

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מספר: 8585

שינוי מספר	44/02	לתכנית	המתאר המזומי
שינוי מספר	01/02	לתכנית	א 3419
שינוי מספר	01/02	לתכנית	3420
שינוי מספר	01/02	לתכנית	ב 3420
שינוי מספר	01/02	לתכנית	4043
שינוי מספר	01/02	לתכנית	2906
שינוי מספר	01/02	לתכנית	ג 3420

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא תכנית מספר 8585, שינוי מספר 44/02 לתכנית המתאר המקומית לירושלים מספר 62, שינוי מספר 01/02 לתכנית מספר א' 3419, שינוי מספר 01/02 לתכנית 3420, שינוי מספר 01/02 לתכנית ב' 3420, שינוי מספר 01/02 לתכנית 4043, שינוי מספר 01/02 לתכנית 2906, ושינוי מספר 01/02 לתכנית ג' 3420.
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 25 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית) גיליון אחד של תשריט, הערוך בקנ"מ: 1:1250 (להלן: התשריט) ו- 8 גיליונות של תכניות בינוי ופיתוח כמפורט להלן:

- (א) 3 גיליונות של תכנית בינוי ופיתוח כללית, חתכים וחזיתות, הערוכים בקנ"מ 1:500, 1:250 (להלן: נספח מס' 1)
- (ב) גיליון אחד של תכניות מפלסי בניין הארינה, הכיכר והחניון, הערוך בקנ"מ 1:500 (להלן: נספח מס' 2)
- (ג) גיליון אחד של חתכים, הערוך בקנ"מ 1:200 (להלן: נספח מס' 3)
- (ד) גיליון אחד של חזיתות, הערוך בקנ"מ 1:200 (להלן: נספח מס' 4)
- (ה) גיליון אחד של מערך חניונים תומך, הערוך בקנ"מ 1:12500 (להלן: נספח מס' 5)
- (ו) גיליון אחד של נספח מנחה של הסדר תנועה/הגעה לארינה, הערוך בקנ"מ 1:1250 (להלן: נספח מס' 6).

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

הקו הכחול המקווקו בתכנית הוא גבול שטח לחלוקה חדשה.

4. שטח התכנית:

שטח התכנית במ"ר:	148,800
------------------	---------

5. מקום התכנית:

ירושלים,

שכונה:	מנחת
--------	------

שטח שמדרום לרחוב סן מרטין ולמרכז הטניס, ממזרח לאצטדיון "טדי", מצפון לכביש הרכבת וממערב לשדרות דוב יוסף.

חלקות הנחתכות בשלמותן:				
גוש	30199	חלקה	56	בשלמות
	30429	חלקה	31	בשלמות
	30502	חלקה	5-1	בשלמות
		חלקות	11-9	בשלמות
		חלקה	14	בשלמות
		חלקות	18-17	בשלמות
		חלקות	21-20	בשלמות
		חלקה	38	בשלמות
גוש	30503	חלקות	6-1	בשלמות
		חלקות	11-10	בשלמות
		חלקות	15-14	בשלמות
		חלקות	19-18	בשלמות
		חלקה	21	בשלמות
		חלקה	27	בשלמות
		חלקה	29	בשלמות
חלקות הנחתכות בחלקן:				
גוש	30199	חלקות	39-37	חלק
		חלקות	55-54	חלק
גוש	30200	חלקות	26-25	חלק
	30429	חלקה	30	חלק
גוש	30460	חלקה	4	חלק
		חלקה	22	חלק
גוש	30502	חלקות	8-6	חלק
		חלקות	16-15	חלק
		חלקה	19	חלק
		חלקות	25-22	חלק
		חלקה	27	חלק

	חלק	40	חלקה		
	חלק	42	חלקה		
גוש	חלק	7	חלקה	30503	
	חלק	9	חלקה		
	חלק	12	חלקה		
	חלק	17-16	חלקות		
	חלק	20	חלקה		
	חלק	22	חלקה		
	חלק	25	חלקה		

