

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-1080381

רחוב הלני המלכה 17



מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

16/04/2024

לאשר את התוכנית

א.א.א.

25/06/2024

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005219726/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית לבינוי מבנה מגורים ומסחר לאורך רחוב הלני המלכה.

מצב קיים : תכנית מס' 4641 משנת 2003 למבנה מגורים בן 6 קומות הכולל מסחר בקומת הקרקע.

תכנון מוצע : מבנה מגורים בן 8 קומות הכולל אגף קדמי כלפי רחוב הלני המלכה בין 2 קומות וגג רעפים בהתאם לגובה ברצף המבנים ההיסטוריים הקיימים ברחוב.

מגיש התכנית: הכנסייה האוונגלית האפיסקופלית בישראל ובמזרח התיכון



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



רחוב הלני המלכה 17

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

101-1080381

מספר התכנית

0.876 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות

כן

של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית

להפקיד את התכנית

לי"ר

לפי סעיף בחוק

תכנית 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 התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי ירושלים

221225 קואורדינאטה X

632250 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום חלקה ללא בינוי ברחוב הלני המלכה 17**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	17	הלני המלכה	ירושלים

שכונה מרכז בעיר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30052	מוסדר	חלק	82	

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

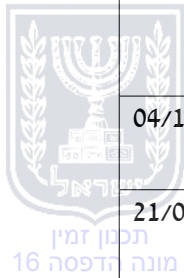
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 16תכנון זמין
מונה הדפסה 16תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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
04/12/2003		1240	5253	תכנית זו מחליפה את תכנית מס' 4641 בתחומה	החלפה	<u>4641</u>
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>5166/ב</u>



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אליעזר רכס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אליעזר רכס		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי: תכניות, חתכים וחזיתות. מנחה לעניין גובה בינוי, מס' קומות ומפלסי פיתוח.	09: 42 20/06/2024	אליעזר רכס	20/06/2024	1	1: 250	רקע	בינוי
לא	תנועה וחניה	09: 43 20/06/2024	משה אלבוחר	19/06/2024	1	1: 250	רקע	חניה
לא		10: 34 10/12/2023	אודי קראוס	10/12/2023	1	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	(1)		הכנסייה האוונגלית האפיסקופלית בישראל ובמזרח התיכון	תל אביב- יפו			03-5615355	03-5615356	office@zafr ir.net

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב האומנים 7.

1.8.2 יזם

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	אליעזר רכס	21848	אלי רכס אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	ירושלים	האומן	9	02-6790144		office@reche s.org.il
	יועץ תחבורה	משה אלבוחר	114972	משה אלבוחר שרותי הנדסה בע"מ	ירושלים	האומן (1)	24	02-6795581		office@alboc her-eng.co.il
	מודד	אודי קראוס	1363	קראוס חברה למדידות ורישום [2007] בע"מ	ירושלים	(2)		02-5400430	02-5400433	photocad@kr aus-eng.co.il

תכנון זמין
מונה הדפסה 16תכנון זמין
מונה הדפסה 16

(1) כתובת: האומן 24 ירושלים.

(2) כתובת: הרטום 9.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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**

הקמת מבנה מגורים חדש.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור מגורים לאזור מגורים ד'.
2. קביעת שטחי בניה מירביים .
3. קביעת גובה בניה ומספר קומות מירבי .
4. קביעת קווי בניין חדשים .
5. קביעת מספר יח"ד מירבי .
6. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים להוצאת היתר בנייה.
7. קביעת הוראות בגין בניין/גדרות להריסה.
8. קביעת התכליות המותרות ביעודי הקרקע.
9. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי .
10. קביעת הוראות להריסת אלמנטים בנויים.

