.net.il

ניתוח תוספת בניה בחלקות נקודתיות
חלק 2-2

21.3

קנה נידה:
1:250

רחביה



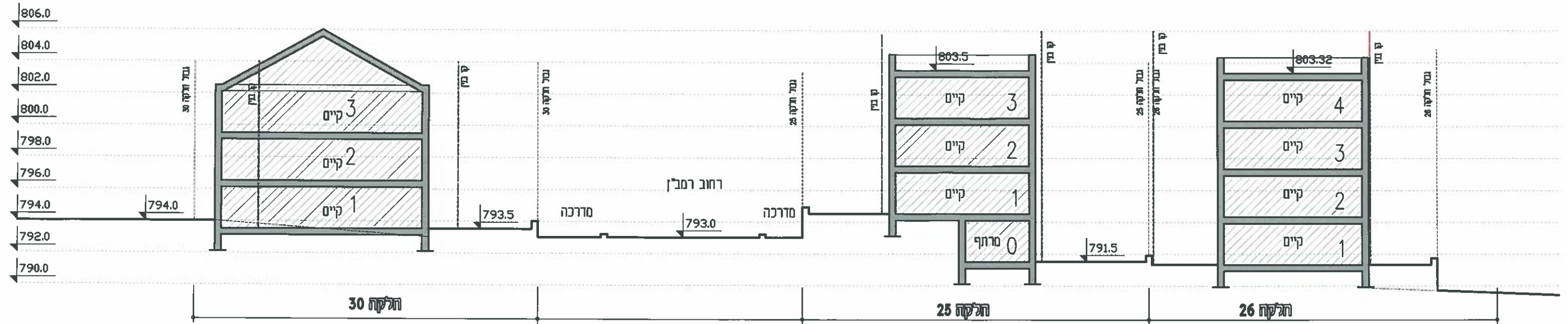
נ מלצר נ אינרא א פחן
 אדריכלים ומחכני ערים
 נ סכנולוגי בנין 9 מלחה ירושלים
 מל: 02-6797744 פקס: 02-6796640
 E-MAIL: Mic_orc@017.net.il

ניתוח תוספת בניה בחלקות נקודתיות
 תכנית : רחובות אבן עזרא, רמב"ן

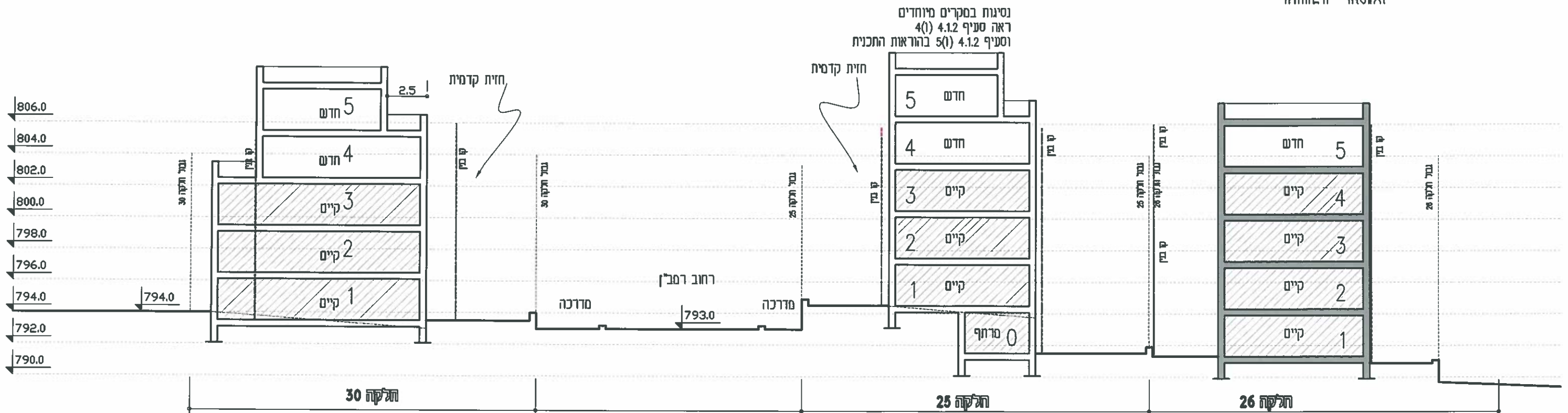
22.1

קנה מידה:
 1:500

רחביה



חתך 3-3
חלקות 25-1, 26, 30
החזרה והחזרה



חתך 3-3
חלקות 25-1, 26, 30
מוצע

נ. מלצר נ. אינגרא א. סהן
אדריכלים ומתכנני ערים
גן טכנולוגי בנין 9 מלחה ירושלים
טל: 02-6797744 פקס: 02-6796640
E-MAIL: Mic_arce@017.net.il