קואורדינטות:			
אורך: בין	218.235	לבין	218.900
רוחב: בין	628.850	לבין	628.450

הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

- (א) שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט להלן:
- (1) שינוי ייעוד שטח, משטח פתוח ציבורי מיוחד לשטח לבניין ציבורי מיוחד ומבנה ספורט, ולשטח פתוח ציבורי.
 - (2) שינוי ייעוד שטח, משטח למתקני ספורט לשטח לבניין ציבורי מיוחד ומבנה ספורט, לשטח פתוח ציבורי מיוחד, לשטח פתוח ציבורי, לשטח פתוח ציבורי מיוחד מעל לדרך ולדרך.
 - (3) שינוי ייעוד שטח, משטח פתוח ציבורי לשטח לבניין ציבורי מיוחד ומבנה ספורט.
 - (4) שינוי ייעוד שטח, מדרך לשטח לבניין ציבורי מיוחד ומבנה ספורט ולשטח לחנייה לרכב ציבורי.
 - (5) שינוי ייעוד שטח, משטח פתוח ציבורי המשמש למרכז טניס לדרך.
 - (6) שינוי ייעוד שטח, משטח למתקן הנדסי (תחנת מעבר אשפה) לשטח לחנייה לרכב ציבורי מעל לשטח למתקן הנדסי.
 - (7) שינוי ייעוד שטח, משטח למסילת ברזל לשטח למסילת ברזל מתחת לדרך ציבורית, ולשטח למסילת ברזל מתחת לשטח פתוח ציבורי.
- (ב) קביעת הוראות להקמת מבנה רב-תכליתי, שימש לאירועי תרבות, ספורט, כנסים ותערוכות, ושיכלול גם שטח הסעדה ומכירת מזון ומזכרות ושטחי שירות נלווים לאופי המבנה (להלן: **הארינה/היכל פיס ירושלים**).
- (ג) קביעת בינוי להקמת המבנה הרב-תכליתי כאמור בסעיף ב) לעיל, ולהקמת כיכר ומתחתיה חניון, לשימוש הציבור הרחב, בהתאם לנספחי הבינוי והפיתוח.

- (ד) קביעת הוראות בינוי ופיתוח להקמת המבנה הרב-תכליתי, הכיכר והחניון לשימוש הציבור הרחב, כאמור בסעיף ג) לעיל, לרבות: שטחי הבנייה המירביים, גובה הבנייה המירבי ומספר הקומות המירבי, קווי בניין מירביים, חומרי בנייה ופיתוח וכדומה.
- (ה) קביעת תנאים למתן היתרי בנייה בשטח, תנאים למתן טופס 4 ו/או תעודת גמר, שלבים לביצוע הבנייה, ותנאים להפעלת המבנה הרב-תכליתי לאירועים.
- (ו) קביעת מערך דרכי הגישה למבנה הרב-תכליתי: מערך החנייה והסדרי התנועה הנדרשים לצורך הפעלתו, לרבות התוויית דרכי גישה ציבוריות למבנה הרב-תכליתי, ביטול קטע מדרך מאושרת, הרחבת קטעי דרכים ציבוריות קיימות, הקמת חניון לשימוש הציבור הרחב, הקמת חנייה לרכב ציבורי, קביעת שטחים להורדה והעלאת נוסעים, קביעת שטחים לטיפול נופי בשולי הדרכים וכדומה.
- (ז) קביעת הוראות לפיתוח פארק לשימוש השכונות הגובלות בתכנית, ולשימוש הציבור הרחב בכלל, בסמוך למבנה הרב-תכליתי.
- (ח) איחוד וחלוקה חדשה.

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 שבתכניות מספר 3419 א', 3420 ג' וההוראות שבתכנית מספר 8585 זו.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספחי הבינוי והפיתוח (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 לבניין ציבורי מיוחד ולמבנה ספורט:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום, מותחם בקו חום כהה עם קווים אלכסוניים שחורים, הוא שטח לבניין ציבורי מיוחד ומבנה ספורט, וחלות עליו ההוראות המפורטות להלן:

(א) בשטח מגרש חדש מספר 1 יוקם מבנה רב-תכליתי, אשר ישמש לאירועי תרבות, ספורט, תערוכות וכנסים.