תכנון זמין
מונה הדפסה 16תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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

יעוד	תאי שטח	
מגורים ד'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים ד'	1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ד'	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 2 מיוחד	876	100
סה"כ	876	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	876.39	100
סה"כ	876.39	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ד'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים ומסחר בקומת הקרקע	
הוראות	4.1.2
בינוי	א
<p>1. בשטח התכנית תותר הקמת מבנה מגורים בין 8 קומות בהתאם לנספח הבינוי מס' 1.</p> <p>2. מספר הקומות כלפי רחוב הלני המלכה ולפחות בעומק של 8 מ' יהיה 2 קומות וגג רעפים בהתאם לבינוי הקיים בהמשך הרחוב.</p> <p>3. המבנה באגף האחורי יהא בגובה של 8 קומות וימוקם במרחק של 8 מ' לפחות מחזית הרחוב.</p> <p>4. חזית האגף הקדמי הפונה לרחוב הלני המלכה יעוצב ברוח החזיתות לשימור לאורך הרחוב ויעשה בתאום עם מחלקת שימור בעריית ירושלים.</p> <p>5. פרטי המפגש בין גג הרעפים לבינוי המוצע באגף האחורי וכן חזית הרחוב כלפי הלני המלכה יתואמו עם מחלקת שימור של עיריית ירושלים.</p> <p>6. קוי הבנין הינם בהתאם למפורט בתשריט.</p> <p>7. קו בניין התת קרקעי הינו עבור שטחי הבנייה הממוקמים מתחת למפלס הכניסה הקובעת. גגות:</p> <p>8. גג המבנה באגף הדרומי יהיה גג רעפים.</p> <p>9. תותר הצבת מתקנים טכניים על הגג.</p> <p>10. בגג השטוח יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. בגג המשופע יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p> <p>11. מפלסי הפיתוח בעומק המגרש יאפשרו את רמפת הכניסה לחניון ויתוכננו באופן שיאפשר גישה ואוורור לשטחי המגורים במפלס 0.00 ובקומה 1- ובכל מקרה לא יהיו נמוכים ממפלס אבסולוטי 796.50.</p>	
בינוי מרפסות:	ב
<p>1. שטחי מרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5.</p> <p>2. המרפסות יכולות להיות מקורות ויכולות להיות מקורות חלקית באופן המאפשר שילוב מרפסת סוכה, וזאת במסגרת כוללנית ואחדיה לבנין.</p> <p>3. תיאסר המרת השטחים המסומנים למרפסות בטבלה 5 לשימושים אחרים בבנין. ייקבע כי כל המרפסות יוקמו בהינף אחד.</p>	
הריסות ופינויים	ג
סימון מהתשריט: להריסה	
חלקי המבנה המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה.	
עיצוב אדריכלי	ד

4.1	מגורים ד'
	<p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית, בשילוב בטון, פלדה, זכוכית, אלומיניום וחומרים ואלמנטים קלים.</p>
ה	<p>מסחר</p> <p>1. בקומת הקרקע כלפי רחוב הלני המלכה יותרו שימושים מסחריים ובזיקה רציפה לרחוב. 2. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980.3. השטח לשימושים מסחריים יהיה בהתאם למופיע בטבלת זכויות הבניה. 3. מפלסי החנויות יהיו בהתאמה למפלס המדרכה הסמוכה.</p>



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	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
(4) 576	(3)	(3)	(3)	(3)	5	8	(2) 28.5	48		(1) 3383	305	1083	2275	876	1	מגורים ד'	מגורים ד'	
	(3)	(3)	(3)	(3)		1							80	876	1	מסחר	מגורים ד'	

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

הוראות טבלה 5:

- שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.
- מספר קומות מעל כניסה קובעת כפי שמופיע אינו כולל גג טכני.
- לפחות 20% ממספר יחידות הדיור ייקבעו בשטח שלא יעלה על 80 מ"ר מרבי.
- תותר בניית מרפסות זיזיות ברוחב של 1.2 מ' מעבר לקוי הבניין.
- תותר הקמת מסי יחידות דיור קטן יותר מהמופיע בטבלה. תותר המרת שטח שירות למרחב מוגן לשטח עקרי עבור כל יח"ד שהופחתה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- כולל שטחים לחניות, מחסנים ומערכות טכניות לכלל השימושים.
- גובה עבור האגף הצפוני: אבסולוטי 826.50. מעל גובה זה יותר חדר מכונות/ חדר יציאה לגג ומעקה בגובה תקני, והכל בהתאם לנספח הבינוי. גובה שיא $+9.00 = 807.00$ וגובה מדלפות $+7.00 = 805.00$.
- עפ"י המופיע בתשריט.
- לא כולל מרפסות גג. יותרו מרפסות גג בנוסף לשטח זה.

