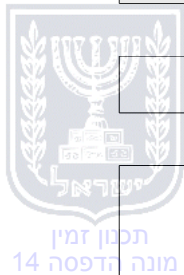


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-1056308

הרחבת יח"ד ברחוב משה רחמילביץ' 163, 165, 167, 169, 171



מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005205138/310>

## דברי הסבר לתכנית

תיאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה:

1. המגרש ממוקם ברח' משה רחמילביץ מס' 171-163 - בשכונת פסגת זאב מערב, ירושלים.
2. במגרש קיים 5 בניינים בני 3 קומות. בכל בניין 6 יח"ד. בסה"כ 30 יח"ד.
3. התכנית מציעה הרחבת הקומות הקיימות לכיוון דרום וכן תוספת קומה לצורך הרחבת יח"ד בקומה עליונה.

הבינוי המוצע מדורג לכיוון דרום.

רקע תכנוני לתכנית:

1. המגרש מוגדר כ"אזור מגורים 2 מיוחד" בתכנית 3602.
2. הבניין נבנה עפ"י היתר מס' 2000/0833.00. לבניין אושרה ביתר שינויים ע"פ היתרים 2000/0833.01.

(2000/0833.02).

פרטים משמעותיים לגבי הבנייה בפועל:

1. התוספות המבוקשות בנויות בחלקן בפועל.
- מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדת בעלי הקרקע:  
מגיש התכנית הוא אחד מבעלי הזכויות בקרקע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

הרחבת יח"ד ברחוב משה רחמילביץ' 163, 165, 167, 169,

171

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

101-1056308

מספר התכנית

3.768 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

א62 (א) (14), א62 (א) (4), א62 (א) (5)

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לא

לענין תכנון תלת מימדי



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

|                  |         |
|------------------|---------|
| מרחב תכנון מקומי | ירושלים |
| קואורדינאטה X    | 224017  |
| קואורדינאטה Y    | 636235  |

### 1.5.2 תיאור מקום

הרחוב נמצא במורדות שכונת פסגת זאב מערב.

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

| ישוב    | רחוב         | מספר בית | כניסה |
|---------|--------------|----------|-------|
| ירושלים | רחמילביץ משה | 163      |       |
| ירושלים | רחמילביץ משה | 169      |       |
| ירושלים | רחמילביץ משה | 165      |       |
| ירושלים | רחמילביץ משה | 167      |       |
| ירושלים | רחמילביץ משה | 171      |       |

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש  | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|----------|---------------|---------------------|-------------------|
| 30599    | לא מוסדר | חלק           | 2                   |                   |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

### 1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

### 1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

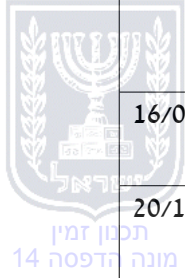
| מספר תוכנית  | מספר מגרש/תא שטח |
|--------------|------------------|
| במ/ 3602 / ב | 114              |

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

| מספר תכנית מאושרת    | סוג יחס | הערה ליחס   | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | פרק | תאריך      |
|----------------------|---------|---|--------------------|-------------------------|-----|------------|
| <u>62</u>            | החלפה   | תכנית זו מחליפה את תכנית המתאר 62.  | 687                | 1586                    |     | 16/07/1959 |
| <u>במ' /3602 / ב</u> | שינוי   | תכנית זו משנה את תוכנית מס' במ'/3602 בנושאים המפורטים בתוכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתוכנית מס' במ'/3602 ב' ממשיכות לחול. | 4255               | 425                     |     | 20/10/1994 |



## 1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך    | תאריך יצירה       | עורך המסמך   | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה       | סוג המסמך      |
|---------------------|----------------|-------------------|--------------|-------------|---------------------|----------|-------------|----------------|
| כן                  |                |                   | אוריה שוהט   |             |                     |          | מחייב       | הוראות התכנית  |
| לא                  | תשריט מצב מוצע |                   | אוריה שוהט   |             | 1                   | 1: 250   | מחייב       | תשריט מצב מוצע |
| לא                  |                | 10: 48 09/05/2024 | אוריה שוהט   | 09/05/2024  | 1                   | 1: 100   | מחייב חלקית | אדריכלות       |
| לא                  |                | 09: 03 16/04/2024 | גבארה תאופיק | 07/04/2024  |                     | 1: 250   | רקע         | מצב מאושר      |

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

## 1.8.1 מגיש התכנית

| מקצוע/<br>תואר | סוג  | שם          | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב    | רחוב            | בית | טלפון      | פקס | דוא"ל                 |
|----------------|------|-------------|---------------|----------|---------|-----------------|-----|------------|-----|-----------------------|
|                | פרטי | רפאל איש רן |               |          | ירושלים | רחמילביץ<br>משה | 165 | 02-5001393 |     | a451444@g<br>mail.com |
|                | פרטי | ישראל אליהו |               |          | ירושלים | רחמילביץ<br>משה | 167 | 02-5001393 |     |                       |
|                | פרטי | עוזיאל שוחט |               |          | ירושלים | רחמילביץ<br>משה | 167 | 02-5001393 |     |                       |

