

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0420216

תחנת דלק ראס אל-עמוד

ירושלים

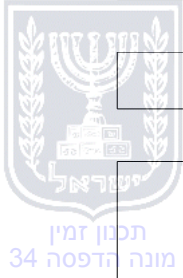
מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה :  
התכנית מצויה בתחומי השיפוט של העיר ירושלים ומשתרעת על שטח של כ-1 דונם, על דרך בית לחם הישנה. שטח התוכנית נמצא בשכונת המגורים ראס אל עמוד, בקרבה לגיאבל מוכבר. התכנית מבקשת להרחיב שטח הבנייה לייעוד מסחר ותעסוקה.  
התכנית אינה כוללת שום שינוי בתחנת התדלוק, אלא רק תוספת של תא שטח למסחר ותעסוקה באזור הצפוני, שיהווה השלמה לשימושים המותרים בתחנת התדלוק.

רקע תכנוני לתכנית :

במתחם אושר תצ"ר 1525/04. בנוסף אושר תצ"ר מס' 28/11.  
בניית תחנת התדלוק אושרה בשנת 2005. תכנית מס' 9252.  
התחנה נבנתה ופועלת על פי חוק.

בסמוך מתוכננת תכנית 'הכביש האמריקאי' 379594, בה מתוכנן שטח לייעוד מסחר ותעסוקה ממזרח ומצפון לתכנית תחנת התדלוק.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל :

המקום מיועד לתחנת תדלוק. קיימת הפקעה לייעוד דרך בחלק הצפון-מערבי של התכנית.

בעלויות :

המגישים הינם בעלי עניין בקרקע הכלולה בתכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית תחנת דלק ראס אל-עמוד

מספר התכנית 101-0420216

1.2 שטח התכנית 1.439 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

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 223522  
 קואורדינאטה Y 630032

### 1.5.2 תיאור מקום

תחנת התדלוק ממוקמת בשכונת ראס אל עמוד, ברחוב דרך בית לחם הישנה

### 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	דרך בית לחם	195	

שכונה ראס אל עמוד

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30919	לא מוסדר	חלק		999

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 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
23/08/2006	4684	5568	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/18/4. הוראות תכנית תמא/18 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/18/4
22/01/1998	1600	4610	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2668 ממשיכות לחול.	החלפה	2668
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב
14/12/2004	818	5350	תכנית זו מחליפה את תכנית 9252 בתחומה וכל יתר הוראות תכנית 9252 ממשיכות לחול.	החלפה	9252



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			בועז ביטמן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		בועז ביטמן		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח תנועה	14: 25 06/08/2019	דבורה סטולרסקי	06/08/2019	1		מנחה	תנועה
לא	נספח בינוי. נספח מס 1	09: 35 05/09/2019	בועז ביטמן	05/09/2019	1	1: 250	מנחה	אדריכלות
לא	מצב מאושר	13: 29 20/11/2017	ראובן אלסטר	05/10/2017	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
	אחר			תחנת דלק אמנארה 3	ירושלים	(1)		02-6730778		dortalpiot@ bezeqint.net

**הערה למגיש התכנית:**

(1) הערה: מגיש התכנית הינו בעל עניין בקרקע הכלולה בתכנית. מובהר כי אין באישור התכנית להצביע על זכות קניינית כלשהי של מגיש התכנית בקרקע הכלולה בה., כתובת: ראס אל עמוד, דרך בית לחם הישנה.

**1.8.2 יזם****1.8.3 בעלי עניין בקרקע****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	בועז ביטמן		ביטמן בן צור אדריכלים	קרית ענבים	קרית ענבים	1	02-5700188		boaz@bitman -bentzur.co.il
מודד	מודד	ראובן אלסטר	502	מימד פוטוגרמטריה והנדסה בע"מ	ירושלים	(1)	68	02-6522294		meimad@me imad-sur.co.il
	יועץ תחבורה	דבורה סטולרסקי	85632	דבורה סטולרסקי הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ	נרית	(2)	301	03-6955438		Deborah@ds eng.co.il

(1) כתובת: כנפי נשרים 68, ירושלים.