ניתוח תוספת בניה בחלקות נקודתיות
חתך 3-3

22.2

קנה מידה:
1:250

רחביה



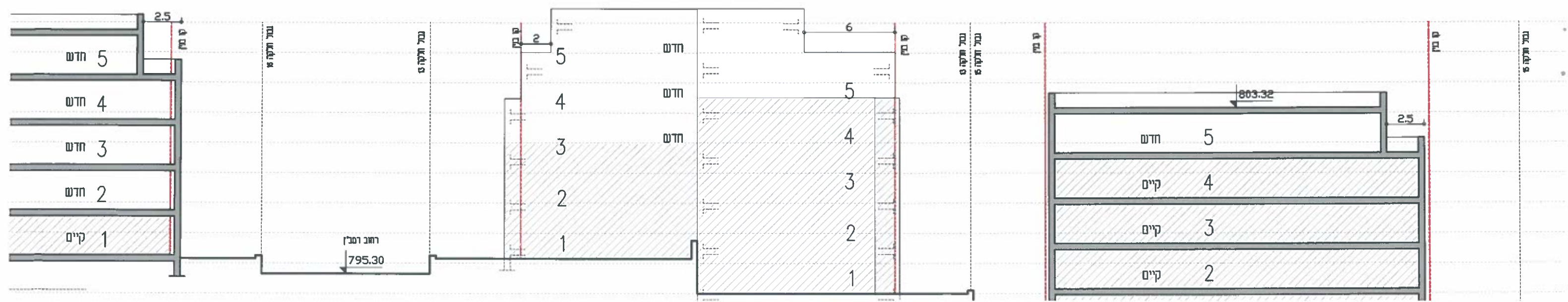
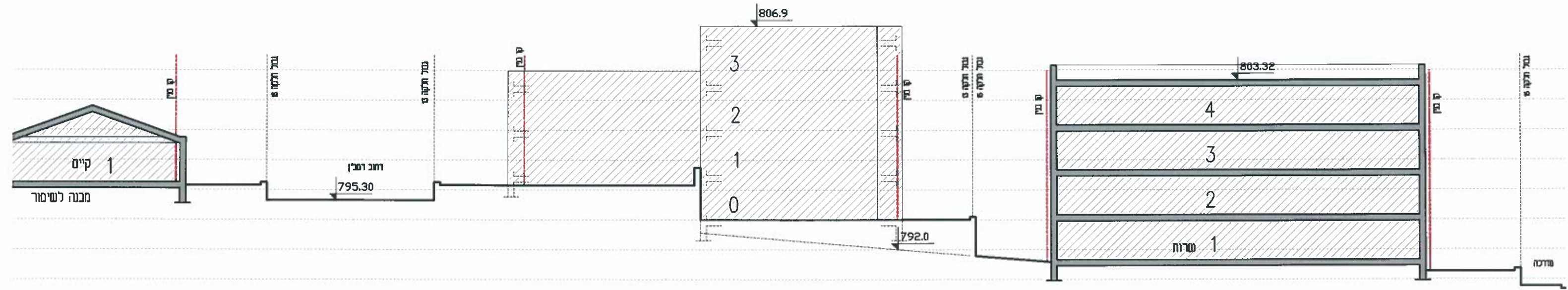
נ מלצר נ איגרא א סח
 אדריכלים ומתכנני ערים
 גן טכנולוגי בנין 9 מלחה ירושלים
 טל: 02-6797744 02-6796640 פקס
 E-MAIL: Mic_arc@017.net.il

