

מחוז ירושלים - מרחב תכנון מקומי ירושלים
שינוי תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת

תכנית מס' 1336 ג'

שינוי לתכנית המתאר המקומית לירושלים

ושינוי לתכנית מס' 1336 א'

1. שם התכנית ומיקומה

1.1 שם התכנית

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

1.2 גבולות התכנית

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

1.3 שטח התכנית

1.680 דונם

1.4 מקום התכנית

- 1.4.1 ירושלים, שכונת יפה נוף, שד' הרצל מס' 122 – פינת רחוב תירצה
 1.4.2 גוש 30161, חלק מחלקות 12, 13. מגרשים 1א, 1ב' ע"פ תכנית 1336א'.
 1.4.3 קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה :
 אורך : 217600 לבין 217675
 רוחב : 631625 לבין 631725
 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

2. מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים :**2.1 מסמכי התכנית**

- 2.1.1 7 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית"),
 2.1.2 גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: "התשריט")
 2.1.2 נספח : גליון אחד של תכנית בינוי הערוך בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 1).
 תכנית הבינוי מבטאת את התוספות המוצעות ביחס למצב המאושר בתכנית
 1336 א ולהיתר הבנייה 94/951.3. כן מבטאת תכנית הבינוי את נפח הבינוי המוצע
 ואת פיתוח השטח בהיבטים של גינון מתקנים, מדרגות, מפלסי קרקע וכדומה.

התכנית הינה מנחה בלבד למעט, גבה ומספר קומות, קווי בניין, ושטחי בנייה מירביים.

2.2 יחס בין מסמכי התכנית

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה. המסמכים המנחים מתווים את עקרונות התכנון לביצוע. בכל מקרה של סתירה בין מסמכי התכנית יחול המצויין בתשריט, בהוראות התכנית ובנושאים שנקבעו כמחייבים בנספחים. במידה של סתירה ביניהם – יחולו ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר במפורש אחרת.

3. מטרות התכנית:

- 3.1 מהות התכנית : תוספת בנייה, לבניין במגרש א1 ע"י תוספות בנייה בכל קומות הבניין ותוספת קומה חדשה לשם הרחבת בניין מסחרי קיים.
 3.2 קביעת הבינויים הבאים בבניין שבמגרש א1 :
 - תוספת בנייה בכל קומות הבניין.
 - תוספת קומה עליונה בבניין.
 - קביעת חלקי בניין קיימים להריסה.
 3.3 קביעת קווי בניין לבניה, כאמור
 3.4 הגדלת שטחי הבניה בשטח מגרש מס' א1 וקביעתם לכ- 1330 מ"ר, מתוכם כ- 780 מ"ר שטחים עיקריים וכ- 550 מ"ר שטחי שירות. תוספת של 2 מ"ר בשטח מגרש ב1 היא עבור שירותים סאניטריים בלבד.
 3.5 הגדלת מספר הקומות המותר משתי קומות מעל קומת מרתף לשלש קומות מעל קומת מרתף
 3.6 קביעת שימוש הבניין בו יבוצעו התוספות למסחר בלבד.
 3.7 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
 3.8 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.

4. יחס לתכניות אחרות

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 א, וההוראות שבתכנית מתאר מקומית מס' 1336 ג' זו. במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית זו.

5. יעודי הקרקע

5.1 טבלת יעודי קרקע וזכויות בנייה מסכמת :

יעוד חלקה	מס' חלקה	שטח חלקה ב- דונם	תכנית בניה מירבית - % משטח המגרש		שטחי בנייה עיקריים			שטחי שירות **			סה"כ (מ"ר)			מס' קומות מירבי
			מעל מפלס 0.00	מתחת למפלס 0.00	מאושר	מוצ' ע	סה"כ	מאושר	מוצ' ע	סה"כ	מוצ' ע	סה"כ		
אזור מסחרי מיוחד	12 (חלק) - מגרש א' לפי תב"ע 1336 א'	0.807	78%	20%	417.5	779	348	444	-103 +199 96	765.5	457	1223	3	
					שטח מעל מפלס 0.00									
					שטח מתחת למפלס 0.00									
					סה"כ	779	454.5	551	96	872	457	1330	4	
שטח לתחנת דלק	13 (חלק) - מגרש ב' לפי תב"ע 1336 א'	0.870	2%	-----	107*	779	---	---	---	107	2	109	1	
					שטח מעל מפלס 0.00									
					שטח מתחת למפלס 0.00									
					סה"כ	779	---	---	---	107	2	109	1	

