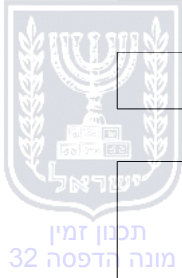


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0608174

תוספת שטחי בנייה לאיצטדיון טדי



ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

25/03/2019

להפקיד את התכנית

09/07/2019

יו"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

איצטדיון טדי בירושלים הנו איצטדיון הקיים משנת 1991 אשר נבנה ע"פ תב"ע מאושרת מס' 3420. במהלך השנים נבנו באיצטדיון יציעים חדשים ונוצלו חללים מתחת לטריבונות ע"פ תב"עות מס' א3420, ב3420, ג3420, והיתרים שונים מעיריית ירושלים.

הוחלט לערוך תב"ע מעודכנת אשר תשקף את המצב העדכני ותכלול את כל החללים שהוספו בהיתרים במשך השנים.

בנוסף, מאחר ועיריית ירושלים מעוניינת בהפיכתו של האיצטדיון לכוזה שיוכל לארח משחקים ברמה בינלאומית, ויוכר ע"י פיפא ווופא, נדרש להוסיף כ- 10,000 מ"ר לשטחי האיצטדיון הקיימים. שטחים אלו מיועדים לפונקציות ספורט נוספות, ובכלל זה פונקציות הנדרשות לצורך קיום משחקים ברמה בינלאומית.

תכנית זו מסדירה את המצב הקיים ומציעה הכשרת בינוי קיים ללא היתר. סה"כ מוסיפה התכנית שטח של 10,000 מ"ר למצב המאושר כולל השטחים המוכשרים. שטחים אלו ינצלו את השטח הקיים מתחת ליציעים במסגרת המעטפת הקיימת, וכן מוצעת בנייה של מעלית וגישה מעבר למעטפת הקיימת בחזית המערבית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית תוספת שטחי בנייה לאיצטדיון טדי

מספר התכנית 101-0608174

1.2 שטח התכנית 55.308 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

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
	קואורדינאטה X	218195
	קואורדינאטה Y	628713

1.5.2 תיאור מקום
האיצטדיון ממוקם בדרום ירושלים בסמוך לקניון עזריאלי (מלחה) ובסמוך למרכז הטניס וארנת הפיס.

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	אגודת ספורט בית"ר	א1	א

שכונה מלחה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30199	מוסדר	חלק		76
30429	מוסדר	חלק		58
30460	מוסדר	חלק	29	27, 39-40
30503	מוסדר	חלק	65, 71	67, 70

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 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25/01/2006	1382	5485	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 8585. הוראות הנוגעות לחניה והסעים משותפים לארנה ולאיצטדיון יחולו גם בתכנית זו.	כפיפות	8585
09/08/2018	10582	7908		כפיפות	101-0178129



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יוסי בן נעים				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יוסי בן נעים		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מאזן חניה	13: 49 10/06/2019	רותי שפרנט	07/06/2018	6	1: 1	מחייב	חניה
לא		10: 03 02/05/2019	יוסי בן נעים	01/05/2019	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי גליון 1 - תכניות	15: 03 06/05/2019	יוסי בן נעים	01/05/2019	1	1: 500	מחייב	בינוי
לא	נספח בינוי גליון 2 - חתכים וחזיתות	15: 04 06/05/2019	יוסי בן נעים	01/05/2019	1	1: 250	מחייב	בינוי

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
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי, ציון תורגמן		אריאל - חברה עירונית לניהול קרית ספורט תרבות ופנאי	ירושלים	(1)		02-6297982	02-6243144	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ארנה פיס ירושלים, דרך בנבנישתי, מול יציע המזרח- אצטדיון טדי.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה עירונית	חברה עירונית		אריאל - חברה עירונית לניהול קרית ספורט תרבות ופנאי	ירושלים	(1)		02-6297982		

(1) כתובת: ארנה פיס ירושלים, דרך בנבנישתי, מול יציע המזרח- אצטדיון טדי.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יוסי בן נעים		משרד גולדשמידט ארדיטי בן- נעים	ירושלים	יפו	222	02-5000232		nitza@gab- arch.co.il
	יועץ תחבורה	רותי שפרנט		רותי שפרנט עבהאל	ירושלים	בית הכרם	1 ב	050-6356969		rutitnua@gm ail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

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

הסדרת המצב הקיים באיצטדיון ותוספת שטחים במסגרת המעטפת הקיימת

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת זכויות בנייה בשטח התכנית.
2. הכשרת בינוי קיים ללא היתר.
3. קביעת קווי בניין כמצוין בתשריט.
4. קביעת השימושים המותרים לבנייה בחללים שמתחת ליציעים.
5. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
6. קביעת הוראות בנושא חניה והסדרי תנועה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
שטח ציבורי פתוח	200
ספורט ונופש	100
דרך מאושרת	300