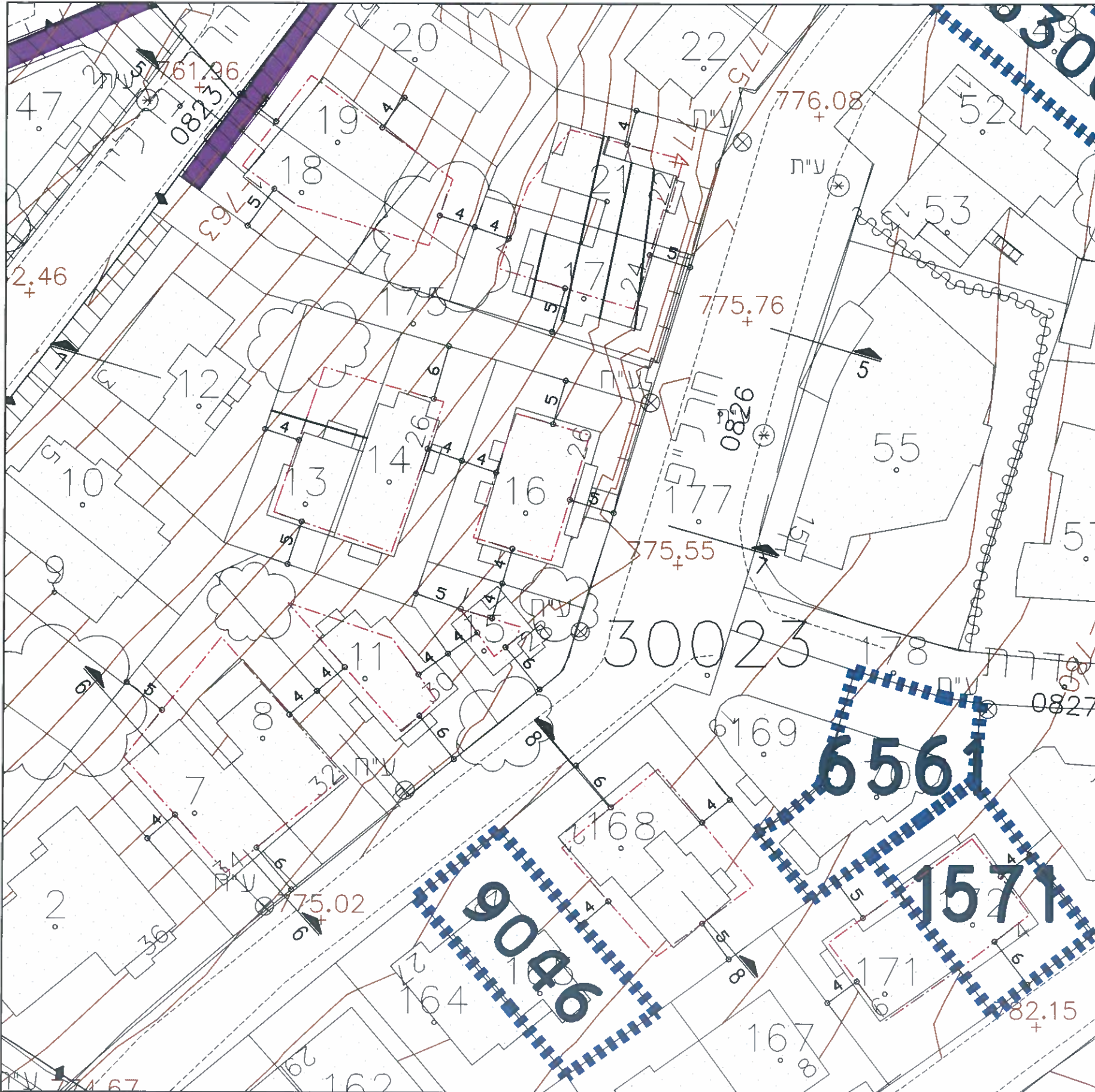
ניתוח תוספת בניה בחלקות נקודתיות
 תכנית רחובות ארלזורוב, בן מימון