(2) כתובת: נירית, רחוב שחר 301.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

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**

חלוקת המגרש לתאי שטח נפרדים והוספת שטחי בינוי למסחר ותעסוקה. התכנית אינה מציע כל שינוי בתא שטח מס 1 של תחנת התדלוק הקיימת.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- א. שינוי יעוד מתחנת דלק למסחר ותעסוקה.
- ב. קביעת השימושים המותרים בתחום התכנית.
- ג. קביעת הוראות בינוי בהתאם לנספחי הבינוי.
- ד. קביעת שטחי בניה בייעוד מסחר ותעסוקה .
- ה. קביעת גובה בינוי בתחום התכנית.
- ו. קביעת הוראות לקווי בניין.
- ז. קביעת הוראות למפלסי הקרקע הסופיים.
- ח. קביעת הוראות להריסה.
- ט. קביעת תנאים למתן היתרי בניה וטפסי אכלוס.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 34תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	4, 3
תחנת תדלוק	2
מסחר ותעסוקה	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק תחנת תדלוק	תחנת תדלוק	2
להריסה	דרך מאושרת	3
להריסה	מסחר ותעסוקה	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	71.82	4.99
תחנת דלק	1,366.99	95.01
סה"כ	1,438.81	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	71.83	4.99
מסחר ותעסוקה	368.26	25.59
תחנת תדלוק	998.74	69.41
סה"כ	1,438.82	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	א. הכביש יפותח בכפוף להנחיות אגף שפע ואגף תושי"ה בעיריית ירושלים. ב. תינתן אפשרות מעבר לתשתיות עירוניות ולמערכות ניקוז בתוואי הכביש המוצע.
<b>4.2</b>	<b>תחנת תדלוק</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	תחנת תדלוק ומערכות טכניות נלוות, משרד נלווה, חנות נוחות
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	1. תותר הקמת תחנת תדלוק דרגה א' (עפ"י תמ"א 18). 2. תותר אספקת דלק לרכב שמשקלו הכולל, המותר על פי כל דין אינו עולה על 4 טון. 3. הבינוי והפיתוח יהיו כמפורט בנספח הבינוי, ובהתאם לקווי הבינוי. 4. תותר הקמת סככת תדלוק. 5. תותר הקמת משרד נלווה לתחנת תדלוק. 6. תותר הקמת חנות נוחות.
<b>4.3</b>	<b>מסחר ותעסוקה</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. מסחר: יותר מסחר מקומי שעקרו שירות לתחנת הדלק: בתי אוכל, הסעדה, שרותי אשנב, חנויות מסחריות. ובלבד שלא יהיו לשימוש למסחר אזורי כגון סופרמרקט וחנויות גדולות. ב. משרדים.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b>
	א. בתא שטח 1 תותר הקמת מבנה חדש בן 3 קומות. ב. תותר קומה טכנית מעל הגובה המירבי המותר. ג. תותר הגבהת מעטפת הבינוי בחזיתות להסתרת מתקנים/מערכות טכניות. ד. תותר הבלטת אלמנטים להצללה עד 1 מ' מעבר לקונטור המבנה ובתנאי שגובהם יהיה לפחות 4 מ' מעל מפלס הקרקע.
ב	<b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b>
	הבניין/ חלק המבנה/ הגדר המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב, מיועדים להריסה. תנאי להוצאת היתר בניה יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה בייעוד דרך.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					
						שרות					עיקרי
קדמי											
3	3	3	80	114	420	60	360	368.25	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה	
3	0	3	30	8	70	0	70	999.87	תחנת תדלוק	תחנת תדלוק	

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:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מעל גובה זה תותר חדר יציאה לגג ומעקה בגובה עפ"י תקן..