## 1.8.2 יזם

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/<br>תואר | סוג       | שם           | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                             | ישוב    | רחוב             | בית | טלפון      | פקס | דוא"ל                   |
|----------------|-----------|--------------|---------------|--------------------------------------|---------|------------------|-----|------------|-----|-------------------------|
| אדריכל         | עורך ראשי | אוריה שוהט   | 101729        |                                      | ירושלים | הארזים           | 6   | 02-5001393 |     | office@rp-<br>arc.co.il |
|                | מודד      | גבארה תאופיק | 991           | חברת<br>אלדאוודי<br>למדידה<br>והנדסה | ירושלים | דרך בית<br>חנינא | 67  | 02-5001393 |     | office@rp-<br>arc.co.il |

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התכנית**

הרחבות יח"ד קיימות בבניינים שברחוב רחמילביץ' 163, 165, 167, 169, 171 הרחבות אחידות לכל יח"ד במתחם.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

2.2.1 שינוי במערך ייעודי הקרקע מאזור מגורים 2 מיוחד לאזור מגורים א'.

2.2.2 קביעת בינוי לתוספות בנייה בבניינים שברחוב רחמילביץ' 163, 165, 167, 169, 171 שמפורט להלן:

א. קביעת בינוי לתוספות בנייה בקומות קרקע, א' לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן בהתאם לנספח הבינוי.

ב. קביעת בינוי לתוספת קומה מעל הבניין הקיים לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומה שמתחתיה בהתאם לנספח הבינוי.

2.2.3 קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.

2.2.4 הגדלת שטחי הבניה בשטח.

2.2.5 הגדלת מספר קומות מ-2 מעל קומת מרתף ל-3 קומות מעל קומת מרתף.

2.2.6 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה, כאמור.

2.2.7 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.2.8 קביעת הוראות בגין חריגות בניה להריסה.

2.2.9 קביעת הוראות בגין עצים לשימור.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 14תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

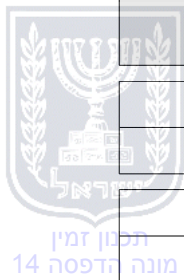
| יעוד                | תאי שטח   |                |
|---------------------|-----------|----------------|
| מגורים א'           | 1         |                |
| סימון בתשריט        | יעוד      | תאי שטח כפופים |
| בלוק עץ/עצים לשימור | מגורים א' | 1              |

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

| יעוד                | מ"ר   | אחוזים |
|---------------------|-------|--------|
| אזור מגורים 2 מיוחד | 3,768 | 100    |
| סה"כ                | 3,768 | 100    |

**מצב מוצע**

| יעוד      | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-----------|-----------|--------------|
| מגורים א' | 3,769.3   | 100          |
| סה"כ      | 3,769.3   | 100          |



**4. יעודי קרקע ושימושים**

| 4.1   | מגורים א'  |
|-------|--|
| 4.1.1 | שימושים  |
|       | מגורים   |
| 4.1.2 | הוראות   |
| א     | <p><b>אדריכלות</b></p> <p>- תותרנה תוספות בנייה בכל אחד מהבניינים שברחוב רחמילביץ' 163, 165, 167, 169, 171 כמפורט להלן:</p> <p>- תותרנה תוספות בנייה בקומת מרתף (מפלס -3.06) בקומת קרקע (מפלס 0.00), בקומה א' (מפלס +3.06), בקומת גג (מפלס +6.09), לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן, בהתאם למפורט בנספח הבינוי (נספח מס' 1).</p> <p>- תותר תוספת קומה מעל הבניין הקיים, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומה שמתחתיה בהתאם למפורט בנספח מס' 1.</p> <p>- מספר יחידות הדיור המרבי בכל אחד מהבניינים בתחום תא שטח מס' 1 יהא סה"כ 6 יח"ד בכל בניין.</p> <p>מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבניה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p> <p>- זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p> |
| ב     | <p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: מס' יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מירביים וקווי בניין מירביים.</p>   |
| ג     | <p><b>קווי בנין</b></p> <p>קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.</p>   |
| ד     | <p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.<br/> 2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.<br/> 3. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה רדיו וכדומה.<br/> 4. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבניין.</p>  |
| ה     | <p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.<br/> 2. גובה הגדרות סביב תא שטח מספר 1 לא יעלה על 1.2 מ' כלפי הרחוב וחלקות סמוכות ביחס למפלסי קק"ט<br/> 3. העיצוב האדריכלי (מעקה, סוג אבן וחלונות) יהיה אחיד לכל המבנה ויקבע ע"פ היתר בניה ראשון שינתן</p>  |

## 4.1

## מגורים א'

## תנאים למתן היתרי בניה

ו

1. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.
2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו, התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה. ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.
3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוב' תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.
4. תנאי למתן היתר בניה יהא שיקום מדרכה, כביש וכל תשתית אשר עלולים להיפגע כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצון האגף לשיפור פני העיר.
- מודגש בזאת כי לא תינתן תעודת גמר אלא לאחר השלמת ביצוע האמור לעיל לשביעות רצון האגף.
5. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת סקר עצים לאישור מחלקת הגננות מודגש בזאת כי לא תינתן תעודת גמר אלא לאחר השלמת ביצוע האמור לעיל לשביעות רצון האגף.
6. תנאי למתן היתר בניה ו/או טופס 4/או תעודת גמר כלשהי יהא מילוי אחר ההוראות בסעיפים 4.1.2 א' (רישום הערת אזהרה) 4.1.2 ד' (העתקת מתקנים על הגג) 4.1.2 ט' (שמירה על עצים בוגרים).

