

מרחב חכנון מקומי ירושלים

חכנית מס' 3420

שינוי מס' 15/84 לחכנית המתאר המקומית לירושלים

ושינוי מס' 1/84 לחכנית מס' 2906

ושינוי מס' 1/84 לחכנית מס' 1489

חכנית זו תיקרא חכנית מס' 3420, שינוי מס' 15/84 לחכנית המתאר המקומית לירושלים, שינוי מס' 1/84 לחכנית מס' 2906, ושינוי מס' 1/84 לחכנית מס' 1489. (להלן: החכנית).
כמו כן כוללת החכנית הוראות של חכנית מפורטת.

1. שם החכנית:

החכנית כוללת 7 זפי הוראות בכחב (להלן: הוראות-החכנית), גליון אחד של חשריט הערוך בק.מ. 1:1250 (להלן: החשריט), 2 - גליונות של נספוחי בינוי ופיח כמפורט להלן:
גליון אחד של חכנית בינוי ופיחוח הערוך בק.מ. 500 (להלן: נספח מס' 1).
גליון אחד של חוכנית חניה הערוך בק.מ. 1:1250 (לה נטעח מס' 2).
כל מסמך מוטעמי החכנית מהווה חלק בלתי נפרד מן החכנית בשלמותה.

2. מסמכי החכנית:

הקו הכחול בחשריט הוא גבול החכנית.

3. גבולות החכנית:

180 דונם בקירוב.

4. שטח החכנית:

ירושלים, בשטח הנמצא דרומיה מורחית למנחת וצפונה מערביה לביח צפפה, גוש 30429 חלקה 2, גוש 30429 חלק מוולקות 1, 3, 4, וחלק מגושים נלחי מוסדרים 30460, 30461, 30550.
שטח בין קואורדינטות אורך 167540 - 168460 ובין קואורדינטות רוחב 128415 - 129250.
הכל עפ"י הגבולות המסוחנים בחשריט בקו לכחול.

5. מקום החכנית:

6. מטרת התכנית: (א) שינוי ייעוד שטח משטח פתוח צבוי לשטח מחקני ספורט

להקמת מגרש כדורגל עירוני ומחקני שונה למגרש זה.

(ב) קביעת בנייה והוראות בנייה ופחות להקמת מגרש כדורגל

שיכיל כ-12,000 מקומות לצופים, בהתאם לנספחי הבנוי.

(ג) קביעת מערכת זרמי הגישה למגרש הכדורגל לרבות איתור

מגרשי חניה למבקרים וקביעת הוראות לביצוע מערכות

המשתית הדרושות למחקני הספורט.

(ד) שינויים בלתי מהותיים לתכנית 2906 שעיקרם שילוב

שטחי החניה של מרכז הסנים בחניה של מגרש הכדורגל.

(ה) שינוי ההוראות של תכנית המתאר המקומית לירושלים

בדבר חובת הבניה מאבן טבעית מרובעת ומסוחחת ומתן

אפשרות של בניה אלמנטים מחומרים שונים.

(ו) קביעת הוראות בגין דרך מבוטלת לתחנת השמל ג'.

7. כפיפות התכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר

המקומית לירושלים (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים

לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 3420 ז.ו.

8. שטח למחקני ספורט: השטח הצבוע בחשריט נצבע ירוק מוחסם בקו חום הוא שטח

למחקני ספורט וחלות על שטח זה הוראות תכנית המתאר למעט

הוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

(א) בשטח יבנה מגרש כדורגל עירוני אשר יכלול כ-12,000

מקומות לצופים וכן אח כל שרתי העזר.

(ב) הבניה והפתוח יהיו בהתאם לנספחי הבנוי והפיתוח מס' 1.

(ג) כשינוי לאמור בתכנית המתאר ניתן לשלב בבניה מבנה

המושבים בטון וחומרי בניה אחרים כמתחייב מן

המבנה הקונסטרוקטיבי של הבניין, מודגש שמרבית

הקירות החיצוניים של המבנים יהיו מצופים אבן

טבעית מרובעת ומסוחחת.