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	ספורט ונופש	100
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	200
הנחיות מיוחדות	ספורט ונופש	100
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	200

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	521.16	0.94
טיפול נופי	312.38	0.57
ספורט ונופש	40,511.99	73.25
שטח ציבורי פתוח	4,331.62	7.83
שטח ציבורי פתוח מיוחד	9,631.26	17.41
סה"כ	55,308.41	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	510.45	0.92
ספורט ונופש	40,845.12	73.85
שטח ציבורי פתוח	13,952.84	25.23
סה"כ	55,308.41	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שטח ציבורי פתוח
4.1.1	שימושים
	חניה, שטחים מגוננים ונטועים ופיתוח שטח
4.1.2	הוראות
א	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>בשטח המסומן בתשריט כשטח עם הנחיות מיוחדות יחולו כל הסדרי התנועה והחניה בכפיפות לתכנית מס' 8585: "הקמת היכל פיס ומבנה רב תכליתי לאירועי תרבות וחניונים ציבוריים-הארינה - מלחה" ובהתאם למאזן החניה הכלול בתכנית זו, ראה סעיף 6.1 בהוראות אלו.</p>
4.2	ספורט ונופש
4.2.1	שימושים
	<p>אולמות אח"מים, מסתור רכב לרה"מ, לובי לאח"מים, אזור כיבוד לאח"מים, תוספת שירותים לאח"מים ולקהל, אולמות לפעילות ספורט, חדרי כושר, שירותים ולובי קהל, קיוסקים, משרדי הנהלת האיצטדיון, חדרי הלבשה לשחקנים ולשופטים, אולמות לכינוס שופטים וחדרי עיתונאים, חנייה לרכב תפעולי, מחסנים, חנייה לאח"מים, תאי צפייה פרטיים, חדרי מדרגות, מעליות, סדנאות אומנים, בריכות שחייה, אולמות למקצועות ההתעמלות, אולמות טיפולים, חדרי כושר, מתקני כושר ומתקנים אתגריים, קיר טיפוס, שרותי הסעדה וקפיטריות, חדרים ואולמות לימוד.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. הבינוי יהיה כמופרט בנספח הבינוי כולל מס' הקומות המירבי, גובה הבנייה המירבי ומפלס ה-0.00.</p> <p>2. המפלסים הקיימים בשטחי הבנייה המוצעים להכשרה בחלק המזרחי יישמרו, בהתאם לנספח הבינוי.</p> <p>3. מודגש בזאת כי נספח הבינוי הינו מחייב חלקית, והבינוי הסופי יקבע לעת מתן היתר בנייה למעט בנושאים הבאים שלא תותר חריגה מהם: מס' קומות, גובה בנייה מירבי.</p> <p>4. תותר סטייה של 2.00 מ' מהמידות המצוינות בנספח הבינוי לעת מתן היתר בנייה, לרבות אלמנטים קונסטרוקטיביים הקשורים לנגישות לשטחים החדשים ולחיזוקם, הכל בהתאם לדרישות קונסטרוקטיביות.</p> <p>5. לא תותר חדירה קונסטרוקטיבית או אדריכלית של מבנים חדשים לתחומי תכניות הרכבת הקלה מעל פני הקרקע ובתת-הקרקע.</p> <p>6. יותר שימוש בחומרי בינוי חדשים כגון פלדה, זכוכית וכו' בנוסף על החומרים המצויים במקום.</p>
ב	<p>קווי בנין</p> <p>קווי הבניין יהיו בהתאם למבנה הקיים בכל היקף האיצטדיון, למעט בחזית המערבית שם יהיה בהתאם לנספח הבינוי.</p>
ג	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה תכנית בינוי בקנ"מ 1:200.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה יהיה הסכם חתום בין עיריית ירושלים לבין גוף ניהול משותף לאצטדיון</p>

ספורט ונופש	4.2
<p>טדי והיכל פיס ירושלים (כיום: החברה העירונית אריאל) שיוקם בהתאם לסעיף 17 י"ג בהוראות תכנית 8585. סעיף זה מתנה את קיומו של כל אירוע מעל 8,000 צופים בהפעלת מערכת היסעים ציבורית מיוחדת אל האצטדיון ממגרשי חניה גדולים בעיר. יובהר כי מימוש בפועל של ההסכם החתום יהיה תנאי לאישור אירועים על ידי המשטרה ועיריית ירושלים.</p> <p>3. תנאי לפתיחת בקשה להיתר בנייה יהיה תיאום התכנון והעיצוב של המעליות המערביות והכניסות אליהן עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם פרויקט הרכבת הקלה ומניעת פגיעה בהקמת הרכבת הקלה (הקו הכחול) או תפעולה.</p>	