## חניה

ז

החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית

## גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה

ח

חריגות בניה המסומנות בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי לתחילת עבודות בניה בשטח ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם.

## שמירה על עצים בוגרים

ט

1. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מספר 1 בצבוע אדום מיועדים לשימור, ואסורה עקירתם ו/או כל פגיעה בהם.
- כל חפירה ו/או שנוי במפלס ו/או עבודה כלשהי אחרת בשטח ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור.

| מגורים א'  | 4.1 |
|--|-----|
| <p>2. לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי אלא לאחר ביצוע בדיקה של העצים, בשטח התכנית, חיוניותם וחיבורם למערכת ההשקיה, על ידי נציג מחלקת הגננות וקבלת אישור לני"ל.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא הפקדת ערבות במחלקת גננות על ידי מגיש הבקשה להיתר, לשם הבטחת ביצוע המפורט לעיל.</p> |     |
| <p><b>פסולת בניין</b></p> <p>באחריות מגיש התוכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תפוננה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות תכנון ובניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל-1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י התוכנית ועל חשבונו.</p>                     | י   |



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר יח"ד | תכסית (% מתא שטח) | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה (מ"ר)    |       |                   |        | גודל מגרש (מ"ר) | בניין / מקום | תאי שטח | שימוש  | יעוד      |                 |
|---------------|------------|-------------------------------------|-----------|-------------------|-----------------------|--------------------|-------|-------------------|--------|-----------------|--------------|---------|--------|-----------|-----------------|
|               |            |                                     |           |                   |                       | מתחת לכניסה הקובעת |       | מעל הכניסה הקובעת |        |                 |              |         |        |           | גודל מגרש מוחלט |
|               |            |                                     |           |                   |                       | שרות               | עיקרי | שרות              | עיקרי  |                 |              |         |        |           |                 |
| קדמי          | אחורי      | צידי-שמאלי                          | צידי-ימני | מעל הכניסה הקובעת | סה"כ שטחי בניה        | שרות               | עיקרי | שרות              | עיקרי  | גודל מגרש מוחלט |              |         |        |           |                 |
| (2)           | (2)        | (2)                                 | (2)       | (1)               | 902.4                 | 132.2              | 130.5 | 15                | 624.7  | 3769.3          | 163          | 1       | מגורים | מגורים א' |                 |
| (2)           | (2)        | (2)                                 | (2)       | (1)               | 902.4                 | 132.2              | 130.5 | 15                | 624.7  | 3769.3          | 165          | 1       | מגורים | מגורים א' |                 |
| (2)           | (2)        | (2)                                 | (2)       | (1)               | 902.4                 | 132.2              | 130.5 | 15                | 624.7  | 3769.3          | 167          | 1       | מגורים | מגורים א' |                 |
| (2)           | (2)        | (2)                                 | (2)       | (1)               | 902.4                 | 132.2              | 130.5 | 15                | 624.7  | 3769.3          | 169          | 1       | מגורים | מגורים א' |                 |
| (2)           | (2)        | (2)                                 | (2)       | (1)               | 902.4                 | 132.2              | 130.5 | 15                | 624.7  | 3769.3          | 171          | 1       | מגורים | מגורים א' |                 |
| (2)           | (2)        | (2)                                 | (2)       | (1)               | 4512                  | 661                | 652.5 | 75                | 3123.5 | 3769.3          | סה"כ         | 1       | מגורים | מגורים א' |                 |

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) בהתאם למסומן בנספח הבינוי.

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**6. הוראות נוספות****7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע**

| מספר שלב | תאור שלב            | התנייה  |
|----------|---------------------|---|
| 1        | תותר בנייה בשלבים : | הבנייה תבוצע מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהיא, ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד או קומה ראשונה ושנייה בלבד וכד') יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיצ"ב לרווחת הדירה שמעליה. |
| 2        | בניה לכל מבנה       | בנוסף למפורט לעיל, הבנייה בכל אחד מהבניינים שבתחום התכנית תיבנה ללא תלות בבנייה המוצעת בבניינים האחרים שבתכנית.   |

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער למימוש התכנית - 15 שנים מיום אישורה

תכנון זמין  
מונה הדפסה 14תכנון זמין  
מונה הדפסה 14תכנון זמין  
מונה הדפסה 14