(ד) מגרש הכדורגל ומחקני הספורט מיועדים לאירועים

ספורטיביים בלבד, כל אירוע או שמוש אחר טעונים אישור

של רשויות הבריאות והבטחון בהתאם לכל דין.

(ה) מדרוכות המילוי יחולקו ויכוסו אדמה שתאפשר גיכון,

כל מדרונות העפר שגובהם מעל 4 מ' יעובדו בצורה של

טרסות בצורה שתאפשר את גינולם.

(ו) חומר הבניה של הקירות החומכים יהיה אבן טבעית.

- (ז) נקבע בזאת כי מגרש הכדורגל לרבות כל שרותי העזר יתוכננו ויבוצעו בהתאם לתקנות התכנון והבניה - סידורים מיוחדים לנכים בבניינים ציבוריים, תשמ"א - 1981.
- (ח) השטח הפנוי שבתחומי התוכנית יגונן גינות אקסטנסיבי מצמחיית הארץ ויקבעו אזורים לגינות מטופח ומושקה.
- (ט) יש להשתמש בזמן הבניה בציוד תקני מבחינת רעש וזיהום אויר.
- (י) תאורת המגרש תתוכנן, תבוצע ותכוון למניעת פיזור האור לעבר בתי המגורים.
- (יא) תאורת המגרש תתוכנן, תבוצע ותכוון למניעת סינוור של הנוסעים בדרך נוטי 4.
- (יב) אין להפעיל מערכות הגברה (להוציא מערכות קריזה) אלא, על פי רשיון מהגורמים המוסמכים לכך על פי כל דין.
- (יג) ראה סעיף 12 להלן.

פ. חנאים למתן היתר הבניה: לא יינתן היתר בניה בתחום התכנית אלא אם יתקיימו התנאים הבאים:

- (א) היתר הבניה למגרש הכדורגל יכלול כחלק בלתי נפרד ממנו חומה בגובה 6 מטר לאורך הגדר הצפונית של תחנת הטראנספורמציה.
- (ב) חנאי להתחלת עבודות בניה בשטח הוא העתקה של קו מתח גבוה עילי אשר עובר מעל לשטח מגרש הכדורגל לקו מתח תת-קרקעי בתאום עם חברת החשמל, ביצוע העתקה ייעשה על חשבון מגישי התכנית.
- (ג) חנאי להתחלה עבודות הטענות היתר על פי סעיף 145 לחוק היא הערכה של כמויות העפר הנחפרות ואיתור מקום לטפיכת עודפי העפר בתאום עם עיריית ירושלים.
- (ד) חנאי להתחלת עבודות הטענות היתר עפ"י סעיף 145 הוא עריכת חכנית לשימור ו/או העתקה של צמחיה בעלת ערך בתוך גבולות האתר. העתקת הצמחיה והעצים תעשה בתאום עם החברה "להגנת הטבע" ע"י פניה של כחודש לפני התחלת ביצוע העבודות.
- (ה) חנאי להתחלת קיום אירועים ספויטיביים במוקני הטפורט הוא תכנון מערכת התנועה והשינויים המתחייבים במוערך התנועה באיסור הרשויות על פי כל דין.
- (ו) חנאי להתחלת עבודות הטענות היתר הוא הבטחת ביצוע מערכות החשמית לרבות מובילי ניקוז סגורים ועשויים מבטון מזויין ורשת חשמל תת קרקעית.
- (ז) חנאי למתן היתרי בניה הוא הבטחת ביצוע הסדרי התנועה כמתחייב מהוראות סעיפים 12 (י), (יא), (יב).