* שטח זה כולל גג קיים מעל משאבות דלק אשר לא התייחסו אליו בתכנית 1336.
 ** שטחי שירות מוצעים אינם כוללים שטחי חניה ושטח למרחב מוגן. שטחים אלו יקבעו לעת מתן היתר בניה עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר הבנייה. כן לא נכלל שטח עבור שנאי חברת חשמל. שטח זה יתוסף במידה ותבוא דרישה של חברת החשמל בעיניין.

הערה לטבלה :

שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו, ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992. תוספת השטח לתחנת הדלק היא עבור שירותים סאניטריים בלבד. כל תוספת שטחים מעבר לכך תחוייב בתכנית.

5.2 השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור עם קוים אלכסוניים ברקע הוא אזור מסחרי מיוחד

- 5.2.1 השימושים המותרים באזור זה הם השימושים שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מסחרי, וההוראות שנקבעו בתכנית 1336 א' לגבי אזור מסחרי מיוחד, בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן. יאסר שימוש כ"אולם אירועים".
- 5.2.2 זכויות הבנייה והוראות הבינוי מפורטות בטבלה שבסעיף 5.1 לעיל.
- 5.2.3 יותרו הבינויים הבאים במגרש מס' א1 :
 - תוספת בנייה בכל קומות הבניין (מפלסים -2.00, 0.00, +2.65/+1.55).
 - תוספת קומה עליונה במפלס +5.80.
- 5.2.4 הכל בהתאם לנספח מס' 1 ובהתאם לקיים בשטח, ולשם הרחבת בניין מסחרי קיים בשטח.
- 5.2.5 קווי הבניין המירביים יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודה בדיו בצבע אדום.
- 5.2.5 כחלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים, קולטי שמש, אנטנות וכד'.

- 5.2.6 הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג, גוון, סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, שאיננה מסותתת – אסורה. באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של **פסולת בנייה** באתר הבנייה. שארית הפסולת תופנה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין.
- 5.2.8 **תחנת שנאים** : לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בנייה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לעניין הצורך בשנאי. השנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.
- 5.2.9. לא יבוצע **שילוט** על הקירות החיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התשי"מ – 1980. שילוט המסחר יתואם עם מהנדס העיר או עם נציגו.
- 5.2.10 השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים בצבע ירוק הוא שטח עם זכות מעבר לציבור, ללא מגבלה כלשהי ולהבטחת האמור לעיל תרשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בנייה בשטח. שטח זה יפותח כארקדה על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם בהתאם להנחיות עיריית ירושלים ובפיקוחה, כחלק בלתי נפרד מביצוע הבנייה בשטח. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח המגרש ועל חשבונם בלבד.
- 5.2.11 בכל האולמות המשמשים מקום להתקהלות ציבור, מספר פתחי היציאה, פרוזדורים, מעברים וחדרי מדרגות יתאימו לדרישות תקנות התקהלות בציבור (אסיפות) ויקבעו סופית עם הגשת התכנית להיתר הבניה.
- מספר פתחי היציאה ודרכי המילוט אל חדרי המדרגות והיציאות בקומות המסחר, המשרדים וכו', יקבעו עם הגשת התכנית להיתר בניה ויתאימו לדרישות תקנות התכנון והבניה.
- תהיה המשכיות של חדרי מדרגות, פירים וחדרי מעליות וכו' אל גג הבניין וגישה נוחה. בכל שטחי המבנה וחלקיו השונים יותקנו מערכות גילוי וכיבוי אש אוטומטיות באמצעות מתזי-מים (ספרינקלרים). ההחלטה על סוג המערכת תתקבל בשלב הגשת התכנית להיתר בנייה. מערכת הספרינקלרים במבנה תצוייד במאגרים ומשאבות עם מנוע דיזל לפי ת"י 1596.
- תותקן מערכת שאיבת עשן מפרוזדורי הקומות עם יכולת שליטה מקומות האש על פי התפתחות השריפה.
- תותקן עמדת "פיקוד אש" בקומת הלובי שתכיל אמצעים כגון לוח בקרה עם שליטה למערכת גילוי וכיבוי אוטומטית, למערכות כריזה, להפעלת המפוחים לשחרור עשן, מעליות, ומערכות חיוניות אחרות.
- מערכת האנרגיה של הבניינים יתואמו עם הגורמים המתאימים ויתאמו לדרישות החוקים והתקנות, ויש להקצות שטחים מתאימים להתקנת מיכלי דלק/גז וכיצי"ב. כמות ברזי הכיבוי וההידרנטים, לחצים וספיקות יתאימו לדרישות תקנות שירותי הכבאות. מערכות ספרינקלרים, מאגרים, משאבות, וכיצי"ב לפי NFPA, ויעשה תיאום מוקדם עם אגף המים העירוני.
- 5.2.12 יותר לרתום למבנה כבלי חשמל לצורך הרכבת הקלה.

