

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0398602

הקמת תחנת דלק חדשה - טיפוס ב' בכביש 20 - 4, בית חנינה, ירושלים



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
27/05/2018

להפקיד את התכנית
31/03/2019

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

מדובר במגרש שנמצא לאורך כביש מס' 20 - 4 המיועד לחיבור של כביש 20 וכביש 4 באזור בית חנינה, ירושלים. מטרת התכנית הינה: הקמת תחנת דלק חדשה - טיפוס ב' בכביש 20 - 4 הקיים. על המקום חלה תב"ע מס' 13456. מגישי התכנית הינם גם בעלי הקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הקמת תחנת דלק חדשה - טיפוס ב' בכביש 20 - 4, בית חנינה, ירושלים

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

101-0398602 מספר התכנית

7.292 דונם 1.2
שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית 1.4
סיווג התכנית

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

220850 קואורדינאטה X

637400 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום כביש 20 - 4, בית חנינה, ירושלים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות:

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה בית חנינה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30611	לא מוסדר	חלק		131, 182, 188, 197
30615	לא מוסדר	חלק		87-88

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

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
07/10/2010	228	6140	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 13456 ממשיכות לחול.	שינוי	13456
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה הוראות .62	החלפה	62
06/04/2006	2479	5516	תכנית זו מחליפה תכנית .9081	החלפה	מק/ 9081
18/07/1991	3204	3904	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית 3000 / ב.	החלפה	3000 / ב
23/08/2006	4684	5568	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א 18 על כל תיקוניה. הוראו תכנית תמ"א 18 על כל תיקוניה תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 4 / 18



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ארז ניסן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ארז ניסן		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי חלק 1	14: 12 21/02/2019	ארז ניסן	28/01/2019	2		מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא	נספח בינוי חלק 2	13: 07 24/02/2019	ארז ניסן	28/01/2019	2		מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא	מסמך הידרולוגי-סביבתי	09: 08 10/01/2019	ערן בידר	29/11/2018	26		מנחה	דו"ח סביבה
לא	דרכים	11: 17 14/01/2019	מחמד עמרו	05/11/2018	1		מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא	סקר עצים	09: 38 20/01/2019	אורי טורקניץ	10/01/2019	1		מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	מצב מאושר	11: 04 05/03/2019	יורם אלישיב	04/06/2018	1	1: 200	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
עיריית ירושלים	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית ירושלים	ירושלים	(1)	1	02-6296666		grOfer@jerusalem.muni.il
	פרטי	חמד מוחמד אסמעיל אבו ערקוב			ירושלים	(2)				mohammad@yarden-eng.com
	פרטי	עיסא מוחמד אסמעיל אבו ערקוב			ירושלים	(2)				mohammad@yarden-eng.com
	פרטי	יוסף מוחמד			ירושלים	(3)		053-6902907		mohammad@yarden-eng.com

הערה למגיש התכנית:

- (1) כתובת : ככר ספרא 1.
- (2) כתובת : ת.ד 27226 ירושלים.
- (3) כתובת : בית חנינה ת.ד. 21505.

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	ארז ניסן	2629849	ניסן אדריכלים	מבשרת ציון	(1)	39	054-6640789		nissan.architectes@gmail.com
מודד	מודד	יורם אלישיב	985		ירושלים	(2)	9	02-6793012	02-6797852	m_ely@bezeqint.net
תכנון סביבתי - GIS	יועץ סביבתי	ערן בידר		פתח תקוה	גונן (3)		10	03-9265979	03-9265984	office@lddtech.com
	סוקר עצים	אורי טורקניץ	23006613		כוכב יאיר	(4)		079-5599799		gonen.main@gmail.com
אינג'	יועץ תחבורה	מחמד עמרו	2939877	ירדן תנועה וכבישים	ירושלים	(5)		02-6275463		info@yarden-eng.com
הנדסאי	הנדסאי	רפאל קימיאגרוב	ה/29848	קימיאגרוב רפאל אדריכלות ועיצוב	ירושלים	בן יהודה	10	077-2188880	077-2188881	rafael.kimyagarov@gmail.com

(1) כתובת: רחוב הזמיר 39, מבשרת ציון.

(2) כתובת: הרכבים 9.