- (ח) תובטח לצורך בטיחות אי מתן אפשרות טפוס על עמודי החשמל ו/או מאורה שבתחום התכנית.
- (ט) מגישי התכנית יחוייבו להשלים את הגדרות בצד המזרחי, המערבי והדרומי של תחנת הטרינספורמציה בהתאמה לשלבי הביצוע של חלקים של התכנית הסמוכים לתחנת הטרינספורמציה פרטי הגדר וביצועה יתואמו עם חברת החשמל על בסיס כללי הבטיחות לפני הגשת הבקשה להיתר למגרש הכדורגל.
- (י) תנאי למתן היתר בניה לבצוע עבודות בניה בתחום התכנית הוא תאום שיטות ביצוע העבודה עם חברת החשמל למניעת אבק ופיצוצים.
- (יא) תנאי להתחלת ביצוע עבודות העפר והחפירה הוא תאום מוקדם עם ארכיאולוג המחוז.
- (יב) תנאי למתן היתר בניה הוא תאום נושא הנטיעות והעיצוב הנופי עם האגף לאיכות הסביבה.

10. שטח שהתכנית אינה חלה עליו: השטח המצוי בתוך תחומי התכנית והמותחם בקו שחור בתשריט הוא שטח שהוראות התכנית זו אינן חלות עליו.

11. חניה:

- (א) השטח המסומן בתשריט ובנספח מס' 2 בקותף שתי וערב הוא שטח החניה. החניה המסומנת בתשריט על תואי כביש מס' 4 היא חניה זמנית. מודגש בזאת בקטע שבתחום התכנית למלוא הרוחב שנקבע בתכנית המתאר הארצית לדרכים מותנית בבצוע חניה חליפית. החניה החליפית תהיה עילית או תת קרקעית בשטח ממערב לכביש מס' 4.
- (ב) הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטיים הדרושים לדעתה בהתאם לתקן החניה.
- (ג) החניה תהיה בהתאם לנספח מס' 2.
- (ד) חכנון מגרשי החניה ייעשה תוך שילובם בפסי גיכון ויצירת מפלסי גובה בין מגרש למגרש. הצמחיה תרוכז באזור החיבור של המגרשים והפרדה ויזואלית ממשית ובהתאם לנספח מס' 2:

- תוואי הדרכים רוחבו והרחבתו יהיו כמצויין בתשריט
 (א) השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של
 דרכים קיימות או מאושרות.
 (ב) השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של
 דרכים חדשות או הרחבת דרכים.
 (ג) הדרכים המסומנות בקווים אלכסוניים בטוש אדום הם
 שטחים של דרכים המיועדות לנטול וייעודן יהיה
 כמסומן בתשריט.
 (ד) בדרך המבוססת המובילה לתחנת מתוג ג' ראש-מתחזיו
 נמצאים כבלים של חברת החשמל, תוחר גישה חופשית
 ובלחי מוגבלת בזמן לצורך תיקון, החלפה או החזקת
 הכבלים, ע"י חברת החשמל, תנאי זה יירשם בהיתרי
 הבניה.
 (ה) על הדרך האמורה נסעיף ד' ולעיל לא תותר בניה
 כל שהיא.
 (ו) בקטע כביש מס' 4, בצד המזרחי, סמוך לצומת גולומב
 לכיוון דרום עד לקואורדינטה 128/875, ישולבו
 פתרונות אקוסטיים להקטנת רעש וזיהום אוויר לשכונות
 המגורים הסמוכות כדלקמן:
 1. קיר-מאבן לקט עם מילוי בטון, בגובה 2.5 מ'
 (בהתאם לנספח מס' 1) עם אפשרות הגבהה עד לגובה
 3.5 מ' בקטע המחסום.
 2. המדרונות המזרחיים כלפי נחל רחביה יגוננו וינטעו
 בתורש ארץ ישראלי בכיסוי מלא של כל השטח כולל
 השקיה במשך 3 שניסעוד לקליטתו.
 3. נושא הנטיעות והעצוב הנפני ייעשו בתאום עם-האגף
 לאיכות הסביבה, גמר ביצוע ונטיעות באישור המחלקה
 לשיפור פני העיר.
 (ז) נקבע בזאת כי לעת ביצוע דרכי הגישה אל תחנת המיתוג
 יובטח בעין כי לא יהא קשר ישיר בין דרכי הגישה לבין
 שטחי החניה הסמוכים.
 (ח) דרך הגישה לתחנת המיתוג הקיימת והמיועדת לביטול
 (מסומנת באות א' בתשריט) לא תנותק כל עוד לא בוצעה
 דרך גישה אלטרנטיבית אליה.
 (ט) בחלק המערבי של התכנית, המסומן באות (ב) ובחלק המזרחי
 של התכנית המסומן באותיות (ג) ו(ד) יוקמו מתקני חייץ
 הפרדה פיסיון בין הדרכים ומסילת הברזל למניעת
 התנגשויות בין הרכבת לבין רכב מוטורי.
 (י) יש לבצע חסימה של רחוב אברהם אלמליח וחסימה לכיוון
 שכונת קטמון ח' ו-ט' בקטעים המסומנים בתשריט על מנת
 למנוע מעבר כלי רכב דרך שכונות המגורים אל מגרש
 הכדורגל ותמכו לפני, בעת ולאחר גמר המשחקים.