23.1

קנה מידה:
 1:500

רחביה





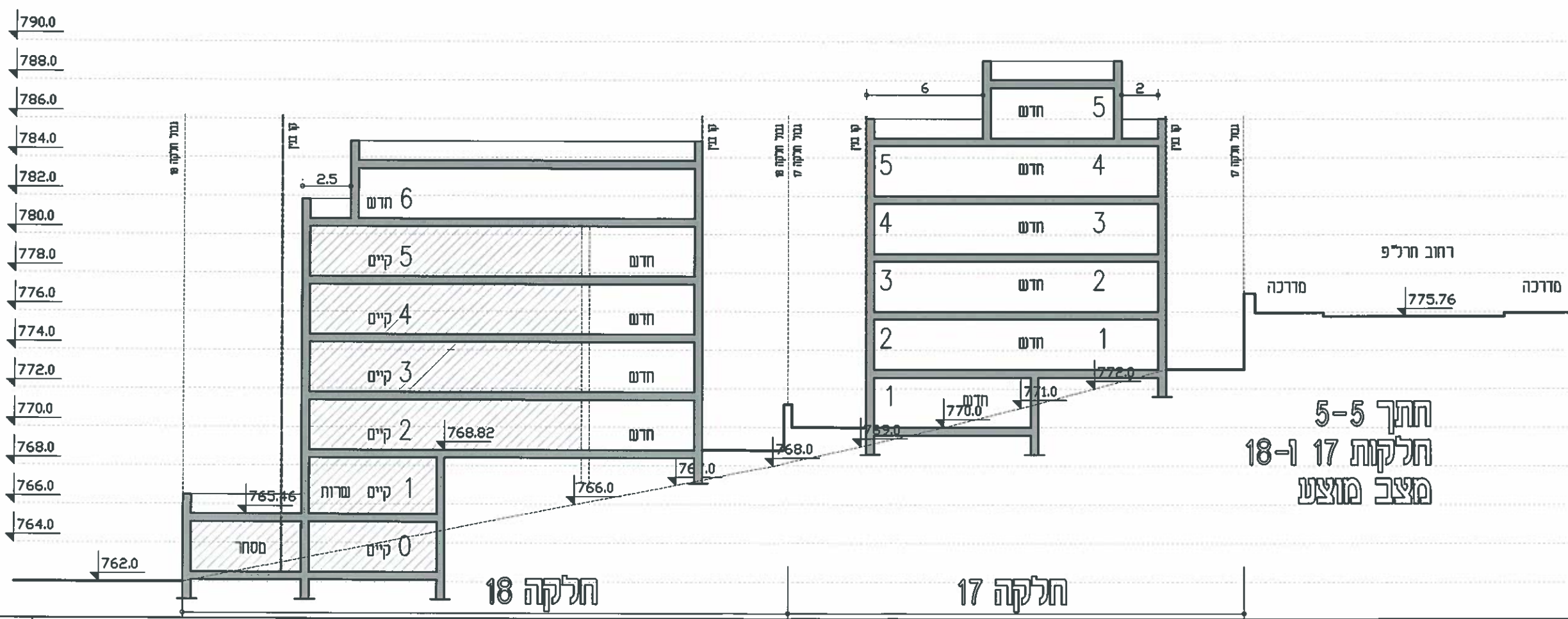
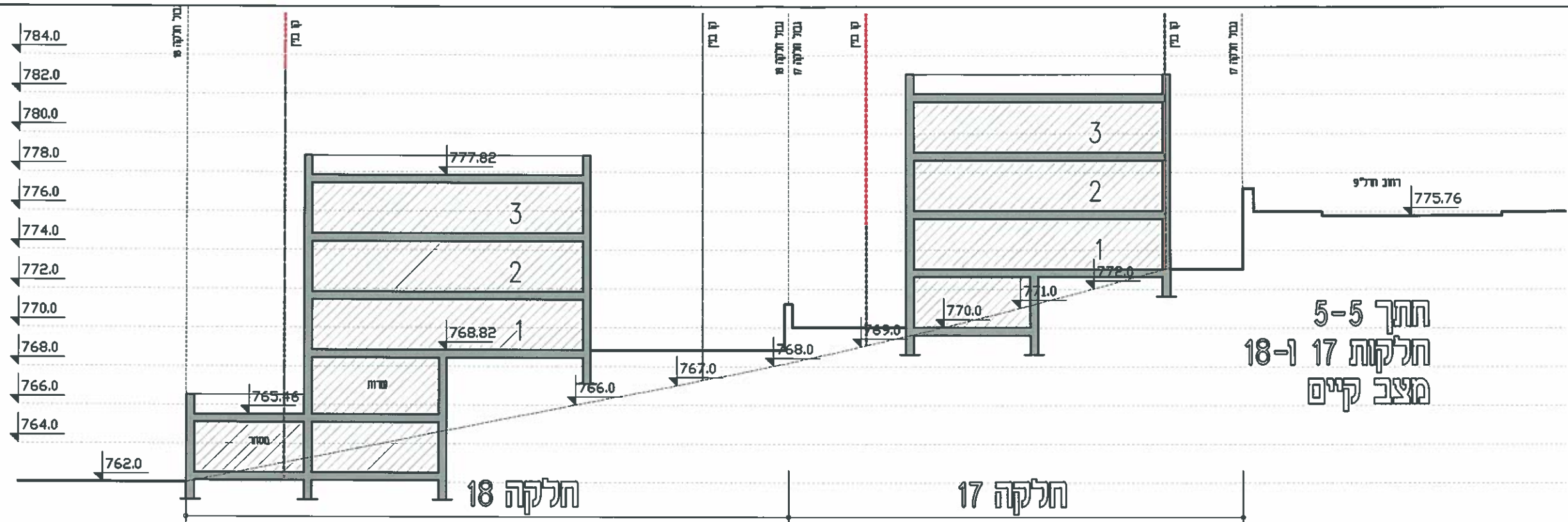
נ מלצר נ איגרא א פח
 אדריכלים ומתכנני ערים
 גן טכנולוגי בנין 9 מלחה ירושלים
 טל: 02-6797744 02-6796640 פקס
 E-MAIL: Mic_orc@017.net.il

