

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-1063536

החבצלת 5 מבנה מגורים ומסחר

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

08/05/2022

להפקיד את התכנית

04/07/2022

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תיאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה :
התכנית המוצעת משתרעת על שטח של 502 מ"ר ברחוב החבצלת 5 בירושלים, בשטח מבנה קיים בן 4 קומות כאשר החזית הקדמית מיועדת לשימור, חזיתות הצד החזית האחורית והקומה העליונה הבנויה בנסיגה מיועדות להריסה.

בתכנית מוצע תוספת 6 קומות ומבנה יציאה לגג מעל 4 הקומות המאושרות, כאשר קומת הכניסה משמשת למגורים ומסחר והקומות העליונות למגורים. מוצעות מרפסות הבולטות בחלקן מגבול מגרש בחזית הקדמית כחלק מבליטה אדריכלית בעומק 50 ס"מ בנוסף מוצעות מרפסות זיזיות בחזית האחורית בגבול המגרש בעומק 1.20 מ'.
כן מתוכננת קומת מרתף המשמשת למסחר ו/ או לשימוש משותף לדיירי הבניין כגון מועדון דיירים, בריכה וחדר כושר לקומה זו חצר אחורית המשמשת בחלקה לחצר טכנית.
בתכנית מוצעות 64 יח"ד להשכרה ו 4 יחידות מסחר.
יח"ד הדיור מיועדות להשכרה וכתוצאה מכך מבוקש לייצר חווית מגורים הכוללת שטחים ציבוריים משותפים המאפשרים מקום מפגש וחיי קהילה

מעמדו של מגיש התכנית בקרקע :
מגיש התכנית הינו מיופה כח ע"י בעל הזכויות בקרקע



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

החבצלת 5 מבנה מגורים ומסחר

101-1063536

מספר התכנית

0.502 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
	קואורדינאטה X	220950
	קואורדינאטה Y	632175

1.5.2 תיאור מקום מבנה הגובל ברחוב החבצלת, במרכז העיר ירושלים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	החבצלת	5	

שכונה מרכז העיר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30052	לא מוסדר	חלק	90	

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

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/08/2007		3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/34/ ב/4. הוראות תכנית תמא/ 34/ב/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/34/ב/4
16/07/1959		1586	687		החלפה	62



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			איתן יעקב קימל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		איתן יעקב קימל		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	חישוב שטחים	19: 27 22/05/2022	איתן יעקב קימל	22/05/2022			רקע	אדריכלות
לא	נספח בינוי	10: 49 26/06/2022	איתן יעקב קימל	26/06/2022			מנחה	בינוי
לא		13: 56 31/01/2022	ראובן אלסטר	17/01/2022		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

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			מסילת ישרים דיור והשכרה בע"מ	ירושלים	מדבר סיני	26	02-5025022		office@cgold.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			מסילת ישרים דיור והשכרה בע"מ	ירושלים	מדבר סיני	26	02-5025022		office@cgold.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				חברת בית אברהם וברכה בע"מ	ירושלים	מדבר סיני	26	02-5025022		office@cgold.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	איתן יעקב קימל	36477		תל אביב- יפו	(1)		03-5176059		rachel@kimmel.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
קונסטרוק טור	מהנדס	שלומי ניסים	104601		ירושלים	קורא הדורות	12			shlomini28@ gmail.com
מודד מוסמך	מודד	אהוד קראוס	1363		ירושלים	הרטום	9	02-5400430		photocad@kr aus-eng.co.il
אדריכל שימור	אדריכל	משה שפירא	115519		ירושלים	רבדים	3	02-6255520		shimur@shap iroarc.com

(1) כתובת : שלוש 27.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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

יצירת מבנה מגורים עירוני המשלב חיי קהילה ומסחר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור מסחרי למגורים ומסחר

2. קביעת השימושים המותרים בתכנית

3. קביעת תוספת בינוי של 6 קומות ומבנה יציאה לגג סך כל המבנה 10 קומות + יציאה לגג מעל הכניסה הקובעת.

4. קביעת קומת מרתף כשטח עיקרי לשימוש מסחרי או שימוש משותף.

5. קביעת בינוי של מקסימום 70 יחידות בשימוש דיור להשכרה לצמיתות.

6. קביעת קווי בניין.

7. קביעת סך השטחים לבינוי.

8. קביעת הוראות בגין חזית לשימור.

9. קביעת הוראות להריסה.

