

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 6424 - שינוי _____ לתכנית מס' 3944
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

7 יולי 2002

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

**"תכנית מס' 6424, שינוי _____ לתכנית מס' 3944"
(שינוי תכנית מתאר מקומית)**

1. שם התכנית

תכנית זו תיקרא, "תכנית מס' 6424, שינוי _____ לתכנית מס' 3944".
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית

התכנית כוללת:

- א. 7 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית).
 - ב. גיליון אחד של תשריט, הערוך בקני"מ 1: 500 (להלן: התשריט).
 - ג. גיליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח, הערוך בקני"מ 1: 100 (להלן: נספח מס' 1).
 - ד. גיליון אחד של תכנית תנועה, הערוך בקני"מ 1: 250 (להלן: נספח מס' 2).
- כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית

הקו הכתול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית

כ- 6050 מ"ר.

5. מקום התכנית

ירושלים, שכונה גילה, כביש 60.
שטח בין קואורדינטות אורך 218605 ל- 218515
לבין קואורדינטות רוחב 625980 ל- 626085
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית

- א. קביעת יעוד שטח לתחנת תדלוק.
- ב. קביעת בינוי לתחנת תדלוק בהתאם לנספח הבינוי.
- ג. קביעת קווי בנין חדשים לבניה, כאמור.
- ד. קביעת גובה הבניה המירבי לקומה אחת.
- ה. קביעת שטחי בניה מירביים בשטח ל- 1345 מ"ר, מתוכם 16 מ"ר שטחי שירות.
- ו. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

7. כפיפות לתכנית

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המיתאר המקומית לירושלים,
(להלן: תכנית המיתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות
שבתכנית מס' 3944 וההוראות שבתכנית מס' 6424 זו.

8. הוראות התכנית

הוראותיה של התכנית מצטרפות מיכל האמור ומכל המצוין 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. שטח לתחנת תדלוק

השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור מותחם בסגול הוא שטח לתחנת תדלוק וחלות עליו ההוראות הבאות:

א. בשטח תוקם תחנת תדלוק מדרגה ב' עפ"י הגדרות תמ"א 18 ובה יותר השימושים הבאים: חנות, מזנון, משרדים, מחסנים, ממ"ק ושירותים תברואתיים לנ"ל.

ב. הבינוי והפיתוח בשטח התכנית יהיו בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובהתאם להוראות תכנית מס' 6424 ז.

ג. קווי הבנין המירביים יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

ד. שטחי הבנין המירביים הם 1345 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

שטח/מפלס	שטחים עיקריים במ"ר			שטחי שירות במ"ר		
	קיים	מוצע	סה"כ מ"ר	קיים	מוצע	סה"כ מ"ר
מפלס 1000 מעליו	/	1329	1329	/	16	1345
מתחת למפלס 000	/	/	/	/	/	/
סה"כ	/	1329	1329	/	16	1345

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

ה. גובה בניה מירבי יהיה כמצוין בנספח מס' 1.

ו. הקירות החיצוניים של הבנין יצופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה ללא סיתות – אסורה.

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

ת. הוראות בינוי נוספות:

1. הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.

2. בתחנת התדלוק יהיו המשאבות מכוסות בגגון. הוראה זו לא תחול על משאבה להספקת סולר שבנתיב נפרד ממשאבה להספקת בנזין.

3. בתחום תחנת התדלוק ייועד מקום לפריקתן של מיכליות התדלוק למילוי המיכלים של התחנה באופן שאין בו כדי להפריע לתנועה סדירה של הולכי רגל וכלי רכב.

4. הבטחת שטחים פנויים לחניה ולהמתנה

בתחנה ייועד שטח לחנייה ולהמתנה כמפורט להלן:

א. יהיה מקום להמתנה, לפני אי המשאבות הראשון, בכיוון הנסיעה לפחות ל - 4 כלי רכב.

ב. עבור בתי אוכל ושרותי רכב יותקנו מקומות חניה עפ"י תקני החניה המחייבים.

5. תחנת הדלק תיבנה כתחנת "דלק ירוקה", בהתאם להנחיות המח' לאיכות הסביבה.

ט. תנאים למתן היתרי בניה

1. תאום עם מחלקת דרכים והמחלקה להסדרי תנועה בדבר:

א. החניה הנדרשת בשטח.

ב. תכנון הגישה לתחנת התדלוק.

ג. ביצוע העבודות הסמוכות לכביש מס' 60 ע"י מגישי התכנית ללא הפרעה לתנועה העוברת, עם כל האמצעים המקובלים בבטיחות בדרכים.

ביצוע העבודות יהא תחת פיקוח מחלקת הדרכים בעיריית ירושלים ומע"צ.

להבטחת ביצוע העבודות כאמור יפקידו מגישי התכנית ערבות כספית שתקבע ע"י מחלקת הדרכים.

2. הגשת תכנית פיתוח שטח לאישור מחלקת גננות. התכנית תכלול

טישטוש קירות האבן הגבוהים באמצעות צמחיה.

מודגש כי לא ינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהיא אלא לאחר השלמת ביצוע האמור לעיל, להנחת דעת עיריית ירושלים.

3. תיאום עם המח' לאיכות הסביבה:

א. הגשת תכנית שילוט התחנה, לאישור המחלקה.

ב. הגשת תכנון פיתוח שטח מפורט והתחייבות היזם לביצועה.

4. א. תאום עם האגף לשיפור פני העיר בדבר פינוי שפכי חפירה לאתר מאושר ע"י האגף ובכל נושא אחר שידרש.

