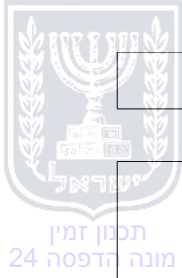


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-1045780

כנסיה קופטית, בית חנינה



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:

07/01/2024

לאשר את התוכנית

25/01/2024

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

18/09/2022

להפקיד את התכנית

12/10/2023

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

1. תואר התכנית המוגשת והרקע להגשתה :

התכנית הנ"ל מתייחסת לחלק מחלקה 93 מגוש 30604 שבשכונת בית חנינה. מבוקש שינוי במספר מבנים ושימושם כך שהמצב המוצע יהיה עבור בניין אחד של כנסיה על כל המגרש במקום 2 בניינים לכנסיה ומנזר.

2. רקע תכנוני לתכנית :

תכנית זו היא שינוי לתכנית מתאר 101-0130260.

3. פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל :

קרקע רק מלבד בניין נטוש מוצע להריסה בתכנית זו.

4. מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע :
הפטריארכיה הקופטית האורתודוקסית בירושלים היא נושאת הזכות בקרקע והמגישה לתכנית זו, מורשה החתימה שלה הוא הארכיבישוף ד"ר אנטוניוס נחילה .



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
כנסיה קופטית, בית חנינה	שם התכנית ומספר התכנית	

מספר התכנית	101-1045780
-------------	-------------

שטח התכנית	2.632 דונם	1.2
------------	------------	-----

סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית	1.4
------------	-------------------	-----

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
----------------------------------	----

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
--------------------------------------	--------

לפי סעיף בחוק	ל"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

221900 קואורדינאטה X

638800 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום דרך רמאללה - בית חנינה.**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
		דרך רמאללה	ירושלים

שכונה בית חנינה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30604	לא מוסדר	חלק		93, 1000

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
101-0130260	2

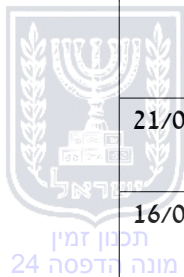
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 24תכנון זמין
מונה הדפסה 24תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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
21/07/2016		8862	7907	תכנית זו משנה את הוראות תכנית 101-0130260.	שינוי	101-0130260
16/07/1959		1586	687	תכנית זו מחליפה את ההוראות בתכנית 62.	החלפה	62
11/01/1998		1269	4605	תכנית זו מחליפה את ההוראות בתכנית במ/3458 'א	החלפה	במ/ 3458 / א
29/05/1986		2149	3339	תכנית זו מחליפה את ההוראות בתכנית 2597.	החלפה	2597
22/03/1996		2390	4393	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022. הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5022
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			סימון קובה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		סימון קובה		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי ופיתוח 1/2. מחייב לעניין גובה ומספר קומות.	13: 43 23/08/2023	סימון קובה	23/08/2023	2	1: 100	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא	נספח בינוי ופיתוח 2/2. מחייב לעניין גובה ומספר קומות.	14: 11 24/08/2023	סימון קובה	23/08/2023	2	1: 100	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא		09: 21 07/09/2023	עבד אלפתאח אללאוזי	07/09/2023	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	אנטוניוס נחילה			ירושלים	ויה דולרוזה		02-6272645	02-6272773	copticanton y@gmail.co m

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
	עורך ראשי	סימון קובה		סימון קובה	ירושלים	אל אצפהאני	15	02-6288036	02-6288036	mike@kouba s.net
	מודד	עבד אלפתאח אללאוזי	1636		ירושלים	מרג' אל מהור	2	02-6276585	02-6260421	aalawzi@yah oo.ca



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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 כנסיה לטובת הקהילה הקופטית אורתודוקסית בירושלים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- קביעת שטחי בניה מירביים.
- 2- קביעת מספר קומות מירבי.
- 3- קביעת קווי בניין חדשים.
- 4- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- 5- קביעת תנאים למתן היתר בנייה.
- 6- קביעת הוראות בגין מבנים וגדרות להריסה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור לדת	1
דרך מאושרת	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	2
בלוק עץ/עצים להעתקה	מבנים ומוסדות ציבור לדת	1
להריסה	דרך מאושרת	2
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור לדת	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	145	5.51
מבנים ומבזות ציבור לדת	2,487	94.49
סה"כ	2,632	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	145.38	5.52
מבנים ומוסדות ציבור לדת	2,486.31	94.48
סה"כ	2,631.69	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור לדת
4.1.1	שימושים
	מבנים ומוסדות ציבור לדת
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1- מפלס הכניסה למבנה יהיה תואם למפלסי הפיתוח של הרחוב כך שהכניסה תהיה נגישה לאנשים בעלי מוגבלויות ועגלות ילדים.</p> <p>2- לא יותרו מדרגות חיצוניות ומרפסות בחזית המערבית כלפי הרחוב.</p> <p>3- גדר אבן כלפי החזית המערבית לא יעלה על 1 מטר.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתת הקרקע בתחום תא שטח מס' 1 בלבד.</p> <p>2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.</p> <p>3- נספח הבינוי מנחה מבחינת החניה.</p>
ג	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1- גובה הבניינים המירבי הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>2- קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>3- שלביות הביצוע כמצוין בסעיף 7.1 הינה מחייבת וכל סטייה ממנה תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>4- מספר הקומות המירבי לבניינים הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ד	<p>איכות הסביבה</p> <p>1. מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יקבע בתיאום ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה ובהתאם להנחיותיה .</p> <p>2. ברמפת הכניסה לחניון יוקם קירות בהתאם לעקרונות המוצגים בנספח הבינוי, על מנת להפחית את המטרדים הסביבתיים למבני המוגרים המתוכננים .</p>
ה	<p>בדיקות ארכאולוגיות</p> <p>1- על פי חוק העתיקות, התשל"ח - 1978, עם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות. 2- כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978. 3- במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בד"ן ועל פי תנאי רשות העתיקות. 4- במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט - 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. 5- היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבד"ן, ראשית להתיר שינויים בתכנית הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספת</p>