ניתוח תוספת בניה בחלקות נקודתיות
 תכנית רחוב חרל"פ

24.1

קנה מידה:
 1:500

רחביה



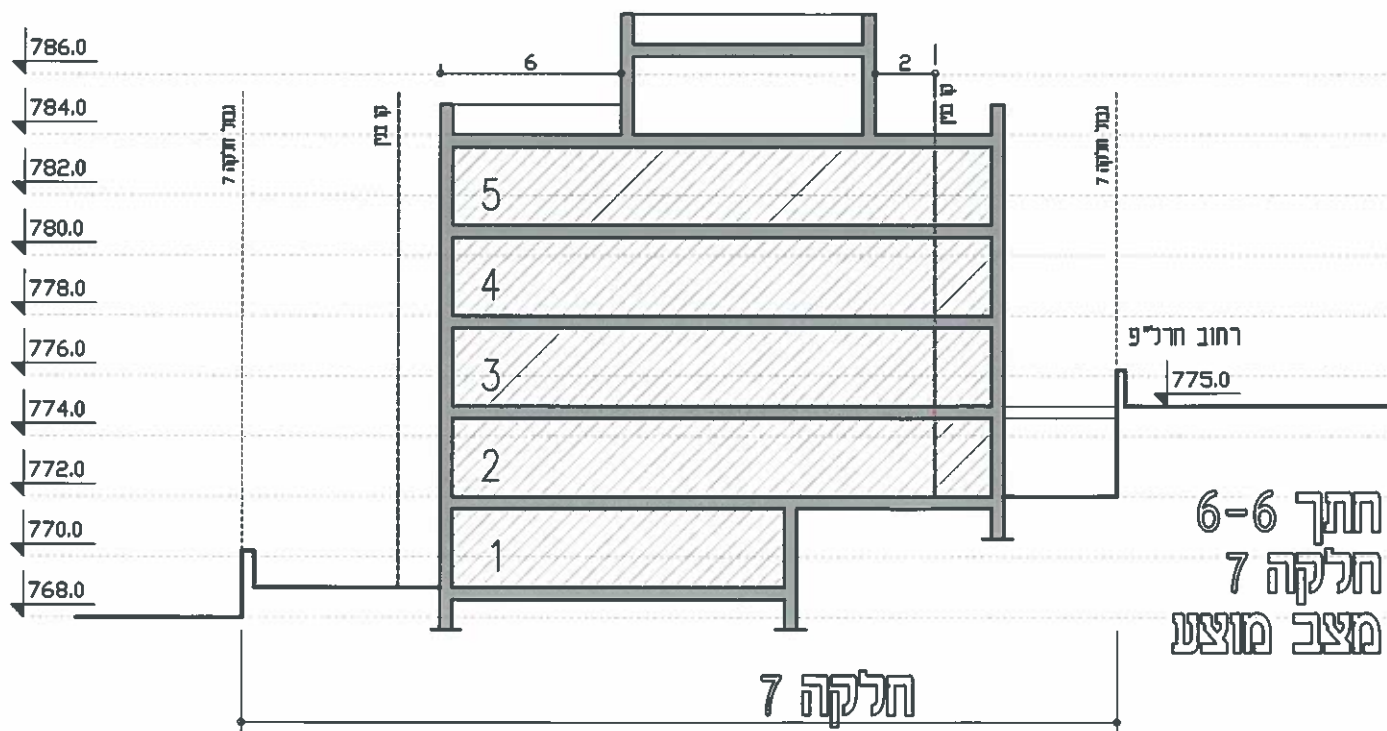
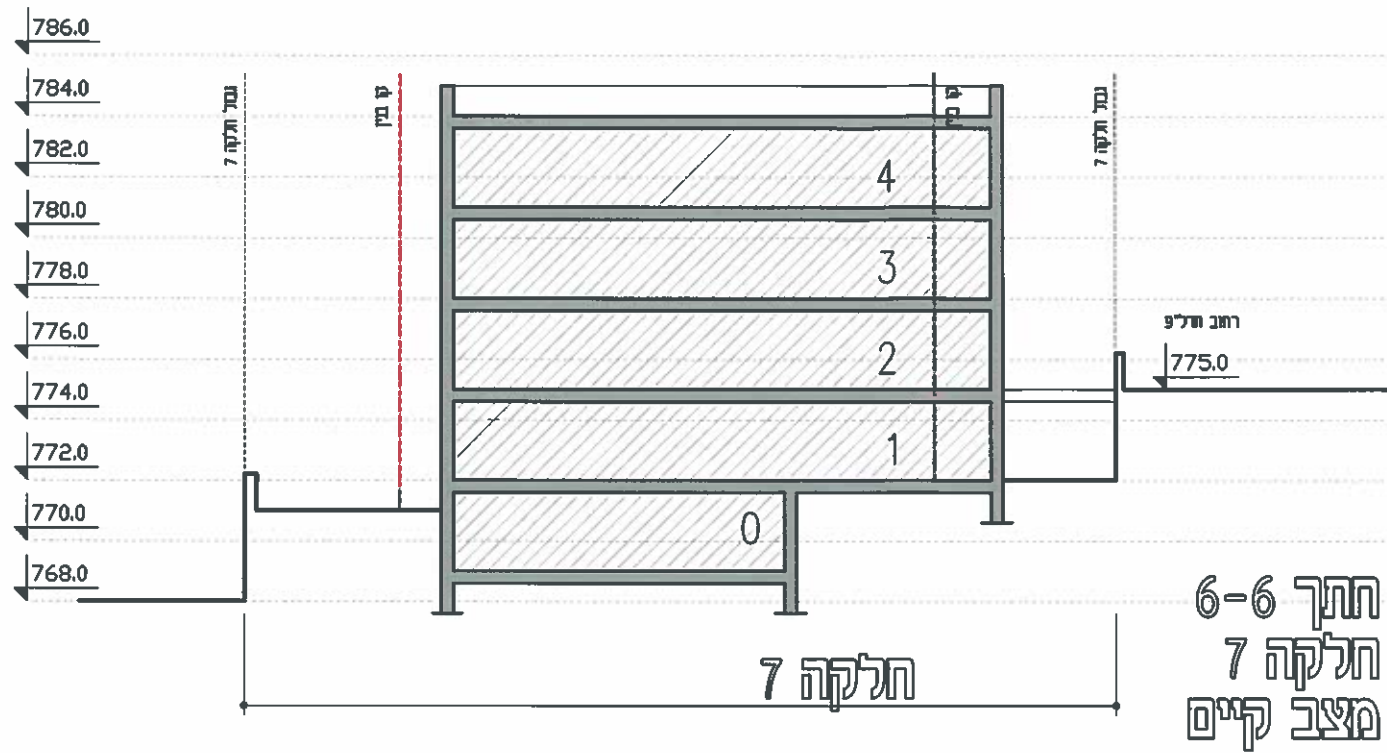
נ מלצר ג איגרא א פתן
 אדריכלים ומתכנני ערים
 גן טכנולוגי בנין 9 מלחה ירושלים
 טל: 02-6797744 02-6796640 פקס
 E-MAIL: Mic_arc@017.net.il