10. קביעת תנאים למתן היתר בניה

11. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ומסחר	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
לשימור	מגורים ומסחר	1
מבנה להריסה	מגורים ומסחר	1
קו בנין עילי	מגורים ומסחר	1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ומסחר	1

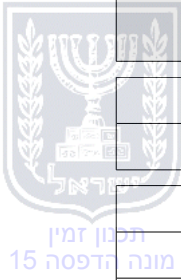
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ומסחר	502	100
סה"כ	502	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ומסחר	501.36	100
סה"כ	501.36	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומסחר
4.1.1	שימושים 1. מסחר בקומת הקרקע. 2. מגורים להשכרה.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי מרפסות: 1. יחידות הדיור החדשות יכללו מרפסות החורגות מעבר לגבול המגרש בחזית רחוב החבצלת כחלק מבליטה אדריכלית בעומק של עד 50 ס"מ. 2. בחזית האחוריות יותרו מרפסות זיז בעומק של עד 120 ס"מ מעבר לקו הבניין. 3. השטחים למרפסות אלו יהיו ע"פ המופיע בטבלת הזכויות ולא יותר ניווד שלהם לשטחי מגורים. 3. החזיתות לשימור כוללות מרפסות החורגות מגבול מגרש.
ב	הוראות בינוי 1. תותר הקמת קומת מרתף עבור שטח עיקרי למסחר עם כניסה ממפלס הרחוב ו/או לפונקציות עבור שימוש משותף כגון: בריכת שחיה, מועדון דיירים, חדר כושר וכו', לא תותר הקמת מגורים בתת קרקע. 2. יותר שימוש בגג המבנה לפונקציות לדיירי הבית כגון אזורי ישיבה, גינון, מצללה, מחסן, אזור טכני מקורה וכו'.
ג	מקלטים 1. מרחבים מוגנים לא יפנו לחזית הרחוב.
ד	גגות 1. גג המבנה יהיה שטוח. 2. חלק מגג המבנה יוצמד לדירות שלהן יציאה פרטית לגג, חלק ישמש כמרחב ציבורי לדיירי הבניין ותובטח האפשרות לפתח בו גינון. 3. בחלקי גג אלו יותרו שימושים לדיירי הבית כגון: פינות ישיבה ופעילות, גינון מצללות וכו'.
ה	חניה בשל הקרבה לציר הרק"ל, יינתן פטור לחניה לכלל השימושים בתכנית.
ו	שימור סימון מהתשריט: לשימור 1. תשומר חזית רחוב החבצלת בקומת הקרקע ובשתי הקומות העליונות. 2. תתותר הריסת המבנה והחזית הבנויה בנסיגה בקומה השלישית הפונה לרחוב החבצלת. 3. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ינוקו חזיתות המבנה, יוסרו תוספות שאינן חלק מהבניה המקורית, וכל מערכת התשתית.
ז	סטיה ניכרת



תכנון זמין
הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

מגורים ומסחר	4.1
<p>1. הוראות השימור. 2. השימושים המותרים לרבות מסחר בקומת הקרקע. 3. קווי הבניין. 4. גובה הבינוי ומספר הקומות כפי המופיע בנספח הבינוי. 5. יחידות הדיור תהיינה להשכרה בלבד. 6. שלביות ביצוע.</p> <p>כל ההוראות בסעיף זה תהיינה מחייבות וכל סטייה מהן תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002, למעט הגמישויות המופיעות בתכנית זו.</p>	
<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. לא ימוקמו מתקנים טכניים על חזיתות המבנה. 2. המתקנים והתשתיות ימוקמו ככל הניתן בתת קרקע עם מינימום מופע על קרקעי ו/או באופן צידי במגרש ללא חזית לרחובות ו/או על הגג. 3. לא תותר הקמה של שנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע בלבד. 4. הבניה באבן נסורה שאינה מסותתת אסורה. 5. יותר שימוש בחומרים קלים שילוב אבן בסיתות עדין זכוכית ואלומניום בחזיתות.</p>	ח
<p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל 1970.</p>	ט
<p>קווי בנין</p> <p>1. קווי הבניין הנם בהתאם למפורט בנספח הבינוי ובתשריט. 2. בחזית השימור הקיימת ישנן מרפסות החורגות מקו בניין.</p>	י
<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>יותר פטור מקולטי שמש על הגג</p>	יא
<p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>1. רישום הערת אזהרה בטאבו לגבי איסור מכירת הדירות. 2. נטיעת שלושה עצים בוגרים לפחות בשטח הגינה בתיאום עם אגף שפ"ע. 3. הסרת כל המפגעים החזותיים מחזיתות הבניין (חוטי חשמל ותקשורת, צנרת מים וביוב וכו') של מגישי/י הבקשה להיתר.</p>	יב
<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>חיזוק מבנים על פי תקן 413 "היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413".</p>	יג
<p>מסחר</p>	יד