(2) מעל עמדות התדלוק בתחנה ניתן להקים גגון, שטח הגגון לעמדות התדלוק הינו 200 מ"ר, שטח זה הינו בנוסף לשטחים המצויינים בטבלה 5. לא יותר ניוד שטחים אלה לטובת שטחים אחרים בתחום התכנית..

(3) כמצויין בתשריט.

**6. הוראות נוספות****6.1****איכות הסביבה**

הנחיות לתעסוקה

1. עקב קירבת מגורים לייעוד לתעסוקה, לא יותר שימוש של אחסנה ושינוע של חומרים מסוכנים כהגדרתם בנספח א' בחוזר מנכ"ל המשרד להגנת הסביבה לגבי מרחקי הפרדה מתעשייה ממרץ 2014 או הנוסח המעודכן מעת לעת. ניתן יהיה לסטות מהוראה זו הכפוף לתיאום מראש עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים והצגת מסמך סביבתי לרבות סקר סיכונים במידת הצורך.

הנחיות למסחר

2. השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבנייה.

3. עבור שימושי ההסעדה, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין המסחרי אשר יכלול מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.

**6.2****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, ובכפוף לכל דין.

**6.3****סטייה ניכרת**

1. קווי הבניין כמצויין בתשריט הינם מחייבים, צמצום השטח שבין קווי הבניין לקווי המגרש יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.

2. מספר הקומות יהיה כמצויין בטבלה 5, כל תוספת קומות מעבר לכך תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.

**6.4****עתיקות**

על פי חוק העתיקות, התשל"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.

**6.5****ניהול מי נגר**

יותר 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 וחלוקים).

**6.6****תנאים למתן היתרי בניה**

1. תיאום התכנון והיעיצוב האדריכלי של המתחם עם מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו והגשת תכנית פיתוח שטח בקני"מ 1:100.

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.



<b>6.6 תנאים למתן היתרי בניה</b>	<b>6.6</b>
<p>בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות.</p> <p>3. תנאי להיתר בניה יהיה קבלת אישור היחידה הסביבתית בעיריית ירושלים.</p> <p>4. תנאי להיתר בניה יהיה אישור תושי"ה לפתרון החניה המוצע ולכניסה והיציאה מתחומי המגרש.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מחלקת נגישות.</p> <p>6. תנאי להיתר בניה יהיה אישור מחלקת תברואה בעיריית ירושלים.</p> <p>7. תנאי להיתר בניה יהיה אישור מחלקת כבאות ירושלים.</p>	

<b>6.7 חניה</b>	<b>6.7</b>
<p>מס' מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה.</p>	

<b>6.8 הוראות בינוי</b>	<b>6.8</b>
<p>1. קוי הבנין יהיו כמצוין בתשריט.</p> <p>2. הבנייה והפיתוח יהיו בהתאם לנספח הבינוי המנחה וניתן לערוך בהם שינויים אדריכליים בתנאי שלא תהא חריגה ממגבלת מספר הקומות וממגבלת היקף שטחי הבנייה המירביים.</p> <p>3. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. יאסר שימוש באבן נסורה. יותר שימוש בחיפויים קלים, מותר לשלב בבנין אלמנטים מחומרים בני קיימא, שאינם אבן.</p> <p>4. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980.</p>	



<b>6.9 חלוקה ו/ או רישום</b>	<b>6.9</b>
<p>1. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן תכנית לצרכי רישום (תצ"ר), שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הועדה המקומית.</p> <p>2. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף 1 לעיל, רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה.</p>	

<b>6.10 פסולת בניין</b>	<b>6.10</b>
<p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970.</p>	

<b>6.11 היטל השבחה</b>	<b>6.11</b>
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	



## 7. ביצוע התכנית

<b>7.1 שלבי ביצוע</b>	<b>7.1</b>
-----------------------	------------

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים.

<b>7.2 מימוש התכנית</b>	<b>7.2</b>
-------------------------	------------



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34