

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0606129

מרכז הטניס, גוננים, 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 :
26/02/2019

לאשר את התוכנית
07/05/2019

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

התכנית משתרעת על שטח של כ- 7.6 ד', בחלק ממרכז הטניס הקיים בגוננים, בירושלים. במסגרת תכנית הרכבת הקלה, הקו הכחול, נקבעה הפקעה לשם הקמת תחנת ארנה של הרק"ל. הפקעת השטח ממרכז הטניס מחייבת הריסת חלק מן המגרשים הקיימים. התכנית המוצעת תאפשר בניית מגרשי טניס מקורים ושטחים נלווים להם, במקום המגרשים שייהרסו. התכנית הופרדה מתכנית הרכבת הקלה, בעקבות החלטת וועדת משנה להתנגדויות אשר קבעה כי תא השטח בו מוצעת תוספת זכויות למרכז הטניס יגרע מתכנית 101-0178129 (תכנית להקמת הרק"ל, קו כחול) והמשך הדיון בו יעשה במסגרת תכנית נפרדת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מרכז הטניס, גוננים, ירושלים

ומספר התכנית

מספר התכנית 101-0606129

שטח התכנית 7.631 דונם

1.2

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

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

218306 קואורדינאטה X

628867 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מרכז הטניס, גוננים

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	איילון דוד		

שכונה מנחת-מלחה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30199	מוסדר	חלק		36, 78, 82

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



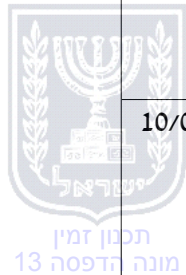
תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
10/06/1982	2079	2823	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2906 ממשיכות לחול.	שינוי	2906



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ארי כהן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ארי כהן		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	13: 03 10/10/2018	ארי כהן	10/10/2018	1	1: 500	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	סקר עצים	13: 49 11/10/2018	יוסי מזרחי	06/08/2018	1	1: 500	מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	חוברת הערות והנחיות	13: 49 11/10/2018	יוסי מזרחי	06/08/2018	8	1: 1	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא		11: 19 22/04/2018	אריה פישמן	22/04/2018	1	1: 1250	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 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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	(1)		02-6297639		elshira@jerusalem.muni.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כיכר ספרא 1.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	זהר זולר	ע.ר. מס' 58-0127 538 עמותה עירונית	צוות תכנית אב לתחבורה - העמותה לתכנון, פיתוח ושימו	ירושלים	יפו	97	02-6299888		Zohar@jtmt.gov.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות הפיתוח	ירושלים	יפו	216	02-5318870		amaliaa@mami.gov.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ארי כהן	39839	ארי כהן אדריכלות ובינוי ערים) (2001 בע"מ	ירושלים	אגודת ספורט הפועל		02-6797744		eti@mic-arc.com
סוקר עצים	אגרונים	יוסי מזרחי		רימון סביבה ונוף	בת הדר	(1)		08-6755886	08-6754773	yosi@rimon-land.co.il
	מודד	אריה פישמן	368	מדבא מדידות והנדסה בע"מ	תל אביב- יפו	הברזל	3	03-6485999		medva@medva.co.il

(1) כתובת : מרכז מסחרי חוף אשקלון.



מכון זמין
מונה הדפסה 13



מכון זמין
מונה הדפסה 13


1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
שימוש מלונאי נלווה	מקום המיועד לספק לציבור באי מרכז הטניס שירותי אכסון למטרות אירוח לפרקי זמן קצובים הכוללים שטחים צבוריים ויכול שיכלול שירותים כגון הסעדה לאורחי המקום.

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 מגרשי ספורט מקורים ושטחים נלווים עבור מרכז הטניס. התכנית מקודמת בדומה להליך לפי סעיף 106(ב) לחוק התכנון והבניה, זאת בהתאם להחלטת ועדת המשנה להתנגדויות של הועדה המחוזית בעניין תכנית 101-0178129 'רכבת קלה ירושלים- "הקו הכחול"'.


2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. קביעת יעוד קרקע לספורט ונופש.
- ב. קביעת שטחי בניה והוראות בינוי להקמת מגרשי טניס מקורים ושימושים נלווים.
- ג. קביעת קווי בנין חדשים.
- ד. קביעת הוראות בגין מבנה וחלקי בינוי להריסה.
- ה. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- ו. קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח		יעוד
5000		ספורט ונופש
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
5000	ספורט ונופש	בלוק עץ/עצים להעתקה
5000	ספורט ונופש	בלוק עץ/עצים לעקירה
5000	ספורט ונופש	חורשה לעקירה
5000	ספורט ונופש	להריסה

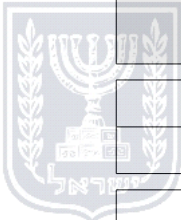
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	7,631.35	שטח ציבורי פתוח המשמש למרכז טניס
100	7,631.35	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	7,631.35	ספורט ונופש
100	7,631.35	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