מגורים ומסחר	4.1
<p>1. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר ירושלים, שילוט, התש"מ 1980.</p> <p>2. בשל גובה קומת המסחר תתאפשר בניית גלריות מסחריות לחנויות בהן הגובה מאפשר בתחום קומה זו. השטחים לגלריות אלו נכללים בטבלת זכויות והוראות הבניה.</p>	
<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>דיור להשכרה:</p> <p>1. תקופת ההשכרה: כל הדירות תיקבענה כדירות בשימוש של "דירות להשכרה" לצמיתות. יחיד אלו יחויבו בהשכרה לצמיתות מיום מתן טופס אכלוס, לא יותר בהן שימוש של מגורים שלא בשכירות.</p> <p>2. המבנה יהיה בבעלות היזמים במשך כל תקופת ההשכרה. לא ניתן יהיה למכור את הדירות להשכרה (לרבות שטחי מחסנים), באופן נפרד או במפוצל או בחלקים, בין במישרין ובין בעקיפין, למעט אם מכירת היחידות האמורות והשטחים המשותפים האמורים הנה לעד 2 גורמים או חברות, ולשם ניהולם כמגורים להשכרה. שימוש בדירות שלא בהתאם לסעיף זה יהווה סטייה ניכרת.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערה לפי סעיף 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תשע"ב 2011, בדבר ייעוד הדירות להשכרה לתקופה המנויה בס"ק 1 לעיל מיום מתן טופס אכלוס.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בהתאם לחוק המקרקעין בדבר הימנעות מעשיית עסקה ביחידות הדיור המיועדות להשכרה ובשטחים המשמשים את יחידות הדיור להשכרה לצמיתות</p> <p>5. בכל תקופת ההשכרה, שטחי הבניין אשר יהיו בשימוש מגורים להשכרה, לרבות שטחי המחסנים והחנויות, יהיו בניהול חברת אחזקה</p>	טו
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>2. ליווי הביצוע ע"י אדריכל שימור.</p> <p>3. קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי.</p>	טז



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
									שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
500	(5) 0	(4) 3	0	0	(3) 10	(2) 39.9	(1) 64			800	3270	502	1	1	מגורים ומסחר להשכרה	מגורים ומסחר	
20	0	1.8	0	0	1	3.65	4	(7) 110	(7) 340	30	(6) 350	502	1	1	מסחר	מגורים ומסחר	

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

הערה ברמת הטבלה:

- ניתן יהיה להשתמש בשטחים עיקריים כשטחי שירות.
- יותר ניווד בין שטחי מסחר ומגורים.
- שטחי המסחר בקומת הקרקע ייקבעו כמחייבים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תותר תוספת למספר מקסימלי של 70 יח"ד.
- (2) יותר שינוי של עד 1.5 מ' מהגובה המצויין.
- (3) בקומת הגג תותר בניית מבנה יציאה לגג מדירות הקומה העליונה ומגרעין המבנה.
- (4) יותרו מרפסות זיז בעומק 120 ס"מ מעבר לקו הבניין, קו בנין 0 בתת קרקע.
- (5) תותר בליטה אדריכלית ומרפסות זזיות 50 ס"מ מעבר לגבול מגרש.
- (6) מתוכם 115 מ"ר עבור גלריות בקומת המסחר.
- (7) יותר שימוש משותף למסחר ולשימוש ציבורי לדיירי הבניין.

6. הוראות נוספות**6.1****ביוב וניקוז**

1. סילוק השפכים ייעשה באמצעות מערכת ההולכה של ירושלים בהתאם להוראות חברת הגיחון.
2. כל עבודות חיבור המבניים המתוכננים לרשת העירונית, יהיו בתיאום ובפיקוח מחלקת הניקוז וחברת הגיחון.
3. אופן החיבור למערכת העירונית, מיקום החיבור ומיקום מדי המים, יתואם עם חברת הגיחון.

6.2**ניהול מי נגר**

מי הנגר יוזרמו למערכת העירונית וזאת נוכח העדר שטחים לחלחול בתחום התכנית, וקיומם של שטחים ציבוריים פתוחים סמוכים אליהם ניתן להפנות את מי הנגר.

6.3**פסולת בניין**

באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה וחומרי חציבה באתר הבניה. שאריות הפסולת תפוננה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין ע"י יום התכנית ועל חשבונו.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבנייה תבוצע בהינף אחד	לא תבוצע בניה בשלבים

7.2 מימוש התכנית

פרק הזמן למימוש התכנית יהא 10 שנים מיום אישורה כדלקמן: פרק הזמן להוצאת היתרי בניה למימוש כלל הבינוי בתכנית יהא 10 שנים מיום מתן תוקף לתכנית.