(יא) יש לנקוט בהסדרי חנועה מתאימים בצומת רחוב גולומב לפינוי מהיר של מגרש הכדורגל עם גמר המשחקים.
 (יב) יש לנקוט בהסדרי חנועה אשר ימנעו מעבר כלי רכב שיחצו את שכונת בית וגן.

13. הפקעה:

השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה השכייה - 1965, ויועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פגויים מכל מבנה גדר וחפץ.

14. תחנת טרנספורמציה:

לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה עילית בשטח התכנית ולצורך זה יחוכנן מנחה מיוחד ויסומן בבקשה להיתר הבניה בהתאם לדרישות חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

15. היטל השבתה:

(א) הועדה המקומית חגבה היטל השבתה בהתאם להוראות בחוק.
 (ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין ולא תינתן הקלה ולא יותר שימוש חורג כל עוד לא שולם היטל והשבתה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניחנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

16. חשתיח:

כל עבודות החשתיח לרבות קו ביוב ו/או ניקוז ו/או תא ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הברוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות החשתיח) המצויים בגבולות התכנית יבוצעו על ידי בעלי הזכויות במקרקעין על חשבונם בלבד.
 בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות החשתיח וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.
 כמו כן אחראי בעל זכויות במקרקעין לחקו על חשבונו בלבד כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מחקו בין על קרקעי ובין תח קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח, ולצורך זה ינתן כתב התחייבות והנחה דעתו של היועץ המשפטי לעירייה.
 לא ניתן היתר להקמת בנין בשטח המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.

לפי לנו התגודות עקרונית להכנית בתנאי שזו תהיה פתואמה 87

שירותי התכנון המוסמכות. לחתימתו הינה לצרכי התכנון בלבד, אין בה כדי לחקוק כל זכות ליהום התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא יתקצה הליכה ונחתם עמנו הסכם מתאים בגינה ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הגדון ו/או כל רשות מוסמכת לפי כל חוקה ופסיקה כל דין.

למען הסו ספק פוהה בה ה' אם נכשה או ייעשה על דינו הסכם לבין השפה הכללית בהסכמת אין בהחתימתנו על התכנית הכרה או התחייבות בעינם הסכם באמור ו/או יוגדר על זכותנו לטעון בפנין והפירוט על ה' א' ש' האוננו על ז' זכריות כנשה בשטח ו/או על ירושל חתום התכנון מכת הסכם כאמור ועמ' כל דין. שכן נתתי חתימתי או זרע מקודת מבט תכנונית.

חתימת בעלי הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל
רח' בן יהודה 34, ירושל
טל: 02-241221

תאריך

27 יולי 1987



חתימת מגישי התכנית:

חברת המגרש העירוני בע"מ
רח' יפו 22, ירושלים 91007
טל: 02-246949

חתימת המחכנון:

פסקואל ברויד אדריכל
רח' עמק רפאים 16, ירושלים 93105
טל: 02-666770

יום התכנית:

עיריית ירושלים

תאריך:

יולי 1987

משרד הפנים מחוז ירושלים
חוק הכינו והבניה תשכ"ה - 1965
אשור תכנית
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
החליטה בשיבתה כיום 21.4.87
לאשר תכנית זו שמספרה 3402
סמכיל תכנון
י"ר בניה