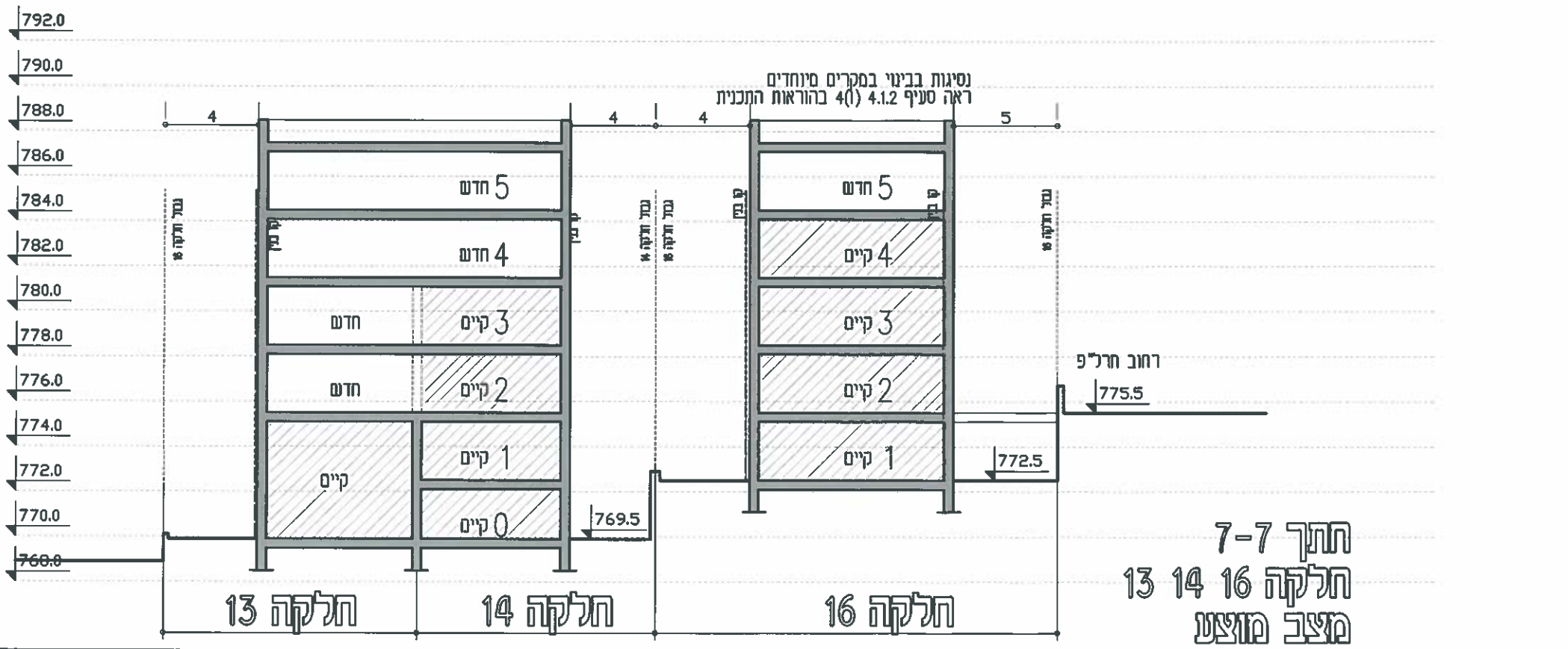
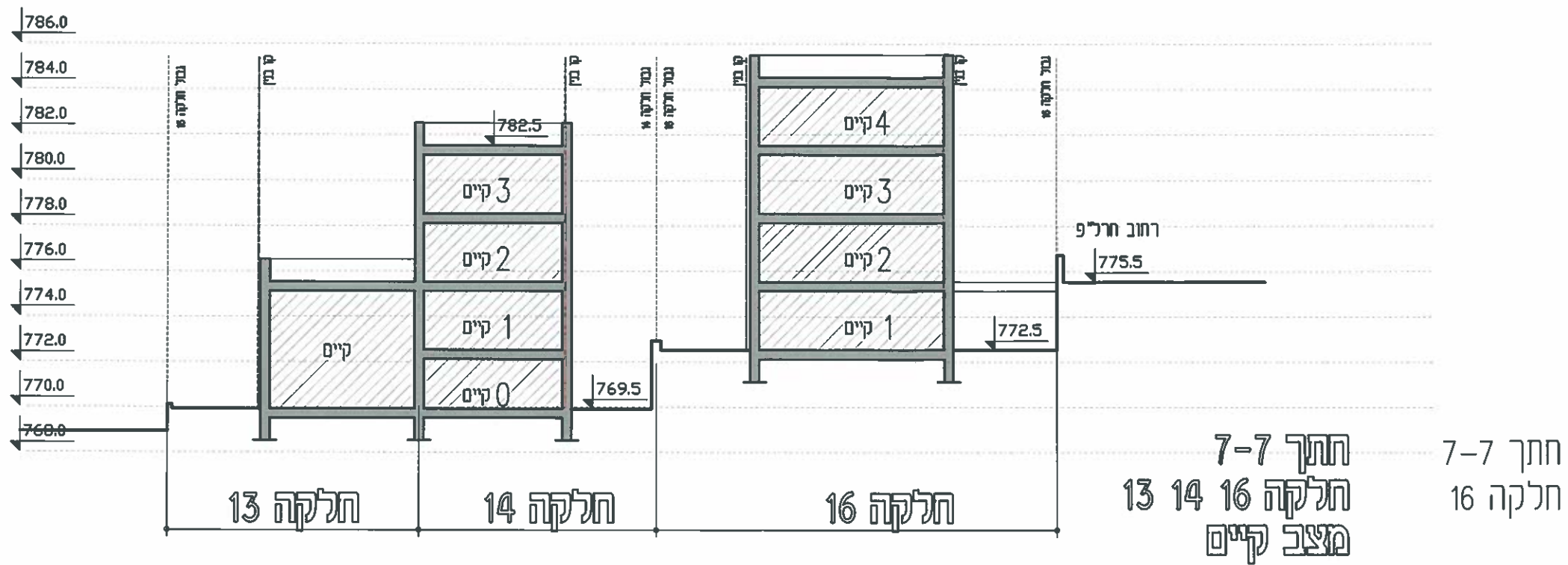
ניתוח תוספת בניה בחלקות נקודתיות
 חתך 5-5

