

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 3420 ג'
שינוי 1/2000 לתכנית מס' 3420 ב'
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התוכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מס' 3420 ג'
שינוי 1/2000 לתכנית מס' 3420 ב'
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן התכנית).

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית)
גיליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:500, 1:1250 (להלן: התשריט)
שני גיליונות של תכנית בינוי, הערוך בק.מ. 1:250
(להלן: נספחים מס' 1,2)
נספח תנועה וחניה (להלן: נספח מס' 3)
וחו"ד סביבתית לקרינה אלקטרו מגנטית (להלן: נספח מס' 4)
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התוכנית:

כ - 72.7 דונם.

5. מקום התוכנית:

דרום מערב ירושלים, השטח הידוע כמגרש הכדורגל העירוני - "אצטדיון טדי".
השטח נמצא דרומית מזרחית לשכונת מנחת וצפונית מערבית לכפר בית צפאפה.
גוש 30199 :
חלקה 55 (חלק)
גוש 30460 :
חלקה 4 (חלק), 22 (חלק)
גוש 30503 :
חלקה 1 (חלק), 2 (חלק), 3, 4 (חלק), 5 (חלק), 6, 7 (חלק), 10 (חלק), 11 (חלק),
13 (חלק), 14 (חלק), 18 (חלק), 19, 20 (חלק), 21, 23 (חלק).

מגרשים מס' 1 ו-2 על פי תכנית 3420 ב'.

שטח בין קואורדינטות אורך 218500 ל-217900
וקואורדינטות רוחב 628900 ל-628550
הכל ע"פ הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

- א. קביעת בנוי לתוספת יציע צופים דרומי למגרש הכדורגל לשם תוספת כ- 7,500 מושבים.
- ב. קביעת השימושים בחללים שמתחת ליציע הצופים הדרומי למעברים ומבואות, חניה, שרותים, מזנונים, יציע מכובדים ותאי כבוד, קופות, משרדים לאגודות הספורט והנהלת האיצטדיון, קפיטריה.
- ג. קביעת קווי בניין מרביים לתוספת הבנייה כאמור.
- ד. קביעת גובה בניה מירבי.
- ה. הגדלת שטחי הבנייה המרביים בשטח מ- 15,000 מ"ר ל- 21,500 מ"ר.
- ו. קביעת שטח עם זיקת הנאה לתשתיות ורכב חח"י.
- ז. קביעת הוראות בנוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית 3420 ב' וההוראות שבתכנית 3420 ג' זו.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט וכן בנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצוינים במקרא שבתשריט).
במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. שטח למתקני ספורט

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק מותחם בקו חום הוא שטח למתקני ספורט וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3420 ב' בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות שלהלן:

- א. תותר תוספת של יציע צופים דרומי למגרש הכדורגל הקיים לשם תוספת של כ- 7500 מושבים, הכל בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
- ב. קביעת השימושים בחללים שמתחת ליציע הצופים הדרומי למעברים ומבואות, חניה, שרותים, מזנונים, יציע מכובדים ותאי כבוד, קופות, משרדים לאגודות ספורט והנהלת האיצטדיון, קפיטריה.

ג. שטחי הבנייה המירביים המוצעים הם כ- 6,500 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ כולל		שטחי שירות מ"ר		שטחים עיקריים מ"ר		
סה"כ	קיים	סה"כ מוצע	מוצע	סה"כ	מוצע	
21,500	15,000	6,500	2,100	4,400	4,400	שטחים מעל למפלס ה- 0.00
--	--	--	--	--	--	שטחים מתחת למפלס הכניסה
21,500	15,000	6,500	2,100	4,400	4,400	סה"כ

הערה: שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבנייה ומחושבים לפי התקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכנית ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.

ד. סך קיבולת מושבי הצופים תהא 27,000 מושבים במקום 19,500 מושבים מאושרים.

ה. תותר הקמת מתקני שידור בתחום התכנית עפ"י אישור המחלקה לאיכות הסביבה של עיריית ירושלים.

