

מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מתאר מקומית מס' 1336 א'
שינוי לתכנית המתאר המקומית לירושלים
שינוי לתכנית מס' 1336
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית

תכנית זו תיקרא, תכנית מתאר מקומית מס' 1336 א' שינוי לתכנית המתאר המקומית לירושלים שינוי לתכנית מס' 1336. התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת: (להלן התכנית).

7. מסמכי התכנית

התכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט) גליון אחד של תכנית בניוי הערוך בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 1). כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית

כ - 1,900 מ"ר.

5. מקום התכנית

ירושלים, יפה נוף, שד' הרצל מס' 122, פינת רח' תרצה.
 גוש 30161
 חלקות: 13,12
 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

- א. שינוי יעוד שטח משטח להקמת תחנת דלק לאיזור מסחר מיוחד.
- ב. קביעת יעוד לתחנת דלק – רמה א'.
- ג. קביעת בינוי לתוספת בניה לחנויות ומסחר בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח.
- ד. קביעת קווי בנין מריביים בשטח מגרש חדש מס' 1 (א), לרבות קו בניין אפס בחזית.
- ה. קביעת סה"כ שטחי הבניה ל 872 מ"ר באזור מסחרי מיוחד ול 6 מ"ר באזור תחנת הדלק.
- ו. קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח מגרש חדש מס' 1 (א).
- ז. איחוד וחלוקה מחדש.

7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית ירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 1336 וההוראות שבתכנית מתאר מקומית מס' 1336 א' זו.

8. הוראות התכנית

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט).
במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. איזור מסחרי מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור עם פסים אלכסוניים הוא אזור מסחרי מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מסחרי וכן ההוראות הבאות:

- א. תותר תוספת בניה לחנויות במגרש חדש מס' 1 (א) בהתאם לנספח מס' 1 ובהתאם לקוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום. מודגש בזאת כי לא יותרו בבנין שימושים שישרתו את תחנת הדלק.

ב. שטחי בניה:

שטחי הבניה הם כמפורט בטבלה שלהלן.

סה"כ	שטחי השרות (מ"ר)			שטחים עיקריים (מ"ר)			
	מ"ר	מוצע	קיים	מ"ר	מוצע	קיים	
765.5	348	181.4	166.6	417.5	52	365.5	על קרקעי
106.5	106.5		106.5	--	--	--	תת קרקעי
872.0	454.5	181.4	273.1	417.5	52	365.5	סה"כ

ושטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבנין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.

ג. השטח המסומן בתשריט כארקדה, יותר למעבר הציבור, לא תותר כל בניה בתחום שטח זה.

ד. השטח המסומן בקוים אלכסוניים בצבע ירוק הינו שטח עם זכות מעבר לציבור ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, באחריות מגיש התכנית ועל חשבונו. אחזקת השטח תהיה באחריות הבעלים ובהתאם להוראות העיריה.

ה. תומר הבניה של התוספת יהיה אבן טבעית מרובעת ומסותת באותו גוון פיתוח וכיחול הבנין הקיים.

ו. הועדה המקומית באשור הועדה המחוזית תהא רשאית להתיר שינויים ארכיטקטוניים ובלבד שלא תהיינה חריגות ממגבלת מספר הקומות, ממגבלת שטחי הבניה וממגבלת קווי הבנין.

ז. לא יבוצע שילוט על הקירות החיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ - 1980.

ת. תנאים למתן היתר בניה:

1. תנאי למתן היתר בניה הוא ביצוע הפעולות, העבודות והמתקנים הדרושים כדין לשימושם של נכים.
2. תאום עם מחלקות דרכים והסדרי תנועה בין השאר בנושאים הבאים:

- א. הגשת תכנון מפורט למפרץ החניה ברח' תרצה ולהסדרי התנועה והחניה בכניסה למתחם מרח' סמדר, ע"י מגיש התכנית ועל חשבונו, בתאום ובאישור מחלקות הדרכים והסדרי תנועה. ביצוע המפרץ, החניה, החניות והסדרי התנועה יהיה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, ויבוצע ע"י מגיש הבקשה ועל חשבונו בתאום ובפיקוח מחלקות הדרכים והסדרי התנועה.
- ב. דרישות החניה בעת מתן היתר הבניה יקבעו עפ"י הצעת התקן החדשה לחניה של משרד התחבורה 1994.

3. תאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בין השאר בנושאים הבאים:

- א. התקנת מערכת להשבת אדי דלק, מפתחי מילוי מיכלי הדלק של התחנה, ומפתחי מיכלי הדלק של המכוניות, למניעת פליטת מזהמים לאויר.
 - ב. הכנת תכנית שילוט מפורטת לעסקים במקום, כולל פרט לשילוט מרוכז לעסקים הפנימיים שינוב בכניסה.
 - ג. תכנון פיר מרכזי לפליטת מזהמים מהעסקים המתוכננים בשטח מגרש מס' 1 (א), ע"י מגיש התכנית ועל חשבוננו בתאום ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה. ביצוע הפיר, יהיה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ויבוצע ע"י מגיש התכנית ועל חשבוננו, באישור ופיקוח המחלקה לאיכות הסביבה.
 - ד. הכנת נספח אקוסטי הכולל התייחסות לרעש הנובע מכל המערכות המכניות המתוכננות באזור, כולל התייחסות לרעש הנובע מבית הקפה ומהפעילות במרפסת בית הקפה ונקיטה באמצעים אקוסטיים להפחתת הרעש מתחת למפלסים המותרים, במידה והרעש החזוי עולה על המפלסים המותרים בתקנות למניעת מפגעים ורעש בלתי סביר 1990.
 - ה. תנאי להוצאת טופס 4, הוא עריכת מדידות רעש בבנינים הסמוכים לפרויקט ע"י מגיש התכנית ועל חשבוננו בהתאם לדרישות התקנות למניעת מפגעים. המדידות יבוצעו בתאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.
4. תאסר השמעת מוסיקה או הפעלת מערכות הגברה כל שהן בבתי המסחר, באופן שישמע מחוץ לפתח העסק.
5. יש להקיף את כל האתר לפני תהליך הבניה, בגדר אטומה בעלת תכונות הפחתה אקוסטיות בגובה 2.0 מ' לפחות ומעליה גדר מחומר קל (P.V.C), יוטה, וכו' בגובה 1.5 מ'.

10. שטח לתחנת דלק:

- השטח הצבוע בתשריט בצבע סגול הוא שטח לתחנת דלק.
תחנת הדלק תהיה ברמה א' ויחולו עליה ההוראות הקבועות בתמ"א 18, והתנאים שפורטו בסעיף ח' לעיל.
בשטח תחנת הדלק יותר הקמת מבנה לשירות התחנה בשטח שלא יעלה על 6 מ"ר בהתאם לנספח מס' 1.

11. חניה:

- א. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין (או לבנינים) שיוקם/ו בשטח.
- ב. החניה תהיה מקורה בחלקה ובהתאם למסומן בנספח מס' 1.
- ג. ראה סעיף 9, (ח), 2 לעיל.

12. קירות ומדרגות להריסה

- הגדר והמדרגות המתחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגיש התכנית ועל חשבוננו, לפי כל תחילה בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר.

13. דרכים:

תווי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.
השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.

14. ביצוע התכנית:

לאחר אישור תכנית זו תוכן ע"י מגיש התכנית ועל חשבונו תכנית חלוקה לצרכי רשום והיא תועבר לביצוע בספרי האחוזה על ידי מגיש התכנית ועל חשבונו.

15. חלוקה חדשה:

- א. התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו שני עותקים של התכנית בחתימת יו"ר הועדה המחוזית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים, כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק, ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הועדה המחוזית, אלא אם כן תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב ביקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.
- ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

16. הפקעה:

- א. השטחים המיועדים לצברי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 ויועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנוים מכל מבנה, גדר וחפץ.
- ב. הפקעה: על אף הוראות החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית, השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים גם להפקעה, והועדה המקומית רשאית, אם תחליט על כך, להפקיע שטחים אלה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965.

17. תחנת שגאים:

לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה על עמוד בשטח התכנית או בשטח הדרכים ולצורך זה יוקצה חדר מיוד בתוך הבית או מבנה, בהתאם לדרישות חברת החשמל, ובאשור רשיות התכנון. תחנת הטרנספורמציה תסומן בבקשה להיתר בניה.

18. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

בכל הבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמה של אנטנה נוספת כל שהיא.

19. קולטי שמש על הגג:

- א. בגגות שטחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- ב. הפתרון התכנוני טעון אשור מהנדס העיר.

20. היטל השבחה:

- א. הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
 ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

21. תשתית:

- מגיש התכנית יבצע על חשבונו בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנייל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.
- מגיש התכנית יעתיק או יתקין עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.
- כמו כן אחראי מגיש התכנית לתקן על חשבונו בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על - קרקעי ובין תת - קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח.
- להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקיד מגיש התכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה.
- ביצוע כל העבודות/התיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

797

חתימת בעל הקרקע ומגישי התכנית:

חברת סמדר דלק בע"מ

חתימה:

טל':

שם:

02-438151

חברת סמדר דלק בע"מ
שדרות הרצל 122 -ס
ת.פ. 46211

חתימת המתכנן:

זיידמן ברנדס אדריכלים ובוני ערים בע"מ
רח' שמשון 3 ירושלים
זיידמן משה
מס' רשיון 39943

02-6718233

אדריכלים הנדסאים בע"מ

תאריך:

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 1336
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 499 ביום 11.5.99
המנכ"ל תכנון
יו"ר הועדה