כמו-כן, יוקמו בשטחו שטחי הסעדה ומכירת מזון ומזכרות, בגדי וציוד ספורט ומזכרות, ושטחי שירות נלווים לאופי המבנה (להלן: **ארינה/היכל פיס ירושלים**).

- (ב) הבינוי והפיתוח בשטחי המגרש יהיו כמפורט בנספחים מספר 1-4 ובתחום קווי הבינוי המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום לבנייה מעל הקרקע, ובקו נקודותיים בטוש אדום לבנייה מתחת לקרקע.
- מודגש בזאת כי נספחי הבינוי, כאמור, הינם מנחים בלבד, ופרטיהם יקבעו סופית לעת מתן היתרי הבנייה בשטח, למעט בנושאים הבאים, שלא תותר חריגה מהם: קווי הבינוי המירביים, גובה הבנייה המירבי, בכפוף למפורט בסעיף ג) להלן.
- (ג) מספר הקומות המירבי, גובה הבנייה המירבי ומפלס ה-0.00 יהיו כמפורט בנספחים מספר 1-4.
- תותר סטייה של עד 1.5 מטר + מהגובה המצויין בנספחים כאמור, לעת מתן היתר הבנייה בשטח, לרבות עבור אלמנטים קונסטרוקטיביים הקשורים לגג (עמודים, כבלי מתיחה, קורות ומסבכים), שם תותר סטייה בהתאם להנחיית מהנדס הקונסטרוקציה ודרישות קונסטרוקטיביות.
- (ד) שטחי הבנייה המירביים בשטח מגרש חדש מספר 1 יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

שטחים עיקריים (במ"ר)	שטחי שירות (במ"ר)	סה"כ (במ"ר)	
12,452.00	3,411.00	15,863.00	שטחים מתחת למפלס 0.00
28,335.00	4,045.00	32,380.00	שטחים מעל למפלס 0.00
40,787.00	7,456.00	48,243.00	סה"כ

הערות לטבלה

שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבינוי ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.

- (ה) בשטח מגרש חדש מספר 3 יוקם חניון לשימוש הציבור הרחב, ומעליו תפותח כיכר שתקשר בין המבנה הרב-תכליתי שבתחום מגרש חדש מספר 1 לבין אצטדיון "טדי" שממערב לתכנית, הכל כמפורט בסעיפים 9 ח, 10, 11 א, 17 א, 17 ב, 17 ח, 17 ט, 17 יב, 17 יג, 17 יד, 17 טו, 18 להלן, ובהתאם לנספחים מספר 1, 2, 3, 4, 6.

(1) בתחום מגרשים חדשים מספר 2, 15, 16 (הדרך הציבורית החדשה המרכזית שבתכנית), בתחום מגרש חדש מספר 17 (הדרך הציבורית החדשה שבצפון מערב התכנית) ובתחום השטח עם זיקת ההנאה לתשתיות ולרכב, שעל-פי תכנית מס' 3420 ג', תבוצענה דרכי הגישה לרכב פרטי לחניון, כאמור בסעיף קטן (ה) לעיל, הכל כמפורט בסעיפים: 11, 17 (א), 17 (ב), 17 (ח), 17 (ט), 17 (יב), 17 (יד), 18, 21 להלן, ובהתאם למפורט בנספחים מספר 1 ו-6.