6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות
	<p>1. השטח שבתחום התכנית (2882/0 "ירושלים, גבעת שאול" י"פ: 1390 עמ" 2158 מיום: 31/08/1967) הינו/נם אתר/י עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח -1978.</p> <p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978</p> <p>3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח -1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט - 1989 ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>
6.2	חניה
	<p>1. החניה תהיה תת קרקעית כמצוין בנספח הבינוי/ נספח התנועה.</p> <p>2. מספר מקומות החניה יהיה 25.</p>
6.3	תשתיות
	<p>בהתאם לסעיף 63(8) לחוק, תותר התקנת עוגני קרקע זמניים לצורך ובמהלך ביצוע חפירות ודיפון במגרשי התכנית, אל מתחת לפני הקרקע הגובלת במגרשים אלה. עוגנים אלה יכללו בבקשה להיתר ובחישובים הסטטיים המוגשים במסגרת אותה בקשה.</p> <p>ההיתר יכלול את האמצעים למניעת פגיעה בתשתיות תת קרקעיות ולשמירת יציבות ובטיחות המבנים והנכסים הגובלים.</p>
6.4	ניהול מי נגר
	<p>1. מי הנגר יוזרמו למערכת העירונית, וזאת נוכח העדר שטחים ציבוריים פתוחים סמוכים אליהם ניתן להפנות את מי הנגר.</p> <p>2. תנאי להיתר בניה יהיה הצגת תוכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת הקרקע ו/או שהייתם בנפח מתאים בתחום התוכנית להנחת דעת המחלקה לאיכות הסביבה ומחלקת שפ"ע.</p>
6.5	סטיה ניכרת
	<p>1. קווי הבניין המצויינים בתשריט הינם מחייבים ומגדירים את התחום המרבי האפשרי לבניה בתחום תא השטח, אולם אין הם מחייבים בניה במלוא התחום האפשרי. צמצום המרווח בין קו הבניין לגבול המגרש למעט הגמישות המופיעה בתכנית זו לעניין מרפסות, יחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>2. מס' הקומות בשני האגפים וכן הנסיגה המוצעת בנספח הבינוי ובטבלה 5 הינו מחייב. סטיה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>3. גובה הבינוי המקסימלי בתכנית הינו מחייב. סטיה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>3. מפלסי המסחר יהיו בהתאמה, באופן מדורג לרחוב הלני המלכה. סטיה מהוראה זו תחשב</p>

6.5 סטיה ניכרת	6.5
כסטייה ניכרת.	

תנאים בהליך הרישוי	6.6
<p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של המתחם עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו והגשת תכנית פיתוח שטח בקני"מ 100:1.</p> <p>2. תיאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/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 וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>3. אישור המחלקה לנגישות לצורת החיבור של המגרש המיועד לבניה אל המרחב הציבורי.</p> <p>4. תכנון מפורט של דרכים להולכי רגל, והכל בתיאום עם המחלקה לנגישות בעיריית י-ם.</p> <p>5. תיאום ואישור בכתב מחח"י בדבר תשתיות קיימות בשטח.</p> <p>6. אישור מתקני אשפה ושיטת פינויה, כולל מתקני המיחזור, יהיו בהתאם לדרישות מהנדס העיר.</p> <p>7. תיאום עם המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים לעניין צמצום מטרדי בניה.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע המבנה בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית הינו כ-10 שנים מיום אישורה.