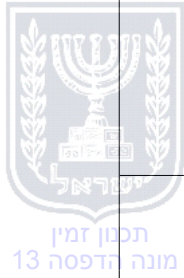
תכנון זמין
מונה הדפסה 13

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	ספורט ונופש
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. מרכז טניס, מגרשי ספורט.</p> <p>ב. שטחי ספורט ונופש וכל שימוש אחר התומך בפעילות ספורט ונופש כגון: חדרי כושר, חדרי סקוואש, קפיטריה, חדרי טיפולים, מרפאות, חדרי חוגים ופעילויות שונות, משרדים ושימוש מלונאי נלווה למרכז הטניס (כהגדרתו בסעיף 1.9) אשר ימוקם בקומת הקרקע בלבד.</p> <p>ג. שימושים לרווחת באי מרכז הטניס: מסעדות ומסחר בהיקף שלא יעלה על 1440 מ"ר.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. 7 מגרשי הטניס הקיימים מיועדים להריסה ובנוסף מיועדים להריסה מגרשי אימונים "מול הקיר" אשר אחד מהם מקורה בהתאם לנספח הבינוי.</p> <p>ב. תותר הקמת מבנה למרכז הטניס בהתאם להוראות הבאות:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תותר הקמת 2 קומות על קרקעיות. 2. בקומה הראשונה (כניסה) יותרו כלל השימושים כמפורט בסעיף 4.1.1 לעיל. 3. בקומה השניה תותר הקמה של עד 6 מגרשי טניס לסוגיהם השונים. 4. יתאפשר קירוי קומה שניה. גובה הקירוי יהא עד לגובה של 12 מ' נטו מרצפת הקומה השניה, המדידה תיעשה במרכז המגרש. 5. גובה קומת הכניסה יהא מקסימום 8 מ' ברוטו (בין רצפות). 6. תותר הקמת גלריה בקומת הכניסה, שטחי הגלריה יחושבו כחלק משטחי הבניה המותרים. 7. תותר בניית קומת מרתף אחת, לטובת שטחי שירות בלבד. 8. קו הבנין יהיה על פי המסומן בתשריט. 9. גם אם יוחלט על הקמת מגרשים לא מקורים, לא ניתן יהיה להשתמש בשטחים שיועדו לקירוי המגרשים <p>לטובת שימוש אחר מלבד מגרשים או אולמות ספורט.</p> <p>ג. כניסה למרכז הטניס - תתאפשר כניסה חדשה למרכז הטניס מדרום, בקרבת תחנת הרכבת הקלה. כניסה זו אינה מחייבת ביטולה של הכניסה הקיימת למרכז הטניס.</p> <p>ד. תותר חזית מסחרית לאורך רחוב דוד אילון באישור מהנדס העיר. מפלס הפיתוח של החזית המסחרית יתוכנן בהתאם למפלס המדרכה הסמוכה על מנת ליצור מרחב ציבורי רציף.</p> <p>ה. גימור הקירות יהיה בהתאם להנחיות בתיק הבקשה להיתר בניה.</p> <p>ש. לוב ו/או שינוי חומרי הגמר יעשה באישור מהנדס העיר. יותר שימוש במערכת פוטו-וולטאית.</p> <p>ז. גג המבנה - תותר בניית גג שטוח / משופע / מקומר. יותר שימוש בחומרים קלים לחיפוי הגג.</p> <p>ח. חניה - פתרון חניה לבאי מרכז הטניס יתבסס על חניון ציבורי הצמוד לאצטדיון טדי ולארנה.</p>



4.1	ספורט ונופש
	בשלב הוצאת ההיתר יש לוודא מיקום חניית נכים.
ב	<p>חניה</p> <p>מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.</p>
ג	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>מגרשי הטניס המסומנים בתשריט בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.</p>
ד	<p>סטיה ניכרת</p> <p>השטח עבור מגרשי ספורט כמצוין בהערה (1) לטבלה 5 הינו מחייב. הקטנת השטח עבור מגרשי ספורט תחשב סטיה ניכרת מתכנית.</p>
ה	<p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>
ו	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו ובכלל זה: מיקום המבנים, גובהם, צורתם, מיקום מתקני התברואה, אזורי גינון ונטיעות, קירות תומכים, פרטי פיתוח, חומרי גמר ופתרון ניקוז נגר עלי. ג. 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 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 וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות המקומית.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי		
1	2	23.5	1000			(1) 9600	7630	5000	ספורט ונופש

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

הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מגונים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מתוכם 4800 מ"ר עבור מגרשי ספורט מקורים ו-4800 מ"ר עבור שימושים לרווחת באי מרכז הטניס, כמפורט בסעיף 4.1.1.1. סך השטחים עבור שימושי מלונאות, הסעדה ומסחר, כמפורט בסעיף 4.1.1.1 ג', לא יעלה על 1440 מ"ר. במידה וידרשו שטחי שירות על קרקעיים הם יגזרו מסה"כ השטחים העיקריים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות**6.1****עתיקות**

על פי חוק העתיקות, התשל"ח 1978, עם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

6.2**שמירה על עצים בוגרים**

א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.
 ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.
 ג. העצים המסומנים בתשריט לעקירה ייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, בכפוף לאישור פקיד היערות והמחלקה לשיפור פני העיר.
 ד. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר. תזמון ההעתקות, סוגי ההעתקות וקביעת הטיפולים בעצים לפני העתקה יהיו על פי מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת אגרונום, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר. העצים המועתקים יטופלו ויתוחזקו על ידי מגישי ההיתר.
 ה. העתקת עצים תתבצע לפי ההנחיות בסקר העצים המצורף.

6.3**היטל השבחה**

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**