

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

**הוראות התוכנית**

תוכנית מס': 9685 א'

שם תוכנית: הרחבות דיור, תוספת יחידות דיור ותוספת קומה רח' אוהלי יוסף  
7 תל ארזה ירושלים.

מחוז: ירושלים  
מרחב תכנון מקומי: ירושלים  
סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

**אישורים**

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------



--	--

**דברי הסבר לתוכנית**

התכנית מבקשת קביעת תוספות בינוי בבניין קיים ברחוב אוהלי יוסף 7 בשכונת תל ארזה בירושלים. התכנית מבקשת קביעת תוספת קומה, תוספת יחידות דיור והרחבת קומה קיימת.

תכנית מס' 9685 אשר הוגשה במתכונת דומה לתכנית זו עברה דיון והומלצה להפקדה ע"י הועדה המקומית ביום : 20/02/2006. התכנית לא קודמה בזמן והתיק נסגר. עתה מוגשת התכנית בשנית.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

# 1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם  
ברשומות

הרחבות דיור, תוספת יחידות דיור ותוספת קומה  
רח' אוהלי יוסף 7 תל ארזה ירושלים.

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית  
ומספר התוכנית

9685 א'

מספר התוכנית

650 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

• מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

2 מספר מהדורה בשלב

02/2011 תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם  
ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת  
מוסד התכנון המוסמך  
להפקיד את התוכנית

• ועדה מחוזית

לייר

לפי סעיף בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או  
הרשאות.

היתרים או הרשאות

• ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד  
וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות  
לענין תכנון תלת מימדי

**1.5 מקום התוכנית**

- 1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי ירושלים
- קואורדינטה X 220-690  
קואורדינטה Y 633-640
- 1.5.2 תיאור מקום** בניין מגורים קיים בנוי בקיר משותף ברחוב אוהלי יוסף 7.
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית ירושלים
- התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית** יישוב ירושלים  
שכונה תל ארזה  
רחוב אוהלי יוסף  
מספר בית 7

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30101	• מוסדר	• חלק מהגוש	-----	6,7,9

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
3364	4

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

לא רלוונטי
------------

<b>1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות</b>
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
23/01/2008	5769	תכנית זו גוברת על תכנית 10158 ומשנה את תכנית 10158 ביחס לבניין הדרומי שעל מגרש 4 בלבד.	• שינוי	10158 ✓
21/01/2010	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החניה הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	ב/5166 ✓
22/03/1996	4313	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות התכנית למעליות. הוראות התכנית למעליות תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5022 ✓
23/05/1985	3202	תכנית 9685/א מבטלת הוראות התכנית 3364.	• ביטול	תכנית מתאר 3364 ✓
16/07/1959	687	תכנית 9685/א מבטלת הוראות התכנית מתאר 62.	• ביטול	מתאר 62 ✓

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
-----	ועדה מחוזית	אדרי' לאה סבן	02/2011	1	-----	1:100	מנחה כשחלק מן הנתונים מחייבים *	נספח בינוי
-----	ועדה מחוזית	אדרי' לאה סבן	02/2011	-----	14	-----	מחייב	הוראות התוכנית
-----	ועדה מחוזית	אדרי' לאה סבן	02/2011	1	-----	1:250	מחייב	תשריטת התוכנית

כל מסמכי התוכנית 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 המחייבים.

\* נספח הבינוי מחייב לעניין גובה המבנה, קווי הבינוי ומס' יחידות הדיוור.

## 1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

### 1.8.1 מגיש התוכנית

גוש / חלקות	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
גוש : 30101 חלקי חלקות : 6,7,9	-----	02-5864993	052-6676261	02-5864993	רחוב יצחק אולשין 21 רמות.	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לי"ר	000701417	לוי שולמית	לוי שולמית	לא רלוונטי

### 1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
-----	-----	-----	-----	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
-----	02-5864993	052-6676261	02-5864993	רחוב יצחק אולשין 21 ירושלים.	לא רלוונטי	לא רלוונטי	000701417	לוי שולמית	לא רלוונטי	לא רלוונטי	בעלים
							898407	אזיערבך יצחק			
							06955215	אזיערבך ציפורה			
							7934035 / ד	רוזנרטרן ייני			
							066193 / ד	רוזנרטרן רבקה			
							13204854	גולשבסקי אפריים			
							0070135	מרזו חינוכי בני ובנות ציון . מדמוני אהובה			