24.2

קנה מידה:
 1:250

רחביה





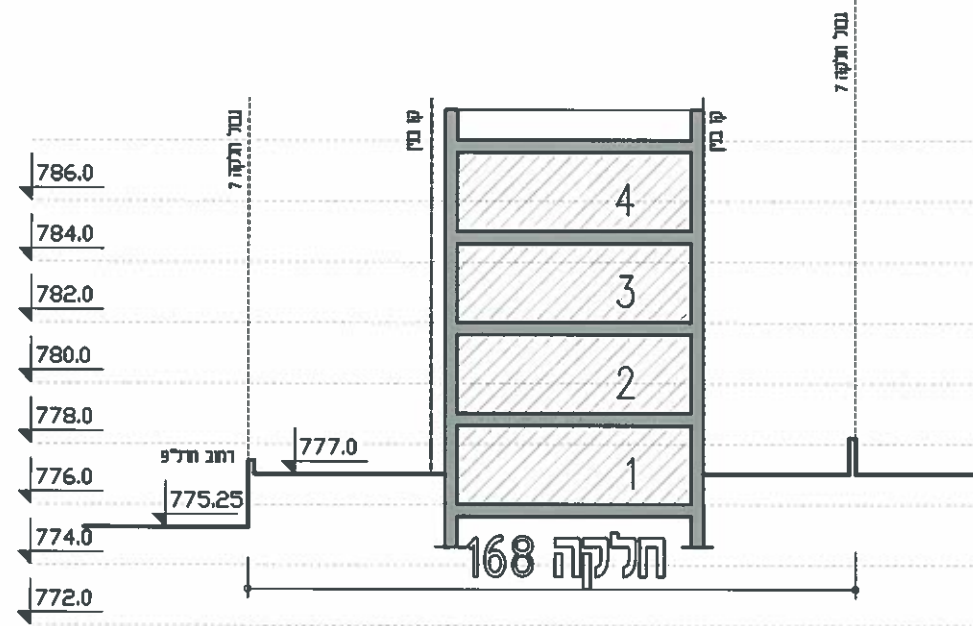
נ מלצר ג איגרא א סחן
 אדריכלים ומתכנני ערים
 ג מכלולגי בין 9 מלחה ירושלים
 מל: 02-6797744 02-6796640 פקס
 E-MAIL: Mic_arce@017.net.il

ניתוח תוספת בניה בחלקות נקודתיות
 חתך 7-7

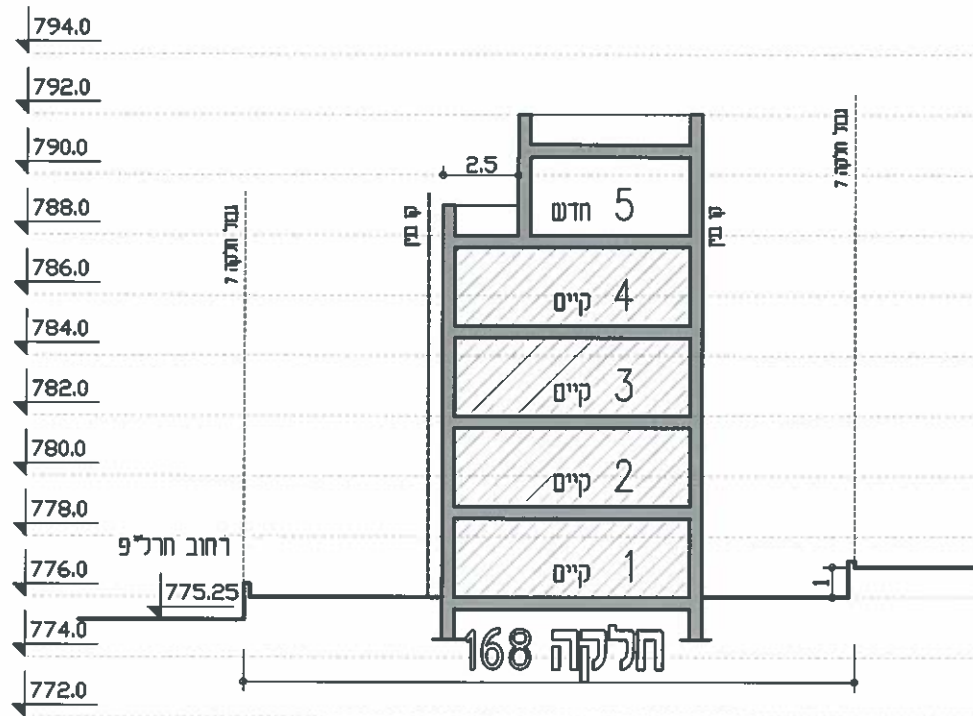
24.4

קנה מידה:
 1:250

רחביה



חתך 8-8
 חלקה 168
 מצב קיים



חתך 8-8
 חלקה 168
 מצב מוצע