ו. הוראות בינוי:

- גובה היציע הדרומי לרבות הקרוי מעליו לא יהיה גבוה מ- 30 מטר מעל מפלס המגרש ובהתאם למצוין בנספח מספר 1.
- חומרי הבנייה לתוספת הבנייה כאמור, יהיו לפי הקיים וכמפורט להלן:
 - מבנה היציע יהיה מבטון ללא כל פתחים, ויתחבר באופן רצוף עם היציעים הקיימים לכדי יחידה אחת ללא פתחים או פרצות.
 - קרוי היציע יבנה מקורות תמיכה מפלדה בדומה לקורות הקיימות ויכוסה בחומר קל ושקוף למחצה דוגמת הקיים בשטח.
- לא יבוצע שילוט על הקירות החיצוניים של היציע אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט היתשיים - 1980.
- תותר ביצוע המבנה בשני שלבים לכל היותר. השלב הראשון יכלול את החלק המרכזי (הישר) של המבנה, והשלב השני יכלול את בניית שתי הפינות העגולות של היציע.

ז. תנאים להיתר בניה בשטח:

- ביצוע בפועל של מגרש החניה המזרחי (מגרש מס' 2) עבור 300 מקומות חניה ע"פ תכנית 3420 ב'.
- א. עדכון חוות הדעת הסביבתית ע"פ הנחיות המחלקה לאיכות הסביבה. מוקד הבחינה הסביבתית יהיה נושא תוספת התנועה לאזור והאמצעים לניהול התנועה והחניה.
 - חוות הדעת תובא לאישור המחלקה לאיכות הסביבה ולאישור מחלקת התנועה.
 - בצוע דרישות המחלקה לאיכות הסביבה יהא חלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה לתוספת היציע כולל אמצעי אכיפה מנהליים.
 - תנאי לפתיחת היציע הדרומי לקהל יהא ביצוע בדיקות אלקטרומגנטיות לאחר הקמתו. הבדיקות יבוצעו ע"י וע"ח מגישי התוכנית.

3. תאום עם מחלקת הגננות בדבר פתוח החניה המזרחית ופתוח סביב האינטרדיין אשר יכלול נטיעת עצים בוגרים ופריסת מערכת השקיה מסודרת בכל גבולות השטח המיועד למתקני ספורט. תכניות שתילה והשקיה יוגשו לאישור מחלקת הגננות. כל האמור לעיל יבוצע במהלך הבנייה המוצעת בתכנית זו.

4. תאום עם חברת החשמל בדבר :

- א. תנאי לקבלת היתר בניה הינו תאום עם חח"י לענין העתקת כבלים או הגנה על כבלים בעת הביצוע. כל עבודה תבוצע בפקוח חח"י ע"ח היזם.
- ב. כל העבודות יבוצעו מחוץ לתחמ"ש בתאום עם חח"י ובפקוחה ע"ח היזם.
- כניסה לתחמ"ש תתאפשר רק בנסיבות מיוחדות, באישור ותאום מראש של חח"י.
- ג. לא תותר כל עבודת שיפוץ או תחזוקה (לרבות ניקיון) של הצד החיצוני של היציע ללא תאום עם חח"י.
- ד. לא תהיה גישה כלשהיא מהיציע לתחמ"ש לרבות גג היציע, חלון, חריץ וכדומה. היציע יהיה אטום לחלוטין וסגור לחלוטין כלפי התחמ"ש באופן שלא תתאפשר השלכת חפצים מהיציע לתחמ"ש.
- ה. תחילת הביצוע מותנית בכך שהיזם יעביר לחח"י כתב שיפוי בנושא ניקוז, נזקים בעת ביצוע, מניעת טענות בנושאים סביבתיים.

5. ביצוע הפעולות, העבודות והמתקנים הדרושים כדין לשימושם של נכים.

6. תאום עם המחלקה לשירותי כבאות והצלה בדבר :

- א. דרישות הנוגעות לחניון :
 1. יתוכננו אמצעים מתאימים לשחרור חום ועשן מכל קומות החניה.
 2. כל החניונים יצוידו במערכת גילוי וכיבוי אוטומטי באמצעות ספרינקלרים.
 3. הפעלת החניונים תהיה מבוקרת כולל תחזוקתם.
- ב. למגרש תובטח ותוכשר דרך גישה ורחבה להצבת ומיקום לרכב כבאות והצלה בכל עת שמתקיימים באצטדיון אירועים.
- ג. מספר פתחי היציאה, פרוזדורים, מעברים ותדרי מדרגות יתאימו לדרישות תקנות התקלות ציבור (אסיפות) בכל האולמות המשמשים מקום להתקהלות ציבור.
- ד. האגפים השונים יופרדו ביניהם באמצעות מחיצות אש למשך שעתיים, ודלת אש תיקנית הנפתחת לכיוון המילוט.
- ה. בכל שטחי המבנה וחלקיו השונים יותקנו מערכות גילוי וכיבוי אש אוטומטי באמצעות מתזי מים (ספרינקלרים) - ההחלטה תתקבל בשלב הגשת התכנית להיתר בניה.
- ו. מערכות האנרגיה של הבניינים יתואמו עם הגורמים המתאימים ויתאימו לדרישות החוקים והתקנות.
- ז. תוגש לשירותי הכבאות תכנית בטיחותית עם ציון כל הוראות הבטיחות בפני שריפות, ויעשה תאום עם יועצי מים, מיזוג אויר, גילוי אש וכו'.
- ח. דרישות בטיחות אש ספציפיות לכל מבנה ומבנה יינתנו בשלב הגשת התכניות להיתר בניה.