## 1.8.4

## עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם מרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
leavid@walla.co.il	02-5330462	052-8605606	02-5330462	רח' ישפה 27 מבשרת	לי"ר	לי"ר	084126	059846907	לאה סבן	אדריכלית	• עורך ראשי
m-ely@bezeqint	02-6797852		02-6793012	רחוב הרכבים 9 ירושלים	לי"ר	לי"ר	985	028055762	יורם אלישיב	מודד	• מודד



## 1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
לא רלוונטי	לא רלוונטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התוכנית

קביעת בינוי לתוספות, לשם הרחבות דירות קיימות, תוספת יחידות דיור ותוספת קומה בתא שטח AI ברח' אוהלי יוסף 7, תל ארזה ירושלים.

### 2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי ייעוד שטח מאזור משולב למגורים ולמוסד לשטח מגורים ג' ולשטח למגורים ומבנים למוסדות ציבור.
2. קביעת בינוי לתוספת קומה בתא שטח AI.
3. קביעת בינוי לתוספות בתא שטח AI לשם הרחבת יח"ד קיימות בכל הקומות.
4. תוספת יחידות דיור.
5. קביעת שטחי הבנייה בתא שטח AI בהיקף של 852 מ"ר. מהם 667 מ"ר שטחים עיקריים ו 185 מ"ר שטחי שירות.
6. קביעת הוראות בגין מבנים להריסה בשטח התוכנית.
7. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	650 מ"ר
-------------------------	---------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר שטח עיקרי	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
לפי היתר מס' : 97/957.3		666.98 מ"ר	+ 211.48	455.5 מ"ר	מ"ר	מגורים ג'
		8	2	6	מס' יח"ד	
לפי תכנית 10158		746.77	0	746.77	מ"ר	אזור משולב למגורים

						ומוסד

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח		יעוד
הריסה	חניה	1A	1A	אזור מגורים ג'
1B	1A	1B	1B	מגורים ומבנים למוסדות ציבור

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

### 4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: אזור מגורים ג'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	א.
הוראות	4.1.2
הבניה תבוצע באבן טיבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג סיתות גיוון וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.	א. עיצוב אדריכלי :
מסי יחידות הדיור המירבי בתכנית זו, קווי הבניין וגובה המבנה [לרבות קומה טכנית חלקית], הינם מחייבים וכל שינוי יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה [ סטיה ניכרת מתכנית], התשס"ב-2002.	ב. סטיה ניכרת :
יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 [ג'] לתקנון התכנון והבניה [ בקשה להיתר, תנאי ואגרות ] התש"ל - 1970.	ג. פסולת בניין :
א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו. ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. ג. תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו : קביעת דרכי ביצוע של כל 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 וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך את התשתיות וכל המיתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר ייקבע ע"י הרשות המקומית. ד. תאום עם כיבוי אש. ה. תיאום עם מפקדת הג"א. ו. אישור אגף תושי"ה לנושא תניה. ז. הריסת הקיר במפלס 0.00 באזור החניה כמסומן להריסה	ד. תנאים למתן היתר בניה :

		בנספח הבינוי נספח מס' 1 .
ה.	תוספת בניה על גג משותף :	א. כחלק בילתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו , את המיתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים , אל גג הבניין החדש לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות וכד'. ב. תישמר גישה תופשית לכלל הדיירים אל גג הבניין.
ו.	קולטי שמש על הגג :	א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
ז.	שלבי ביצוע :	א. תוספות הבנייה יבוצעו מהקרקע כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כלשהי ובמקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר הגג של התוספת , מרפסת תקינה עם מעקה , ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעל. ב. תוספת הקומה על הגג, תיקבע ללא תלות בתוספות הבניה בחזיתות הבניה.
ח.	חניה :	א. החניה תהיה בהתאם לתקן התקף לעת מתן היתר בניה. ב. ראה סעיף 4.1.2 ד' סעיף קטן ו' .
ט.	היטל השבחה :	א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק . ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
י.	רשות העתיקות	על פי חוק העתיקות , התשלי"ח – 1978 , אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.
יא.	גריסת פסולת	תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.
יב.	הריסת מבנה	הבינוי המסומן בנספח הבינוי מס' 1 בצהוב להריסה, יהרס כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.
יג.	תמ"א 34 - מי נגר עילי	עפ"י סעיף 34 ב' 4 בנושא העברת מי נגר לשצ"פ סמוך, יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולים לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר מים כגון : חצץ וחלוקים.
יד.	תמ"א 38 – חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה	1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י, 413 יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י, 413 ומילוי אחר התנאים הבאים : הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על פי תקן ישראלי ת"י ( 2413 הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם (בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח, תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים"