(3) כתובת: רחוב גונן 10 ת.ד. 7063 פתח תקוה 49170.

(4) כתובת: ת.ד. 926.

(5) כתובת: ת.ד. 27226, ירושלים 91271.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

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 תחנת דלק

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי יעודי הקרקע משטח נוף פתוח לתחנת דלק.

2.2.2 קביעת הוראות בינוי ופיתוח לתחנת תדלוק בהתאם לנספח הבינוי.

2.2.3 קביעת שטחי בנייה מירביים.

2.2.4 קביעת קווי בניין חדשים.

2.2.5 קביעת גובה בניה מרבי לקומה אחת.

2.2.6 קביעת הוראות בגין הריסה.

2.2.7 קביעת הוראות בגין עצים לשימור.

2.2.8 קביעת תנאים למתן היתר בניה, קביעת שלבי ביצוע. למימוש התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	3
דרך ו/או טיפול נופי	2
תחנת תדלוק	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך ו/או טיפול נופי	2
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך ו/או טיפול נופי	2
בלוק עץ/עצים לעקירה	תחנת תדלוק	1
חורשה להעתקה	תחנת תדלוק	1
חורשה לעקירה	דרך ו/או טיפול נופי	2
חורשה לעקירה	תחנת תדלוק	1
חורשה לשימור	תחנת תדלוק	1
מבנה להריסה	דרך ו/או טיפול נופי	2
מבנה להריסה	תחנת תדלוק	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך ו/או טיפול נופי	2,442.75	33.50
דרך מאושרת	580.89	7.97
שטחים פתוחים	4,268.82	58.54
סה"כ	7,292.46	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך ו/או טיפול נופי	2,442.75	33.50
דרך מאושרת	580.89	7.97
תחנת תדלוק	4,268.82	58.54
סה"כ	7,292.46	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מאושרת
4.1.1	שימושים
	דרך כהגדרותה בחוק התכנון ובניה התשכ"ה 1965
4.1.2	הוראות
4.2	דרך ו/או טיפול נופי
4.2.1	שימושים
	דרך כהגדרותה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.
4.2.2	הוראות
א	דרכים
	תוואי הדרך ורוחבה יהיה כמסומן בתשריט.
4.3	תחנת תדלוק
4.3.1	שימושים
	משחר, משרדים, שירותים נילוים, תחנת תדלוק
4.3.2	הוראות
א	איכות הסביבה
	<p>א. מים - הקמת תחנת התדלוק תהיה כפופה לתקנות המים ומניעת זיהום, מים תחנת דלקת (1997-תשנ"ז)</p> <p>ב. ביוב - שטיפים שינוקזו משטחי תחנת הדלק יפנו למפריד דלק תיקני טרם חיבורם למערכת הביוב. תשמר הפרדה מלאה בין מי נגר למערכת הביוב.</p> <p>ג. פסולת - שמנים ודלקים תוצרי מפריד השמן ישלחו למפעל מיחזור או יפנו לאתר הארצי לסילוק פסולת רעילה.</p> <p>ד. מניעת זיהום קרקע ומי תהום - למכלי דלק תת קרקעיים יותקן מיכול משני למניעת דליפות דלק לקרקע. משטחי התחנה ואזור פריקת המיכליות יבנו מחומר אטום עמיד בפני פחמימנים.</p> <p>ה. איכות האויר - יותקנו האמצעים הנדרשים למניעת זיהום אויר.</p> <p>ו. ניטור ובקרה: אמצעי ניטור לאיתור דליפות דלקים שמנים ושטיפים לקרקע יותקנו בהתאם להוראות המשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>ז. כל המשאבות יתוכננו מתחת לתקרות ו/או גגונים ובאופן מספק למניעת הרטבה מגשים אלכסוני.</p>
ב	הוראות בניוי
	א. תותר הקמת תחנת תדלוק מדרגה ב' בהתאם להוראות תכנית מתאר ארצית (תמ"א 18)

