

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 3420 ב'

שינוי מס' 1/94 לתכנית 3420

שינוי מס' 1/94 לתכנית מס' 3420 א'

שינוי מס' 1/94 לתכנית מס' 3419 א'

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

תכנית זו תקרא תכנית מס' 3420 ב'

שנוי מס' 1/94 תכנית 3420.

שינוי מס' 1/94 לתכנית 3420 א'.

שינוי מס' 1/94 לתכנית 3419 א'.

(להלן: התכנית)

1. שם התכנית:

התכנית כוללת 8 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות

התכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:1250 ושני

גליונות של תכנית בינוי ופיתוח הערוך כמפורט להלן:

(א) גליון אחד של תכנית בניי, הערוך בק.מ. 1:500 ו-

1:250 (להלן: נספח מס' 1).

(ב) גליון אחד של תכנית חניה, הערוך בק.מ. 1:500

(להלן: נספח מס' 2).

כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מן

התכנית בשלמותה.

2. מסמכי התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

3. גבולות התכנית:

כ-60 דונם.

4. שטח התכנית:

ירושלים, דרום מערב העיר, השטח הידוע כמגרש הכדורגל

העירוני בשטח הנמצא דרומית מזרחית למנחת וצפונית

מערבית לבית צפפה.

גוש 30460 חלקי חלקות 1,4

גוש 30503 חלקות 3,6,10,19,21 וחלקי חלקות

1,2,4,5,7,8,9,11,13,14,15,18,20,21,23

שטח בין קואורדינטות אורך 168500-168100

וקואורדינטות רוחב 128875-128500

5. מקום התכנית:

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרת התכנית: א. שינוי יעוד שטח משטח פתוח ציבורי מיוחד ומדרך לשטח ספורט.
- ב. שינוי יעוד שטח משטח פתוח ציבורי מיוחד לדרך ולשטח פתוח ציבורי.
- ג. שינוי יעוד שטח מדרך ומשטח לדרך ו/או עיצוב נופי לשטח פתוח ציבורי.
- ה. שינוי הבינוי המאושר בתכנית 3420 א' וקביעת בינוי לתוספת יציע צפוני למגרש הכדורגל העירוני, בהתאם לנספח הבינוי.
- ה. הרחבת קיבולת האיצטדיון בכ-7,500 מושבים, בכדי להגיע לקיבולת של כ-19,500 צופים.
- ו. התרת השימוש בחללים שמתחת ליציע הצופים הצפוני, כאמור, לשירותי עזר, בהתאם לנספח הבינוי.
- ז. הגדלת שטחי הבניה המירביים מ-13,880 מ"ר לכ-15,000 מ"ר.
- ח. הרחבת שטח החניה הציבורית וקביעת הוראות לביצועה.
- ט. קביעת בינוי להקמת "לוח תוצאות" בגובה שלא יעלה על 29.75 מ' ממיפלס ה-0.00 בהתאם לנספח בינוי.
- י. קביעת תואי גשר להולכי רגל שיקשר את איצטדיון הכדורגל לקניון ירושלים, מעל כביש מס' 4 והוראות בינוי ושלבי ביצועו.
- יא. איחוד וחלוקה מחדש.

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, 3420 א' וההוראות שבתכנית מס' 3420 ב' זו.

8. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית המצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב הן בתשריט והן בנספחי הבינוי והפיתוח, (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט), וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

9. שטח למתקני טפורט

השטח הצבוע בתשריט כצבע ירוק מותחם בקו חום הוא שטח למתקני ספורט וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית 3420 ו-3420 א' לגבי שטח למתקני הספורט למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

- א. תותר תוספת יציע צפוני במיגרש הכדורגל העירוני הקיים, בהתאם למפורט בניספח מס' 1.
- ב. יותר שימוש בחללים שמתחת ליציע, כאמור, לשירותי עזר לאיצטדיון, כמפורט בניספח מס' 1.
- ג. שטחי הבניה המיקביים לתוספת הבניה, כאמור, הם 1,460 מ"ר, כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ		שטחי שרות			שטחים עיקריים				
סה"כ	מעל מיפלט	מתחת מיפלט	סה"כ	מעל מיפלט	מתחת מיפלט	סה"כ	מעל מיפלט	מתחת מיפלט	
	ה-0.00	ה-0.00		ה-0.00	ה-0.00		ה-0.00	ה-0.00	
1460	1460	-----	-----	-----	-----	1460	1460	-----	יציע צפוני
1460	1460	-----	-----	-----	-----	1460	1460		סה"כ

הערות לטבלה:

- א. שטחי הבניה המירביים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה לתוספת, כאמור, שבתחום מעטפת הבניה.
- ב. שטחי הבניה המירביים למיגרש הכדורגל העירוני ולשרותים הנילווים בו הם 15,000 מ"ר (לרבות התוספת, כאמור).
- ג. קיבולת מושבי הצופים האיצטדיון תהא כ-19,500 מושבים (במקום 12,000 המושבים המאושרים).
- ד. גבה היציע הצפוני, לרבות הקרוי מעליו לא יהיה נמוך מ-29.5 מ' מעל מפלס המגרש.
- ה. תותר הקמת לוח תוצאות בגובה שלא יעלה על 29.75 מ' כמפורט בניספח מס' 1.
- ו. חומרי הבניה לתוספת הבניה כאמור יהיו כמפורט להלן:
- ז. מבנה היציע יבנה מבטון ללא כל פתחים, שיתחבר באופן רציף עם היציעים הקיימים לכלל יחידה אחת ללא פתחים או פרצות.
- ח. קרוי היציע יבנה מקורות תמיכה מפלדה בדומה לקורות הקיימות ויכוסה בחומר קל ושקוף דוגמת הקיים בשטח.

י. יותקנו לוחות עץ בגובה של 8.0 מ' מעל מפלס היציע העליון מעץ אטום ללא חריצים ופתחים. הלוחות כאמור יותקנו עם חבורים אטומים בינם לבין עצמם ובינם למסגרות התומכות לשם מניעת מעבר רעש.

ח. מערכת הכריזה תשמש כמערכת לשעת חירום בלבד. לא תורשה השמעת הודעות, מוסיקה וכד' במהלך משחק או במחציתו או במהלך ארוץ אחר כלשהו. העברת הודעות שוטפות והשמעת מוסיקה תבוצע במערכת ייעודית שעברה כוונון אקוסטי מתאים בהתאם לדרישות היחידה לאיכות הסביבה בעירית ירושלים.

ט. תנאים למתן היתר בניה:

1. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח לרבות תכנון מערך החניה והתנועה, תכנון מערכות הניקוז וחיבורן למערכות קיימות ותכנון גינון ריצוף והשקיה, לאישור מח' הדרכים, המחלקה להסדרי תנועה, והמחלקה לשיפור פני העיר בעירית ירושלים. ביצוע התכנון המפורט, כאמור, יהא חלק בלתי נפרד מהיתר בניה להקמת היציע.

2. תיאום עם המחלקה לשירותי כבאות בין היתר בנושאים הבאים:

- תכנון המרחקים בין כל מושב לפתחי היציאה.

- קביעת חומרי הבניה והציפוי.

- תכנון הקונסטרוקציה וקירות הטריבונוות.

- ביצוע דרישות בטיחותיות שונות.

3. תיאום עם מפקדת הג"א.

4. תיאום עם האגף לאיכות הסביבה בעירית ירושלים בדבר הבטחת

בצוע האמור בסעיפים הקטנים (ה), (ז), ו-(ח) לעיל. ביצוע

בפועל של האמור בסעיפים קטנים (ה), (ז), ו-(ח) לעיל יהא

חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה לתוספת היציע. לא תנתן תעודת

גמר כלשהיא אלא לאחר קבלת אישור בכתב מהאגף לאיכות

הסביבה בעירית ירושלים שהדרישות המפורטות לעיל מולאו עד

תום.

10. חניה:

א. השטח המסומן בתשריט בקוים שתי וערב הוא שטח של חניה.

ב. הועדה המקומית רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח אלא אם


תשוכנע כי קיימים מקומות חניה הדרושים לדעתה בהתאם לתקן

החניה, הנדרש בשטח.

- ג. החניה תהא כהתאם לנספח 2 ותבוצע במלואה כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה להקמת היציע/היציעים ובהתאם לאמור בסעיף 9 (ט) ו לעיל. לא תנתן תעודת גמר כלשהיא אלא לאחר קבלת אישור בכתב מן האגף להסדרי תנועה ומאגף הדרכים בדבר בצוע בפועל של החניה כאמור לשביעות רצונם.
- ד. תכנון מגרשי החניה ייעשה תוך שילובם בפסי גינון ויצירת מפלסי גובה בין מגרש למגרש.
- ה. הצמחיה תרוכז באזור החיבור של המגרשים ובהפרדה ויזואלית ממשית.
- ה. הוראות תכנית מס' 3420 לגבי החניה והסדרי התנועה אליה בתחום האיצטדיון ובסביבתו, ממשיכות לחול.

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות שניקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים.

