

דברי הסבר לתוכנית

התכנית מוגשת על קרקע בבעלות הכנסייה הארמנית בעיר העתיקה בירושלים, מטרת התכנית הינה הכשרת הבנייה הקיימת בשטח מחד גיסא ותוספות לבינוי הקיים במתחם הכנסייה – מאידך. התכנית מציעה תוספת חנייה אחת עבור סגל הכנסייה. ייעוד הקרקע המאושר הינו שטח למוסד בהתאם לתב"ע מס' 5306 המאושרת.

קיים היתר בניה מס 48338, תיק בניין מס 1999/768, תאריך הוצאת היתר ביום 26-7-2001.

פרטים נוספים לגבי הבנייה הקיימת :
בשטח התכנית קיים מבנה הכנסייה הארמנית, בית הבישוף, מתחם מגורים לקהילת המקום, מבנה אכסנייה, שימושי מסחר ותיירות. יצויין כי קיימות במתחם עבירות בניה אשר מסומנות בנספח הבינוי בקונטור אדום.

מעמדו של מגיש התכנית :
מגיש התכנית הינו הבעלים של הקרקע

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תוספת בנייה בכנסייה הארמנית בעיר העתיקה, י-ם

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

5306 א'

מספר התוכנית

1797 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

• מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

4

מספר מהדורה בשלב

11.5.2014

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

• ל"ר

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 224/025
קואורדינטה Y 631/900

1.5.2 תיאור מקום העיר העתיקה - ויאה דולרוזה

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 רחוב מספר בית
העיר העתיקה ויאה דולרוזה - רח' הגיא 41 ל"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
ספר 3000 דף-913	• לא מוסדר	ל"ר	ל"ר	ל"ר

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	ל"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל"ר	ל"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62	ביטול	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית מס' 62	י.פ. 687	י' בתמוז התשי"ט 16.7.1959
5166/ב	כפיפות	על תכנית זו חלות הוראות תכנית מתאר מס' 5166/ב	6052	21.1.2010
5022	כפיפות	על תכנית זו חלות הוראות תכנית מס' 5022	4847	30.1.2000
5306	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית 5306 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית 5306 ממשיכות לחול	4709	11.7.1999

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
תשריטת התוכנית	מחייב	1: 250	לי"ר	1	11.05.2014	אדריכלית סחר קואסמי	ו.מחוזית	
הוראות התוכנית	* מחייב חלקית	לי"ר	14	לי"ר	11.05.2014	אדריכלית סחר קואסמי	ו.מחוזית	
נספח בינוי נספח מס' 1	מחייב חלקית	1: 100	לי"ר	1	11.05.2014	אדריכלית סחר קואסמי	ו.מחוזית	
נספח עיר הסטורית נספח מס' 2	רקע	לי"ר	לי"ר	1	11.05.2014	אדריכלית סחר קואסמי	ו.מחוזית	
תיק תיעוד נספח מס' 3	מנחה	לי"ר	לי"ר	לי"ר	20.3.2012	אדריכלית צפי שלף	ו. מחוזית	

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 התשריטים.

* מחייב לעניין גובה בינוי, מס' קומות, קווי בניין ושטחי בנייה מרביים

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

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (-)
לי"ר	גיווליאן אלכס	080554264	לי"ר	הכנסייה הארמנית קתולית	לי"ר	רח' הגיא 41- העיר העתיקה, י-ם	02-6284262		02-6284262		

1.8.2 יזם בפועל

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

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• בעלים	גיווליאן אלכס	080554264		כנסייה ארמנית קתולית	לי"ר	רח' הגיא 41- העיר העתיקה, י-ם	02-6284262		02-6284262	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• עורך ראשי	סחר קואסמי	080684905	79772			בית צפנה- ירושלים	02-5834912	0548199796	02-6565035	
• מודד	מודד		מ.ר 991			עטרות- ירושלים	02-5838502	0542207206	02-2963602	

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

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**

יצירת מסגרת תכנונית לתוספות בנייה בכנסייה הארמנית בעיר העתיקה ב-ס.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי יעוד ממוסד לשטח מבנים ומוסדות ציבור.
2. תוספת זכויות בניה עפי הפירוט הבא: 469 מ"ר עיקרי, 102.2 מ"ר שירות
3. קביעת קווי בניין לבנייה המוצעת.
4. קביעת הוראות בינוי ופיתוח.
5. קביעת הוראות בגין מבנה להריסה.
6. תוספת מקום חנייה בשטח התכנית.
7. קביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח התכנית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית –	1797 מ"ר
--------------------	----------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
בהתאם לתכנית 5306+5306 א		3697.12	469+	3228.12	מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
				1	מבנים ומוסדות 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.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
100	1797	מבנים ומוסדות ציבור		100	1797	מוסד