4.3	תחנת תדלוק
	<p>ב. גובה מירבי לקירוי תחנת הדלק, ייקבע ל-8 מטר.</p> <p>ג. הטרסות יתוכננו באופן שלא יאפשר בתי גידול לשפני סלע.</p>
ג	<p>תקשורת</p> <p>מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנון התכנון והבניה בקשה להיתר, תנאי ואגרות (1970 התש"ל) ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>
ד	<p>חניה</p> <p>החניה תהא ע"פ תקן התקף לעת מתן היתר בניה. תנאי להיתר קבלת אישור ממפקח על התעבורה.</p>
ה	<p>סטיה ניכרת</p> <p>א. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנים הינם מחייבים, שינוי קו הבניין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה.</p> <p>ב. שלבי הביצוע כמצויין בסעיף 7.1 מחייבים, סטיה מהם תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>ג. לא יותר לנייד שטח קרוי התחנה לשימושים אחרים, סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת.</p>
ו	<p>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p> <p>במהנה לשירות הציבור יובטחו התקנת כל הסידורים הנדרשים לאנשים עם מוגבלויות ע"פ תקנות החוק, יידרש אישור מהנדס נגישות לביצוע הסדרים אלו.</p>
ז	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>א. בטרם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תוכניות לעיצוב אדריכלי, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים.</p>
ח	<p>פסולת בניין</p> <p>לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), טיפול בפסול בניין, התשס"ה - 2005, וכמפורט להלן:</p> <p>א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסול הבנין בכמות שהוערכה (בהפכת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מודר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p>

תחנת תדלוק

4.3

ג. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.

תנאים למתן היתרי בניה

ט

א. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין, חזיתות, פרטי גמר, מתקנים טכניים עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.

ב. 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 מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה להלן: עבודות התשתית (המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביום ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע על ידי הרשות.

ג. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור תכנית תנועה מפורטת הכוללת סימון ותמרור על ידי אגף תושייה והמפקח המחוזי לתחבורה, ואשר אישר תכנית גאומטרית (גבהים, ניקוז תאורה וכו').

ד. אישור תכנית לתכנון הדרך הסטטוטורית, שאינה קיימת דרומית לתכנית- ע"פ דרישות תושייה.

ה. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך הדרכים בתכנית/הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן והסדרי התנועה להנחת דעתו של מהנדס הועדה. כל המדרכות הקיימות והמוצעות בשטח התוכנית יכללו רצועות מדרכה נגישה ופנויה למערב ברוחב של לפחות 1.30 מ"ר.

ו. תנאי למתן היתר בניה הוא תאום עם משרד הבריאות.

ז. תנאי למתן היתר בניה הוא תאום עם המחלקה לאיכות הסביבה ועם המשרד להגנת הסביבה לשם ביצוע כל האמצעים הנדרשים למניעת מפגעים סביבתיים בעת הקמת תחנת התדלוק.

ח. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם אגף שפ"ע לגבי פרטי פיתוח שיבוצעו בשטח התכנית.

ט. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם אגף תברואה, חברת הגיחון, רשות הכבאות וההצלה, נגישות ושפ"ע עצים.

י. תנאי למתן היתר בניה יהיה קיום טיפול במי נגר ושפכים' להלן:

I. שפכים סניטריים שיוצרו בתחנה יוזרמו ישירות למערת השפכים.

II. בשפכים ממסעדה או מזנון יבוצע טיפול קדם עם מפריד שומן.

תחנת תדלוק

4.3

III. בשפכים של מי שטיפת משטחים יטופלו עם בור שיקוע שמפריד דלקים.

IV. התחנה תוקם על פי כל התנאים הנדרשים לשמירה על איכות הסביבה ובכלל זה מניעת גלישת מי נגר ודליפת מזהמים אל מחוץ לתחנה.

יא. קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית, לרבות קו ביוב, ניקוז תא ביוב, דרך עמוד תאורה, קווי תאורה, מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכבדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויין בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.

יב. כל מערכת התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל למעט קו מתח עליון, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכו"ב תהייה תת קרקעית.

יג. ביוב - תחנת הדלק והמבנים הסמוכים אליה יחוברו למערכת הביוב האזורית ולא ינתן היתר בניה ללא רשות משרד הבריאות והבטחת קיום התשתיות בפועל להתחברות.

יד. הרחקת אשפה - פינוי הפסול יעשה למקום מאושר. בתכנית הבינוי ינתנו פתרונות ויוצגו המשטחים לאצירת פסולת ביבתית ומוצקית, ולאצירת פסולת למחזור משירותי המסחר במקום.

טו. תנאי למתן היתר יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה ואישור משרד הבריאות המאשרים את האמצעים למניעת זיהום קרקע ומים.

טז. תנאי להיתר בניה, אישור המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.

יז. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של החניה, מערך פריקה וטעינה, הסדרי כניסה ויציאה אל ומתחנת התדלוק, לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

יח. תנאי למתן היתר בניה יהיה - אישור פיקד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

יט. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם רשות הכבאות.

עתיקות

י

כל עבודה בתחם עתיק מוכרז יתורם ויבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות. במידה וידרש על ידי רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להראות סעיף 29 התשל"ח ביצוע של פעולות מקדימות יבוצעו היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות במידה ויתגלות עתיקות במצדיקות שימור בהתאם להוראת חוק העתיקות התשל"ח יעשו על ידי היזם ועל חשבונות וכל הפעולות המתבקשות על פי חוק רשות העתיקות 1978 מהצורך לשרת את העתיקות. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה מקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבנייה או לדרות תכנית חדדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות

4.3	תחנת תדלוק
	בניה או תוספות שמשמעותן פגישה בקרקע.
יא	<p>חומרי חפירה ומילוי</p> <p>תנאי למתן להיתר בניה יהא אישור מסמך לטיפול בחומרים חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p>
יב	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>התכנית כוללת נספח עצים בוגרים הכולל טבלת תיעוד העצים הבוגרים תמונות ותשריט של יעודי "עצים לשימור" יעודי "עצים להעתקה" ויעודי "עצים לכריתה". בסעיף זה יפורטו ההוראות הספציפיות ליעודי העצים בתוכנית (1) עצים לשימור (2) עצים להעתקה (3) עצים לכריתה.</p> <p>1. "עצים לשימור" לא תותר העתקתם או כריתתם ויש לשלבם בתכנון בהיתרי בנייה, יש לקבוע בבקשות להיתר את התחום הדרוש לשימור העץ בו לא תותר בניה.</p> <p>2. "עצים להעתקה" יש לקבל רישיון מפקיד היערות בו יקבו תנאי העתקה.</p> <p>3. "עצים לכריתה" יש לקבל רישיון מפקיד היערות בו יקבעו תנאי הכריתה. יש לטעת עצים בערך החילופי שיקבע על ידי פקיד היערות.</p> <p>4. שינוי של "עץ לשימור" להעתקה או כריתה יש לקבל חוות דעתו של פקיד היערות.</p>
יג	<p>ניהול מי נגר</p> <p>יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדול, ככל הניתן, של מי נגר עיליים וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חץ וחלוקים).</p>
יד	<p>תנאים למתן תעודת גמר</p> <p>א. תנאי למתן טופס 4 יהא השלמת תכנית פיתוח השטחים הציבורים בהתאם לתכנית הפיתוח ובתאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>ב. תנאי למתן טופס 4 יהא ביצוע הדרך עד תא שטח 1 בתאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>ג. תנאי למתן טופס 4 יהא השלמת ביצוע הסדרי התנועה והמחנייה להנחת דעת עיריית ירושלים והמפקח המחוזי לתחבורה.</p> <p>ד. תנאי למתן טופס 4 יהיה תאום עם מחלקת שפ"ע בדבר נטיעת עצים בוגרים.</p>
טו	<p>שילוט וסימון</p> <p>לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט התש"מ 1980.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת				
מעל הכניסה הקובעת					שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי		
1	8 (2)	15	15	624	20	604 (1)	4268.82	1	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 474 מ"ר עבור קירוי תחנת הדלק, לא יותר לנייד שטחיים אלה לשימוש אחירים, סטיה המוראה זו תחשב כסטיה נכרת..

(2) גובה תקרת המבנה לא יעלה על 6 מטר בתוספת 2 מטר עבור הסתרת מתקנים עד 8 מטר כגובה קירוי התחנה..



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

6. הוראות נוספות

6.1 היטל השבחה

- א. הועדה המקומית תטיל היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשם אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

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

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו הינו 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47