7. אישור רשויות התמרור המוסמכות.

8. תנאי להיתר בניה ליציע הדרומי יהיה אישור משרד הבריאות, מחוז ירושלים.

9. תנאי למתן היתר בניה ליציע הדרומי יהיה הסכם חתום בין מפעילי האינטרדיין, עיריית ירושלים ומשטרת ישראל המתנה קיומו של כל אירוע מעל 15,000 משתתפים, בהפעלת מערכת הסעים ציבורית מיוחדת אל האינטרדיין ממגרשי חנייה גדולים בעיר בימות חול, ובפתיחת חניון קניון מלחה בשבתות על חשבון מפעילי האינטרדיין. יובהר כי מימוש בפועל של ההסכם החתום בימי חול, או פתיחת חניון הקניון בשבת יהיה תנאי לאישור אירועים על ידי המשטרה ועיריית ירושלים.

10. הריסה

המבנים, המדרגות והקירות המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר בניה ועל חשבונם.

11. חניה ציבורית:

א. השטח המסומן בתשריט בקווים שתי וערב ברקע ירוק הוא שטח של חניה ציבורית.

ב. ראה סעיף 9 ז' 1.

ג. לא יאושר קיום אירוע בו מספר הצופים הצפויים להגיע עולה על 15,000 צופים, אלא אם כן יקיימו מארגני האירוע מערכת הסעות (shuttles) מחניונים עירוניים נוספים, אשר יוגדרו ב"תכנית ההסעה לאירוע". על מארגני האירוע לקבל אישור מנהל אגף תושביה בעיריית ירושלים, 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 הכניסה והיציאה ממתחם וכד', הכל מתוך כוונה להקל על מערכת התנועה בסביבות האצטדיון בזמן קיום אירוע כאמור לעיל.

12. שטח עם זיקת הנאה לתשתיות ורכב חח"י

השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים שחורים הוא שטח עם זיקת הנאה לתשתיות ורכב חח"י, וכן לצורך מעבר רכב כללי לכיוון חניונים מזרחית לאיצטדיון. מעל תוואי כבלי החשמל יישאר נתיב פתוח לצורך טיפול בתשתיות חח"י. נתיב זה יהיה זמין לגישה לטיפול ע"י רכב חח"י 24 שעות ביממה במשך כל ימות השנה, ולא תותר חניית רכב בנתיב זה.

13. הפקעה

שטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965.

14. תשתית:

מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות התשתית), לשימוש אצטדיון טדי בלבד, בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.

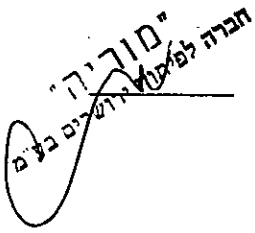
מגישי התכנית יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.

כמו כן אחראים מגישי התוכנית לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח, להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי התכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה. ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

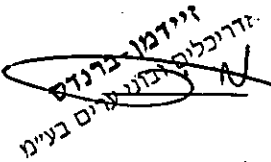
חתימת בעלי קרקע:

שם:	ת.ז.:	כתובת:	טל':	חתימה:
מנהל מקרקעי ישראל		רח' יפו 216 ירושלים	02-5318870	_____

חתימת מגישי התכנית:

שם:	ת.ז.:	כתובת:	טל':	חתימה:
חברת "מוריה"		ככר ספרא 2 ירושלים	02-6297616	

חתימת המתכנן:

שם:	ת.ז.:	כתובת:	טל':	חתימה:
זיידמן - ברנדס אדריכלים		שמשון 3 ירושלים	02-5635819	
אדרי' מיקי זיידמן	1330113		052-2608672	

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 148420
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 1103 ביום 9/10/03
 סמנכ"ל תכנון ר. ג. יו"ר הועדה ר. ג.

תאריך: אוגוסט 2004