ב. כל חומר האספלט המקורצף ושכבת הקרקע העליונה תפונה לאתר פסולת מורשה בתאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.

5. קבלת חוות דעת השרות ההידרולוגי ביחס למקורות מים, הקידוחים באזור והסכנה למי תהום מתחנת התדלוק במידה וקיימת.

6. תאום עם מחלקת הביוב בדבר מתן פתרון לטיפול בשפכים ואספקת מי שתיה. האמצעים לאיטום התחנה ומתקניה ולמניעת זיהום מי תהום ובהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה, נציבות המים ומשרד הבריאות.

7. תאום עם רשות העתיקות.

דרישות המשרד לאיכות הסביבה

.8

- א. תיבור לביוב – התחנה תחובר למערכת ביוב מרכזית בעלת פתרון קצה. לבקשה להיתר בניה יצורף תכנון ההתחברות למערכת הביוב המרכזית שיאושר ע"י משרד הבריאות ולא יינתן אישור למתן שרותי חשמל, מים, טלפון, או תעודת גמר, ללא ביצוע התיבור בפועל.
- ב. מניעת זיהום מים בדלק – כל בקשה להיתר בניה תכלול פירוט של האמצעים שינקטו למניעת זיהום מים מדלק באזור הרגיש במיוחד לזיהום מים, בהתאם לדרישות ולמפרטים שבתקנות המים (מניעת זיהום מים) (תחנות תדלוק), התשנ"ז – 1997 ולתקנות בריאות העם (תנאים תברואתיים לקידוחי מי שתיה) התשנ"ה – 1995. על פי הוראות התקנות על צנרת הדלק, אביזרי הצנרת, המכלים ומשטחי התחנה להיות אטומים לדלק, יש להתקין מפריד דלק אליו מנוקזים תשטיפים ממשטחי התחנה, צנרת הדלק התת-קרקעית באזורים רגישים לזיהום מים צריכה להיות צנרת פלסטית גמישה עם דופן כפולה או צנרת הנתונה בתוך תעלת ביטון, יש לסמן מקום לכך ולבצע קידוחים לניטור הקרקע ומי התהום באזור הטמנת המיכלים, מתחת לכל אחד מאיי המשאבות יש לבנות שוחות אטומות לדלק, בצנרת הדלת, בשוחות ובמכלי הדלק יש להתקין אמצעים למניעת דליפות דלק, למניעת זרימה בלתי מבוקרת של דלק ולגילוי דליפות דלק.
- בתנאי ההיתר יפורטו הדרישות הטכניות של המשרד לאיכות הסביבה לשם מניעת זיהום מים בדלק, כמו כן המפרט הטכני של האמצעים שינקטו יפורט בהיתר הבניה.
- ג. איכות אוויר – פתחי ההזנה והמילוי של מיכלי ומשאבות הדלק יצוייד במערכת למישוב אדי דלק " STAGE 1", לפי מפרט טכני שיפורט בהיתר הבניה.
- ד. חסכון במים – מתקן לשטיפת רכבים, אם יוקם, יכלול מערכת למחזור מים, לפי מפרט טכני שיפורט בהיתר הבניה.
- ה. אישור המשרד לאיח"ס והיחידה לאיח"ס – פירוט האמצעים למניעת זיהום מי תהום ולמניעת מטרדים סביבתיים אחרים שיכלל בבקשה להיתר בניה לכל שינוי או תוספת במיכלי הדלק, משאבות הדלק ומשטחי התדלוק, יועבר לבדיקת היחידה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, ואישור היחידה יהיה תנאי למתן היתר הבניה.

חניה פרטית .10

- א. הועדה מקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לתחנה שתוקם בשטח.
- ב. החניה תהא כמפורט בנספחים מס' 1 ו- 2.
- ג. ראה סעיף 9 (ט) לעיל.

דרכים .11

תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.

- א. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.
- ב. השטחים הצבועים בתשריט בצבעים ירוק/חול לסרוגין הם שטחים לדרך ו/או עיצוב נוף.

12. הפקעה

שטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965, ויועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מיכל מבנה גדר וחפץ.

13. אנטנות טלוויזיה ורדיו

בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהיא.

14. קולטי שמש על הגג

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

15. תחנת שנאים

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לענין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

16. תשתית

מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הני"ל וכדומה (להלן – עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מתנדס העיר. מגישי התכנית יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים אשר יקבע ע"י עיריית ירושלים.

כמו כן אחראים מגישי התכנית לתקן על חשבונם 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 יפקידו מגישי התכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה.

ביצוע כל העבודות / תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

17. היטל השבחה

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

חתימת בעלי הקרקע:

(הצנף / כ"ו -)

נחמיה נורית, ת.ז. 056055106, רח' הציפורן 35 ירושלים, טל': 6765659-02

שמש א"י

עמית שושנה, ת.ז. 50968841, רח' קדיש לוז 24 ירושלים, טל': 6427379-02

חתימת מגישי התכנית:

(הצנף / כ"ו -)

נחמיה נורית, ת.ז. 056055106, רח' הציפורן 35 ירושלים, טל': 6765659-02

שמש א"י

עמית שושנה, ת.ז. 50968841, רח' קדיש לוז 24 ירושלים, טל': 6427379-02

סנוול ישראל בע"מ

סנוול ישראל בע"מ, ח"פ 9-51090272, בית סנוול רח' הגביש ת.ד. 8401, א.ת. נתניה דרום
טל': 8637777-09

חתימת המתכנן:

רפי כרמי, אדריכל
מס' רשיון: 39676

אדריכל רפי כרמי, ת.ז. 5569192, רח' ליטניס 8 חיפה 34337, טל': 8344862-04