11. שטח פתוח ציבורי

- א. בשטח המסומן בתשריט בסימון  יוקם גשר להולכי רגל שיקשר בין איצטדיון הכדורגל ובין קניון ירושלים, מעל לתואי כביש מס' 4.
- ב. תותר הקמת הגשר בשני שלבים כמפורט בנספח מס' 2. ביצוע שלב א' של הגשר (ללא הרחבת כביש מס' 4 הקיים) יהא חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה להקמת היציע הצפוני הנוסף, כמפורט בסעיף 9 לעיל. לא תנתן תעודת גמר כלשהיא ליציע הצפוני, כאמור, אלא לאחר קבלת אישור בכתב מהמפקח על התעבורה במשרד התחבורה, מחוז ירושלים, בדבר ביצועו של הגשר להנחת דעתו.
- ביצוע בפועל של שלב ב' של הגשר (מעל כביש מס' 4 המורחב) יהא תנאי לביצוע בפועל של הרחבת כביש מס' 4, הכל בהתאם להנחיות המפקח על התעבורה במשרד התחבורה, מחוז ירושלים ובפיקוחו.
- ג. תנאי למתן היתר להקמת הגשר, בכל שלב משלבי ביצועו, הוא תיאום עם המפקח על התעבורה במשרד התחבורה, מחוז ירושלים, בנושאים הבאים:

12. גשר:

- קביעת אופן ומיקום חיבורי הגשר לחנייה המערבית של איצטדיון הכדורגל העירוני ולחנייה של קניון ירושלים כן שיהיו "ידידותיים" להולכי רגל וישתלבו היטב עם הסדרי החנייה בשטחים אלה.
- קביעת מיקום ניצבי הגשר מעל כביש מס' 4 הקיים ומעל להרחבת כביש מס' 4 המתוכננת ע"פי תכנית 3420.
- ד. הגשר יבנה מפלדה על בסיסי בטון מצופים באבן.
- ה. מודגש בזאת כי יעודי השטח מתחת למפלס הגשר יהיו כמפורט בתשריט וכמפורט בסעיף 12 (א) להלן.

- תואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.
- א. השטחים הצבועים בתשריט כצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.
- ב. השטחים הצבועים בתשריט כצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבת דרכים.
- ג. השטח הצבוע בתשריט כצבע חול וירוק לסירוגין הוא שטח לדרך ו/או עיצוב נופי וחלות על שטח זה הוראות תכנית מס' 3420, סעיף מס' 11 (א) בהוראותיה.
- ד. הדרכים המסומנות בתשריט בקוים אלכסוניים בטוש אדום מיועדות לכיטול ויעודן יהיה כמסומן בתשריט.
- ה. ראה סעיף 12 לעיל.

מודגש בזאת כי כל הוראות תכנית מס' 3420 ו-3420 א' שלא שוננו במפורש בתכנית מס' 3420 ב' זו, ממשיכות לחול.

השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה (1965).

לאחר אישור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לכיצוע בספרי האחוזת ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

13. דרכים:

14. הערה:

15. הפקעה:

16. ביצוע התכנית:

17. חלוקה חדשה: א. התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה ע"פ סימן ז לפרק ג לחוק. עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו שני עותקים של התכנית בחתימת יו"ר הועדה המחוזית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים, כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק, ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הועדה המחוזית, אלא אם כן תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין. אגב ביקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה. ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שכתשריט ובתחום החלוקה החדשה המסומן בתשריט בקו מקוטע בטוש כחול.

18. תחנת טרנספורמציה: לא תותר תחנת טרנספורמציה על עמוד בשטח התכנית או בשטח הדרכים ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך בית או מבנה, בהתאם לדרישות חברת החשמל, ובאישור רשויות התכנון. תחנת טרנספורמציה תסומן בבקשה להיתר בניה.

19. היטל השבחה: א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק. ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין או שניתנה ערכות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

20. תשתית: בעלי זכויות החכירה במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז ו/או תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.

בעלי זכויות החכירה במקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המיתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.

כמו כן אחראי בעל זכויות החכירה במקרקעין לתקן על חשבונו בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך או לכל מתקן בין על קרקעי ובין תת קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים בשטח הנ"ל. ולצורך זה יינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המישפטי לעירייה. האמור בסעיף זה יהיה תנאי מתנאי היתר להקמת בנין בשטח המקרקעין.

חתימת בעלי הקרקע:

מינהל מקרקעי ישראל  
ר"ח בן-יהודה 34 יחידים-ים: 94230  
טלפון: 02-254121

צמחיה אברמוביץ  
מחוז ירושלים

מינהל מקרקעי ישראל  
מחוז ירושלים  
12/3/96

חתימת מגישי התכנית:

חברת מוריה חברה לפיתוח ירושלים בע"מ  
כיכר ספרא 2, י-ם  
טלפון: 02-297613

"מוריה"  
חברת לפיתוח ירושלים

חתימת המתכנן:

פסקואל ברזיד אדריכל  
ר"ח כספי 5/4, י-ם 93554  
טלפון: 02-718238

דצמבר 1994

תאריך:

משרד הפנים מחוז ירושלים  
12/3/96  
1  
Q. (96)  
קידוד