<p>מיום 23 ביוני 2008).  2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש אל המבנה.</p>		
---	--	--

<b>מגורים ומבנים למוסדות ציבור:</b>	<b>4.2</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.2.1</b>
<p>השימושים בשטח 1B ייקבעו בהתאם לתכנית 10158 החלה על הבניין ] ישיבה אשר תכלול בין השאר חדרי לימוד, משרדים, ת. אוכל וספריה[ הכל בהתאם למפורט בסעיף 3 סעיף קטן 3.7 לתקנון תכנית 10158, החלה על הבניין.</p>	<b>א.</b>
<b>הוראות</b>	<b>4.2.2</b>
<p>בהתאם לתכנית 10158 בהתאם להוראות המפורטות בסעיפים 5, 6, 7, ו-8 לתקנון תכנית מס' 10158 החלה על השטח.  אין בתכנית זו תוספת שטחי בניה לבנין 1B</p>	<b>א.</b>

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	דרומי	צידו	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	הכסית (%)	צמימות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד קיים ומוצע	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ מוצע	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				מס' תא שטח	יעד
				מתחת לקניסה הקובעת	מעל לקניסה הקובעת							מתחת לקניסה הקובעת	מעל לקניסה הקובעת	שירות	עיקרי		
לפי המצוין בתשריט	לפי המצוין בתשריט	לפי המצוין בתשריט	---	5	16.20	50.8%	22.5	8	239.9	851.78	-----	184.8	666.98	355 מ"ר	A1	מגורים ג'	
לפי המצוין בתשריט	לפי המצוין בתשריט	לפי המצוין בתשריט	1 מאושר	5 מאושר	17.30	38.7%		-----	313.2%	924.14	150.0 מאושר	156.88 מאושר	596.77 מאושר	295 מ"ר	B1	מגורים ומבנים למסדות ציבור	

\* שיטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שיטחי הבניה המוצעים לאזור מגורים ג' ואת השטחים המאושרים לבניין המיועד לאזור משולב למגורים ולמוסד ומחושבים בהתאם לתקנות התו"ב.

\* כולל קומה טכנית 17.50

## 6. הוראות נוספות

6.1 ל"ר  
6.2 ל"ר

## 7. ביצוע התוכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	ל"ר

### 7.2 מימוש התוכנית

זמן ביצוע משוער לתכנית : 7 שנים מיום אישורה.

## 8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
11/2009	לא חתום לא חתום	לא רלוונטי	000701417	לוי חינגלי שולמית	מגיש התוכנית
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	יזם בפועל (אם רלבנטי)
11/2009	לוי יגאל שולמית מאמין יצחק		000701317 0070135 898407 06955215 7934035 /ד 066193 /ד 13204854	לוי חינגלי שולמית מדמוני אהובה אוערבך יצחק אוערבך ציפורה רוזנגרטן יוני רוזנגרטן רבקה גולשבסקי אפריים מרכז חינוכי בני ובנות ציון	בעלי עניין בקרקע
11/2009	לא חתום אודיכלות ותכנון ערי משי רשיון-0084126	לא רלוונטי	059846907	לאה סבן	עורך התכנית

## נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק				
שם התוספת	תחולת התוספת	שם המאשר	מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	<ul style="list-style-type: none"> <li>התוספת אינה חלה.</li> </ul>			
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	<ul style="list-style-type: none"> <li>התוספת אינה חלה.</li> </ul>			
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	<ul style="list-style-type: none"> <li>התוספת אינה חלה.</li> </ul>			

אישור לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור / לא טעונה אישור		אישור התוכנית/דחיית התוכנית