דרך מאושרת	4.3
	4.3.1
<p>שימושים</p> <p>שימושים ביעוד שטח זה יהא בהתאם להגדרת יעוד דרך מאושרת בתכנית מס' 101-0178129: רכבת קלה בירושלים - "הקו הכחול".</p>	
	4.3.2
<p>הוראות</p> <p>זרכים</p> <p>הוראות ביעוד שטח זה יהא בהתאם להגדרת יעוד דרך מאושרת בתכנית מס' 101-0178129: רכבת קלה בירושלים - "הקו הכחול".</p>	א



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות		שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי						
			שרות	עיקרי		שרות	עיקרי				
	4	21500			2100	19400	54675	מבנה קיים	100	ספורט ונופש	ספורט ונופש
	4	10000			600	9400	54675	שטחים חדשים	100	ספורט ונופש	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:

קווי בניין יהיו בהתאם למבנה הקיים בכל היקף האיצטדיון, למעט בחזית המערבית שם יהיה בהתאם לנספח הבינוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

6. הוראות נוספות**6.1****דרכים וחניות**

6.1.1 מענה לחניה באירועים בהיקף של מעל 8,000 צופים יינתן באמצעות מערך היסעים מחניונים מרוחקים.

6.1.2 מענה לדרישות החניה בשגרה ואירועים בהיקף שאינו מחייב הפעלת מערך היסעים יינתן בחניה ציבורית בחניונים ו/או ברחובות בסביבת האצטדיון. בחניון ממזרח לאצטדיון יהיו 400 מקומות חניה ציבוריים לפחות.

6.1.3 החניה הציבורית הנ"ל תשמש את כלל שימושי הקרקע בסביבה.

6.1.4 לא תותר הפעלה בו זמנית של מגרש הכדורגל העירוני ושל מתקני הספורט שעל פי תכנית 3420' ועל פי התכנית זו.

כהבטחה לאמור לעיל יפקידו מגישי התכנית התחייבות משפטית להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה.

6.1.5 לעת הפעלת קו מתע"נ תיבחן מחדש תכנית מערך ההיסעים לאירועים.

6.1.6 תנאי למתן היתר בניה יהיה הסכם חתום בין עיריית ירושלים לבין גוף ניהול משותף לאצטדיון טדי והיכל פיס ירושלים (כיום: החברה העירונית אריאל) שיוקם בהתאם לסעיף 17 י"ג בהוראות תכנית 8585, המתנה קיומו של כל אירוע מעל 8,000 צופים, בהפעלת מערכת היסעים ציבורית מיוחדת אל האצטדיון ממגרשי חניה גדולים בעיר על חשבון מפעילי האצטדיון. יובהר כי מימוש בפועל של ההסכם החתום יהיה תנאי לאישור אירועים על ידי המשטרה ועיריית ירושלים.

6.1.7 לא יאושר קיום אירוע בו מספר הצופים הצפויים להגיע עולה על 8,000 צופים, אלא אם כן יקיימו מארגני האירוע מערכת הסעות (SHUTTLES) מחניונים עירוניים נוספים, אשר יוגדרו ב"תכנית ההסעה לאירוע". על מארגני האירוע לקבל אישור גוף ניהול משותף לאיצטדיון טדי והיכל הפיס ירושלים (החברה העירונית אריאל) שיוקם בהתאם לסעיף 17 י"ג בתכנית 8585, וכן אישור קצין התנועה של מחוז ירושלים במשטרת ישראל ל"תכנית ההסעה לאירוע". האישור יתייחס למיקום החניונים המוצעים והקיבולת שלהם בשעת קיום האירוע, לכמות, סוג ותדירות כלי התחבורה המיועדים לבצע את ההסעה, וכן למסלול הנסיעה, רציפי עליה וירידה של נוסעים, הסדרי כניסה והיציאה מהמתחם וכד'. הכל מתוך כוונה להקל על מערכת התנועה בסביבות האצטדיון בזמן קיום אירוע.

6.2**שמירה על עצים בוגרים**

כל העצים בשטח התכנית הינם עצים לשימור.

עץ המסומן לשימור בתשריט ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.

6.3**סטיה ניכרת**

המפלסים הקיימים בשטחי הבנייה המוצעים להכשרה בחלק המזרחי של האיצטדיון בתכנית מפלס +0.00 יישמרו וכל סטיה מהם תחשב כסטייה ניכרת.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תוספת בנייה בתוך המעטפת הקיימת	ללא שלביות

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 7 שנים מיום אישורה



תכנין זמין
מונה הדפסה 32



תכנין זמין
מונה הדפסה 32



תכנין זמין
מונה הדפסה 32