5.3 השטח הצבוע בתשריט בצבע סגול תחום בסגול כהה הוא שטח לתחנת תדלוק.

- 5.3.1 השימושים המותרים באזור זה הם תחנת דלק ומבנים לשרות התחנה כולל שרותים.
- 5.3.2 זכויות הבנייה והוראות הבינוי מפורטות בטבלה שבסעיף 5.1 לעיל
- 5.3.3 יחולו על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית 1336א לגבי תחנת תדלוק.

5.4 שלבי ביצוע :

תותר בנייה בשלבים. הבנייה בשלבים מהקרקע כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כלשהיא, ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד, או ראשונה ושניה בלבד וכד'), יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה בנוי תיקני, ריצוף וכיצי"ב.

5.5 גמישות :

- 5.5.1 לעת מתן היתר בנייה יותר שינוי של עד חצי מטר מן המפלסים המצויינים בנספח מס' 1.
- 5.5.2 לעת מתן היתר בנייה תותר תוספת של חנייה מקורה .
הני"ל בכפוף לתקן החנייה שיהיה תקף לעת מתן היתר בנייה. שטחי הבנייה של החנייה המקורה כאמור, אינם נכללים בטבלת שטחי הבנייה המפורטת בסעיף 5.1 לעיל.
- 5.5.3 הועדה המקומית באשור הועדה המתוזזת תהא רשאית להתיר שינויים ארכיטקטוניים ובלבד שלא תהיינה חריגות ממגבלת מספר הקומות, ממגבלת שטחי הבניה וממגבלת קוי הבנין.

6. חנייה

- 6.1 החנייה תהיה עילית, הכל כמצויין בנספח מס' 1.
- 6.2 מספר מקומות החנייה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בנייה.
- 6.3 מיקום החניות כמצויין בנספח 1 הינו מנחה בלבד וייקבע לעת הוצאת היתר הבנייה.

7. בניין, גדר, מדרגות להריסה

חלקי המבנה והמדרגות המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בנייה ראשון בתחום התכנית ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם.

8. הוראות הפעלה בשטח התכנית :

- 8.1 שעות הפעילות של תחנת הדלק והשטח המסחרי יתואמו עם עיריית ירושלים.
- 8.2 בשטח לא תותר פעילות מועדונים, דיסקוטקים פאבים, אולמות אירועים, וכיוצא בזה הכוללים פוטנציאל למטרדי רעש סביבתיים עקב השמעת מוזיקה ורעש הקהל.
- 8.3 תאסר השמעת מוסיקה או הפעלת מערכות הגברה כל שהן בבתי המסחר, באופן שישמע מחוץ לפתח העסק.
- 8.4 יש להקיף את כל האתר לפני תהליך הבנייה, בגדר אטומה בעלת תכונות הפחתה אקוסטיות בגבה 2.0 מ' לפחות ומעליה גדר מחומר קל (PVC, יוטה וכו') בגבה 1.5 מ'.

9. תנאי לאישור התכנית :

- 9.1 תנאי לאישור התכנית הוא הריסת כל חלקי המבנה שנבנו ללא היתר, למעט החלקים המיועדים לאישור במסגרת תכנית זו.

10.2 – בנוסף על האמור בסעיפים 5.4 (שלבי ביצוע), 6 (חנייה), 7 (גדר/מדרגות/ חלקי מבנה להריסה), שלעיל, להלן תנאים למתן היתרי בנייה בשטח :

10.2.1 תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.

10.2.2 הגשת תכניות פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.

התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים : העמדת הבניין, מפלסי בניו ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החנייה הנדרשת ותכנית שיוך חנייה, ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליח"ד, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, פרטי בנייה, מיקום ותצורה של מסתורי כביסה.

10.2.3 תאום תשתיות עם מהנדס הועדה 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 וכיוצא באלו תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבנייה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.

10.2.4 תנאי למתן היתר בניה הוא ביצוע הפעולות, העבודות והמתקנים הדרושים כדין לשימושם של נכים.

10.2.5 תאום עם מחלקות דרכים והסדרי תנועה בין השאר בנושאים הבאים :

I. דרישות החניה בעת מתן היתר הבניה יקבעו עפ"י התקן התקף לעת הוצאת ההיתר

10.2.6 תאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בין השאר בנושאים הבאים :

I. הכנת תכנית שילוט מפורטת לעסקים במקום, כולל פרט לשילוט מרוכז לעסקים הפנימיים שיוצב בכניסה.

II. תכנון פיר מרכזי לפליטת מזהמים מהעסקים המתוכננים בשטח מגרש מס' 1 (א), ע"י מגיש התכנית ועל חשבונו בתאום ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה. ביצוע הפיר, יהיה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ויבוצע ע"י מגיש התכנית ועל חשבונו, באישור ופיקוח המחלקה לאיכות הסביבה.

III. 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.

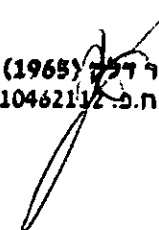
IV. תנאי להוצאת טופס 4, הוא עריכת מדידות רעש בבנינים הסמוכים לפרויקט ע"י מגיש התכנית ועל חשבונו בהתאם לדרישות התקנות למניעת מפגעים. המדידות יבוצעו בתאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.

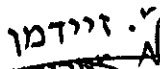
ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי ועל חשבון מגישי התכנית.

10.2.7 תנאי למתן היתר בנייה יהא השלמת הסדרת התצ"ר כפי שנקבע בתכנית 1336 א'.

10.2.8 תנאי למתן היתר בנייה יהא תאום ואישור התכנית ונספחי הבטיחות שלה הכוללים ציון כל הוראות הבטיחות בפני שריפות ע"י שירותי הכבאות.

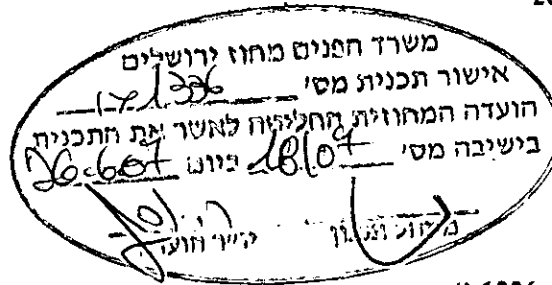
		6438151	שד' הרצל 122 ירושלים	ח.פ. : 46211		חב' "סמדר" דלק בע"מ" בשם החברה : הוכמן אופיר
--	--	---------	-------------------------	-----------------	--	---------------------------------------------------------------------------

מגיש התכנית :						
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מס. טלפון	דוא"ל	חתימה :
חב' "סמדר" דלק בע"מ"		ח.פ. : 46211	שד' הרצל 122 ירושלים	6438151		 סמדר דלק (1965) בע"מ ח.פ. 510462112

עורך התכנית :						
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מס. טלפון	דוא"ל	חתימה :
מ. זיידמן- אדריכל			הפלמ"ח 13, ירושלים	5635819 -052 2608672	zbarc@ 012.net.il	 זיידמן 052-2608672
זיידמן	מיקי	01330113				מס. רשיון +תאריך תוקף 39934 15.02.08

5/070801

תאריך: אוגוסט 2007



דברי הסבר לתכנית 1336 ג'

1. התכנית מתייחסת לבניין קיים בפינת הרחובות תרצה ושדרות הרצל. הבניין צמוד לתחנת דלק המופעלת ע"י "סונול", אך ממוקם בחלקה נפרדת מחלקת תחנת הדלק. במקור התכנית הפכה מבנה שיועד למוסך וסיכה והפנייתו הייתה לכיוון תחנת הדלק למבנה מסחרי הפונה בעיקר לשדרות הרצל. בכך חוזקו שדרות הרצל כרחוב אורבאני שוקק חיים ומסחר.