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד : מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
א.	כנסייה, מגורים, מסחר, שירות ואירוח תיירים וסגל הכנסייה
ב.	חזית מסחרית בהתאם למאושר בתכנית מס' 5306
ג.	חנייה לסגל המוסד.
4.1.2	הוראות
א.	<p>חנייה : מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.</p>
ב.	<p>מחסן ו/או גדר להריסה : המחסן / גדר המסומן בתשריט/נספח הבינוי מס' 1 בצהוב להריסה, יהרס כתנאי להוצאת היתר בניה, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.</p>
ג.	<p>עצוב אדריכלי : הבנייה תהא באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבנייה באבן נסורה חלקה ללא סיתות אסורה.</p>
ד.	<p>תנאים למתן היתר בניה :</p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>ג. תאום 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>ד. תנאי לקבלת היתר בניה בתחום התכנית יהא קבלת הנחיות ממחלקת השימור של עיריית ירושלים לפרטי שיפוץ וחיזוק המבנה, להסרת האלמנטים שאינם ראויים מחזיתות המבנה והסתרת הצנרת החיצונית למניעת פגיעה בחזית המבנה ובערכיו ההסטוריים.</p> <p>ה. התכנון והביצוע של הבינוי המוצע בתכנית ילווה באדריכל שימור.</p> <p>ו. כל היתר בתחום התכנית לרבות היתר חפירה ו/או הריסה ו/או פירוק ו/או היתר לבניית קירות חדשים יהיה כפוף להתייעצות עם רשות העתיקות.</p>
ה.	<p>פסולת בנין יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>
ו.	<p>חיזוק מבנים – תמ"א 38 למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, ו/או שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה. 1. היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן</p>

<p>ישראלית"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>2. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>3. 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 עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים " מיום 23 ביוני 2008).</p> <p>4. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.</p>	
<p>ז. קולטי שמש על הגג : בגגות שטחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p>	
<p>ח. רשות עתיקות : עפ"י חוק העתיקות, התש"ל-1978, אם יתגלו עתיקות בשטח התכנית יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>	
<p>ט. חזית מסחרית</p> <p>א. על החזית המסחרית המסומנת בתשריט/ נספח בינוי יחולו ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית.</p> <p>ב. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980.</p>	
<p>י. חלחול מי נגר - תמ"א 34</p> <p>ייתרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון : חצץ וחלוקים).</p>	
<p>יא. סטייה ניכרת :</p> <p>כל תוספת קומה, שינוי בקווי בניין ותוספת שטחים בתחום התכנית תהווה סטייה ניכרת, בהתאם לתקנה 2(19) לתקנות התכנון ובנייה (סטייה ניכרת מתכנית), תשס"ב-2002.</p>	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
			מעל מפלס הכניסה הקובעת		מתחת למפלס הכניסה הקובעת	קדמי						צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי		
			עיקרי	שרות											עיקרי	שרות
מבנים ומוסדות ציבור	1	1797	2025.02	102.2	1672.1	-	3799.32	211%	לי"ר	לי"ר	4	1	כמצוין בתשריט			

הערות לטבלה:

- שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.
- תותר תוספת קומה טכנית עבור כיפה וצלב בלבד במפורט בנספח הבינוי

6. הוראות נוספות

6.1 היטל השבחה :

6.2.1 הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות שנקבעו בחוק.

6.2.2 לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה החל אותו זמן על אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב
1	הכנייה תהא בהינף אחד.

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: 11.5.2014	חתימה: 	שם: גיורליאן אלכס	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: ל"ר	תאגיד/שם רשות מקומית: הכנסייה הארמנית קתולית		
תאריך: 11.5.2014	חתימה: 	שם: אדריכלית סחר קואסמי	עורך התוכנית
מספר תאגיד: 080684905	תאגיד: ל"ר מיסק ליינרעיס, ועבודות-הנדסה אדו, סחר קואסמי מס, זשענו 79772 P.O.Box: 94107 Telefax: 5834912		
תאריך: 11.5.2014	חתימה: 	שם: הכנסייה הארמנית קתולית	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	תאגיד:		