

10/02/2021

הוראות התכנית

לאשר את התוכנית

12/05/2021

תכנית מס' 101-0751990

תאריך

יו"ר הוועדה המחוזית

מתחם ספורט אתגרי-גן הפעמון, ירושלים.

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מתחם ספורט אתגרי-גן הפעמון, ירושלים.

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

101-0751990

מספר התכנית

1.419 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

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 עומריה

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

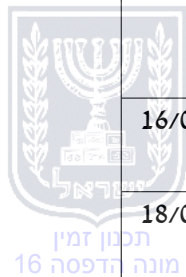
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 16תכנון זמין
מונה הדפסה 16תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

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



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אהרון אלבויס			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אהרון אלבויס		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 200	1	31/03/2021	אהרון אלבויס	11: 18 31/03/2021	נספח בינוי - מס' 1. מחייב לעניין מס' קומות, גובה מבנה [תתאפשר גמישות עפ"י סעיף 1.4.1.1]	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	26/09/2019	ראובן אלסטר	11: 44 26/09/2019	תכנית קומפילציה	לא

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 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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
	ועדה מקומית	ועדה 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 אלבויס		סוננבליק אלבויס - 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



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.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	1

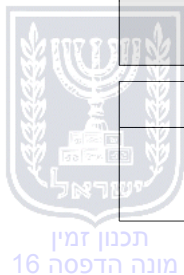
3.2 טבלת שטחים

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



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	מתקן ספורט אתגרי הכולל בין היתר: 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	הוראות
א	אדריכלות 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. 5. תבחנה שילוב צמחייה בעיצוב חזיתות המבנה. הנחיות הפיתוח יינתנו במסגרת היתר הבניה. 6. לא יותר גידור היקפי בתחום התכנית, למעט גידור השטח הגובל עם קיר הטיפוס החיצוני, בהתאם לתקנית הנדרשים.
ב	איכות הסביבה 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	הוראות בינוי 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	חשמל 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 ובתיאום עם חברת החשמל.
ה	תקשורת 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.

4.1	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
ו	סטיה ניכרת 1. גובה הבנייה המירבי ומספר הקומות המירבי כמצויין בנספח הבינוי, הינם מחייבים וכל סטייה מהם תיחשב כסטיה ניכרת, בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה [סטיה ניכרת מתכנית], התשס"ב/2002. תותר גמישות בגובה הבינוי בהתאם לדרישות הטכניות של קיר הטיפוס. 2. קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול תא שטח מס' 1 לבין קו הבניין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב/2002. 3. השמושים הקבועים בסעיף 4.1.1 הינם מחייבים וכל סטייה מהם תיחשב כסטיה ניכרת, בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה [סטיה ניכרת מתכנית], התשס"ב/2002.
ז	פסולת בניין 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
ח	פיתוח סביבתי 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'. [פרט לקירות תמך שאפשר ויהיו בגובה שלא יעלה על 3 מ']
ט	קווי בנין קווי הבניין הינם עפ"י המסומן בתשריט בקו נקודה בצבע אדום
י	תנאים למתן היתרי בניה 1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין, עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו. 2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקנ"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: 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. 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. 4. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור המחלקה לאיכות הסביבה. 5. תנאי למתן היתר בניה/חפירה אישור מורשה נגישות מתו"ס. 6. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מחלקת תברואה.

4.1

שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

7. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום הבינוי והפיתוח עם אדריכל העיר ותיאום/ייעוץ עם מומחה, להקמת קירות הטיפוס.

8. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח לאישור האגף לשיפור פני 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.

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.

10. תנאי להגשת היתר בנייה יהיה ליווי על ידי איש מקצוע בתחום, לשם הבטחת הקמת המבנה באופן שנותן מענה לדרישות הרלוונטיות, לרבות דרישות בטיחות.

יא

תשתיות

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.

יב

ניהול מי נגר

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:

1. ביצוע שטחים מגוננים בשטח המגרש במירב האפשרי.
2. ביצוע השטחים הנ"ל על גבי מצע חדיר ומעליו שפיכת חמרה חולית בבית גידול לשורשים.

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			
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי						
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
קדמי	אחורי	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	14.2 (2)	100.2	25 (1)	616	15 (1)	385	1419	1	אחר	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
(3)	(3)	(3)	(3)	1	1										

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% מיוגן 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