4.1	מבנים ומוסדות ציבור לדת
	שמשמעותן פגיעה בקרקע.
ו	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1-הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.</p>
ז	<p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>
ח	<p>שרותי כבאות</p> <p>תנאי למתן היתר בנייה יהיה קבלת אישור שירותי כבאות והצלה.</p>
ט	<p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בניין ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, גינון ונטיעות, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה. 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. ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מורשה נגישות מתו"ס ושירות. ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה רחבת היערכות ודרכי גישה לרחבות היערכות בכפוף לחוק תכנון ובניה. ו. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת ואישור תכניות מפורטות לצורך קביעת סידורי כבאות לבניין עצמו. ז. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם מחלקת תברואה בעיריית ירושלים. ח. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר, החדרתם לתת-הקרקע והשהייתם במתקני השהייה בנפח מתאים להנחת דעת המחלקה לאיכות הסביבה ואגף שפ"ע. ט. תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה אישור המחלקה לאיכות הסביבה לרבות בחינת ואישור צלצול הפעמונים. י. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום התכנון והעיצוב מול אדריכל העיר או מי מטעמו. כ. גובה הגדרות יקבעו בהתאם להנחיות המרחביות. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנית הנדסית המציגה פתרון מיגון מרחבי ואישורה ע"י מהנדס פיקוד העורף (הג"א). ל. תנאי להיתר בנייה יהיה חו"ד המחלקות הבאות: תושי"ה, תכנון תנועה, שפ"ע, תחזוקת כבישים ומדרכות, רשות העתיקות, מידע תכנוני, ותכנון מבני ציבור. מ. תנאי למתן היתר בניה הינו אישור חו"ד סביבתית לשלב הביצוע וההפעלה של הכנסיה בדגש</p>

4.1	מבנים ומוסדות ציבור לדת
	<p>על הנושא האקוסטי.</p> <p>נ. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת-הקרקע וואו השהייתם בנפח מתאים בתחום התכנית באישור המחלקה לאיכות הסביבה ואגף שפ"ע.</p> <p>ס. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום התכנון והעיצוב מול אדריכל העיר או מי מטעמו.</p> <p>ע. תנאי להוצאת היתר בניה תיאום עם משרד הביטחון.</p>
י	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1- העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.</p> <p>2- תנאי לטופס 4 יהיה נטיעת עצים בוגרים בשטח הפונה לרחוב בתיאום עם אגף שפ"ע.</p>
יא	<p>ניהול מי נגר</p> <p>החדרת מי נגר ע"פי תמ"א 34ב" / 4 : ייותרו לפחות 20% 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, חלוקים, וכד').</p>
יב	<p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>1- תנאי לטופס 4 יהיה נטיעת עצים בוגרים בשטח הפונה לרחוב בתיאום עם אגף שפ"ע.</p> <p>2- תנאי לאיכלוס המבנה יהיה השלמת המדרכה בדרך רמאלה בקטע שמול חזית התכנית, עד גבול המגרש.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך
4.2.2	הוראות
א	<p>דרכים</p> <p>1- תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט . 2- השטח הצבוע בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת . 3- על שטח זה חל סעיף הפקעות לצרכי ציבור, סעיף 6.4 .</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
קדמי	אחורי	צידדי-שמאלי	צידדי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	24 (2)	62 (1)	7865	3300	200	166	4199	2486	1	מבנים ומוסדות ציבור לדת

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

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) תכסית תת-קרקעית עד 80%..

(2) 1. מעל גובה זה יותר צריח בגובה של עד 30 מ' ממפלס הכניסה הקובעת ומעלו תותר התליית צלב. 2. תותרנה כיפה מעל החלל המרכזי של הכניסה בגובה של עד 24 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת

ומעליה תותר התליית צלב..

(3) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

6. הוראות נוספות**6.1****חלוקה ו/ או רישום**

1. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.
2. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף 1 לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

6.2**תקשורת**

מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970.

6.3**גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה**

המבנים והגדרות המסומנים בתשריט בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי לחפירה ראשון, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.

6.4**הפקעות לצרכי ציבור**

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בנייה	הבנייה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בנייה בשלבים.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה.