

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0751990

מתחם ספורט אתגרי-גן הפעמון, ירושלים.

ירושלים

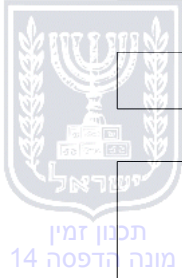
מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
10/05/2020

להפקיד את התכנית
14/07/2020

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

עיריית ירושלים, באמצעות האגף לתכנון העיר, מקדמת תכנית מתאר נקודתית לצורך תוספת זכויות עבור הקמת מתחם ספורט מקורה בגן הפעמון. מתחם הספורט, יהיה מתקן ספורט אתגרי הכולל פעילויות של טיפוס, גשרי חבלים, מתקני אומגה, סנפלינג, מתקנים אתגריים, משרדי אתר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מתחם ספורט אתגרי-גן הפעמון, ירושלים.

ומספר התכנית

101-0751990

מספר התכנית

1.419 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 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	221135
קואורדינאטה Y	630675

1.5.2 תיאור מקום

גן הפעמון, שטח ממערב למתחם הגלגליות/סקטבורד

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	יצחק אלחנן		

שכונה עומרין

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30197	מוסדר	חלק		197

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
4366	4
מק/4366 א	4

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



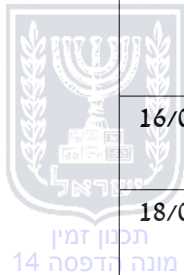
תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה את תכנית 62 בתחומה	החלפה	62
18/09/1994	191	4247	תכנית זו מחליפה את תכנית 4366 בתחומה	החלפה	4366
22/07/2001		5005	תכנית זו משנה את תכנית 4366 א' בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 4366 א' ממשיכות לחול	שינוי	מק/4366 א
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו מחליפה את תכנית 5166 בתחומה	החלפה	ב/5166



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אהרון אלבוים				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אהרון אלבוים		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי - מס' 1. מחייב לעניין מס' קומות, גובה מבנה [תתאפשר גמישות עפ"י סעיף 1.4.1.ו']	10: 11 01/07/2020	אהרון אלבוים	01/07/2020	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא	תכנית קומפילציה	11: 44 26/09/2019	ראובן אלסטר	26/09/2019	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא		02-6296666	02-6296666	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא		02-6296666	02-6296666	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אהרון אלבוים		סוננבליק אלבוים - אדריכלים	ירושלים	בית הערבה	22	077-5520308		office@s-e- a.co.il
	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294	02-6522596	

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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

פיתוח והקמת מתחם לספורט אתגרי, גן הפעמון, ירושלים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. קביעת בינוי לפיתוח ולהקמת מתחם לספורט אתגרי בתחום גן הפעמון, בהתאם לנספח הבינוי.
- ב. קביעת קווי בניין מרביים להקמת המתחם כאמור.
- ג. קביעת מס' הקומות המרבי למבנה המרכזי ל-2 קומות, בגובה מרבי של 4.5 מ' לכל קומה נטו, וקביעת גובה הבנייה המרבי לקיר הטיפוס ל-18 מ' נטו.
- ד. קביעת הוראות בינוי ופיתוח ותנאים למתן היתר בנייה בשטח התכנית.
- ה. שינוי יעוד משצ"פ לשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
- ו. קביעת התכליות המותרות ביעודי הקרקע.
- ז. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית
- ח. קביעת תכסית בינוי.
- ט. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
- י. קביעת הוראות לפיתוח השטח.
- יא. קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים.
- יב. קביעת שלביות פיתוח.



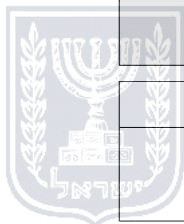
תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

יעוד	תאי שטח
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח ציבורי פתוח	1,419	100
סה"כ	1,419	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	1,419.78	100
סה"כ	1,419.78	100



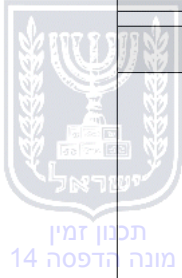
תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>מתקן ספורט אתגרי הכולל בין היתר:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בניין לחדרי פעילות, משרדים לתפעול המבנה לקיר טיפוס. 2. גינות ואזורים למתקני משחק, שבילי הליכה, גינות למטרת נוי. 3. פינות ישיבה ופנאי. 4. מעבר תשתיות תת"ק.
4.1.2	<p>הוראות</p>
א	<p>אדריכלות</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה. 2. תותר בנייה מחומרים קלים כגון: זכוכית, קונסטרוקציה מפלדה וחיפוי מחומרים קלים, התואמים את הצורך השימושי של המבנה, בתיאום עם מהנדס העיר. 3. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט. 4. גג המבנה הדרומי/החזית החמישית, יתוכנן "גג ירוק" תוך תכנון מסתור למערכות טכניות. תבחנה שילוב צמחייה בעיצוב חזיתות המבנה. הנחיות הפיתוח יינתנו במסגרת היתר הבניה.
ב	<p>איכות הסביבה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. לא תותר התקנת מזגנים ע"ג הקירות החיצוניים של הבניין. היחידות החיצוניות של המזגנים יותקנו על הגג הטכני, עם צנרת פנימית מתאימה, מסתור חיצוני ומיסוך אקוסטי עפ"י הצורך. 2. מיקום מערכות האוורור והמיזוג יהיו מעל גג המבנה הגבוה ביותר. ניתן יהיה לקבוע מיקום אחר בתיאום מראש ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה ובהתאם להנחיותיה.
ג	<p>הוראות בניין</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בתחום התכנית יוקם מתחם לספורט אתגרי שיכלול בין היתר בנין לחדרי פעילות, משרדי אתר ותפעול וכן קיר טיפוס, הכל כמפורט בנספח מס' 1. 2. מס' הקומות המירבי וגובה המבנה המירבי יהיו כמפורט בנספח מס' 1 ובכפוף למצויין בסעיף 5 להלן.
ד	<p>חשמל</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. 2. לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע או בחלק של הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובהתאם עם חברת החשמל.
ה	<p>תקשורת</p> <p>מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל / 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>
ו	<p>סטיה ניכרת</p>





4.1	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
	<p>1. גובה הבנייה המירבי ומספר הקומות המירבי כמצויין בנספח הבינוי, הינם מחייבים וכל סטייה מהם תיחשב כסטייה ניכרת, בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה [סטייה ניכרת מתכנית], התשס"ב/2002. תותר גמישות בגובה הבינוי בהתאם לדרישות הטכניות של קיר הטיפוס.</p> <p>2. קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול תא שטח מס' 1 לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב/2002.</p> <p>3. השמושים הקבועים בסעיף 4.1.1 הינם מחייבים וכל סטייה מהם תיחשב כסטייה ניכרת, בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה [סטייה ניכרת מתכנית], התשס"ב/2002.</p>
ז	<p>פסולת בניין</p> <p>באחריות מגיש הבקשה להיתר לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י מגישי הבקשה להיתר בניה ועל חשבונם</p>
ח	<p>פיתוח סביבתי</p> <p>בשטח הפנוי בתחום התכנית, יוצעו נטיעות של עצים בוגרים בתיאום אגף שפ"ע. כל קירות וגדרות הפיתוח יחופו אבן טבעית, מלבנית, מסותתת ולא יעלו על 1.20 מ'.</p>
ט	<p>קווי בנין</p> <p>קווי הבניין הינם עפ"י המסומן בתשריט בקו נקודה בצבע אדום</p>
י	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין, עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:</p> <p>העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, גינון ונטיעות, סימון פתרון מעלית ופרטי בניה. ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי 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 סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגישי הבקשה להיתר יעתיקו על חשבונם במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור המחלקה לאיכות הסביבה.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בנייה/חפירה אישור מורשה נגישות מת"ס.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור מחלקת תברואה.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום הבינוי והפיתוח עם אדריכל העיר ותיאום/ייעוץ עם מומחה, להקמת קירות הטיפוס.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח לאישור האגף לשיפור פני</p>

שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	4.1
<p>העיר בעיריית ירושלים. התכנון המפורט יכלול בין היתר, תכנון הגישה למתחם, תכנון הגינון והנטיעות, תכנון מדרכות ותשתיות, תכנון מבנה גננים וכדומה, הכל כפי שידרש ע"י האגף לשיפור פני העיר. למתן טופס 4 ו/או תעודת גמר, ישוקמו מדרכות, כבישים ותשתיות שיפגעו כתוצאה מעבודות הבנייה לשביעות רצונו של האגף לשיפור פני העיר.</p> <p>9. תנאי להיתר בניה יהיה פיתוח שבילי הגישה למתחם זה ממזרח וממערב, לרבות חיבוריות לתאטרון הקרון, בתאום אגף שפ"ע, אגף הספורט, ונציגי תאטרון הקרון.</p>	
<p>תשתיות</p> <p>לא יותקן מתקן לאגירת גז, בגבול מגרש, או בסמוך לו, הגובל עם השטח למבנים ומוסדות ציבור. המרחק מגבול המגרש לא יקטן מהקבוע בחוק או בכל דין לגבי המרחק המינימאלי הנדרש שבין המיתקן למוסד ציבורי ולפי ההוראה המחמירה ביותר בעניין.</p>	יא
<p>ניהול מי נגר</p> <p>לפחות 20% משטח הקרקע שאינה מיועדת למבנים תישאר טבעית, או שהכיסוי בה ייעשה מחומרים המאפשרים חדירת נגר עילי לתוך תת-הקרקע. לצורך זה יש לפעול באמצעים הטכנולוגיים כפי שיקבע ע"י מהנדס הוועדה להחדרת מי נגר ונקז למי התהום ולהקטנת כמות הנגר העילי כמפורט להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> ביצוע שטחים מגוננים בשטח המגרש במירב האפשרי. ביצוע השטחים הני"ל על גבי מצע חדיר ומעליו שפיכת חמרה חולית בבית גידול לשורשים. 	יב



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
							מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי					
(3)	(3)	(3)	(3)	1	1	14.2 (2)	100.2	25 (1)	616	15 (1)	385	1419	1	אחר	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

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 הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל, כוללים את כל שטחי הבנייה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה לרבות שטחים למרחבים מוגנים.
לא יותר ניוד שטחים מתחת למפלס הכניסה הקובעת לקומה מעליה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) עפ"י 3% מיגון נדרש - יקבע לעת מתן היתר בנייה.
- (2) כמפורט בנספח מס' 1. גובה אבסולוטי = 773, מעל לגובה זה יותר מעקה בגובה תיקני.
- (3) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם להוראת פרק ח' לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965, ובכפוף לכל דין.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	המבנה יבנה בהינף אחד	לא תותר בנייה בשלבים

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית הנו 15 שנים מיום אישורה