(2) הוראות כלליות לגבי פרטי בנייה ופיתוח:

- (1) הפיתוח בשטחי מגרשים חדשים מספר 1-3 יפותח ויבוצע כמכלול אחד.
- (2) הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, וכן בזכוכית ובמתכת, הכל בהתאם לסוג, לגוון ולסיתות, שיתואמו מראש עם מהנדס העיר, כתנאי למתן היתר בנייה בשטח.
- (3) לא יותר שימוש באלמנטים מתועשים לבניית קירות תמך. חיפויי האבן על גבי קירות אלה יתבצע רק לאחר בניית הקיר, באמצעות אבן מסותתת, תוך כדי הסתרת החיבורים והתפרים.
- חיפויי קיר אלה יהיו באבן טבעית מסותתת ו/או אבן לקט.
- (4) לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים, אלא בהתאם לחוק עזר עירוני, שילוט, התש"מ-1980, ובהתאם לתיאום עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.
- (5) ריהוט רחוב כגון: ספסלים, אשפתונים, מעקות, מסעדי יד וכדומה, וכן אלמנטים של שילוט ותאורה - יתוכננו בשפה אדריכלית אחת.
- חומרי הגמר של אלמנטים אלה יהיו באיכות גבוהה ומחומרים עמידים.
- (6) הוראות למניעת דליקות:
 - (6.1) לבניין תובטח ותוכשר דרך גישה ורחבות מילוט, בכפוף לתקנות תכנון ובנייה חלק ז', סעיף 7.00.03, לפי הפירוט: על-פי המסומן בנספח מספר 1, סה"כ 6 רחבות היערכות.
 - (6.2) בתכנון רחבות מילוט ודרכי גישה לרכב כבאות והצלה, מעל חניון וחללים, יש לקחת בחשבון סיבולת של 30 טון למנוף גבהים.
 - (6.3) בחישוב דרכי גישה ורחבות מילוט, יש להבטיח שהמרחק המירבי מכל נקודה בקומה אל חלון מילוט יהיה לפי תקנות NFPA.
 - (6.4) בכל האולמות המשמשים מקום להתקהלות ציבור, מספר פתחי היציאה, פרוזדורים, מעברים וחדרי המדרגות יתאימו לדרישות תקנות התקהלות ציבור (אסיפות).
 - (6.5) רוחבם של מהלכי המדרגות בחדר מדרגות מוגן, אורכו של פרוזדור ללא מוצא, ורוחבו של הפרוזדור יתאימו לדרישות תקנות NFPA.

- (6.6) תהיה המשכיות של חדרי המדרגות, פירים וחדרי מעליות וכו' אל גג הבניין וגישה נוחה.
- (6.7) בכל שטחי המבנה וחלקיו השונים, יותקנו מערכות גילוי וכיבוי אש אוטומטיות באמצעות מתזי-מים (ספרינקלרים). ההחלטה על סוג המערכת תתקבל בשלב הגשת הבקשה להיתר בנייה. מערכת הספרינקלרים במבנה תצוייד במאגרים ומשאבות עם מנוע דיזל לפי ת"י 1596.
- (6.8) תותקן עמדת "פיקוד אש" בקומת הלובי, שתכיל אמצעים כגון: לוח בקרה עם שליטה למערכות גילוי וכיבוי אוטומטיות, למערכות כריזה, להפעלת המפוחים לשחרור עשן, מעליות, ומערכות חיוניות אחרות.
- (6.9) מערכות האנרגיה של הבניין יתואמו עם הגורמים המתאימים, ויתאימו לדרישות החוקים והתקנות. יש להקצות שטחים מתאימים להתקנת מיכלי דלק/גז וכיו"ב.
- (6.10) הבקשה להיתר בנייה תתואם ותאושר על ידי המחלקה לשירותי הכבאות, בצירוף נספחי הבטיחות עם ציון כל הוראות הבטיחות בפני שרפות, וייעשה תיאום עם יועצי מים, מיזוג אוויר, גילוי אש, חשמל וכיו"ב.
- (6.11) כמות ברזי הכיבוי וההידרנטים, לחצים וספיקות יתאימו לדרישות תקנות שירותי כבאות, מערכות ספרינקלרים, מאגרים, משאבות וכיו"ב, לפי NFPA וייעשה תיאום מוקדם עם אגף המים העירוני.
- תכנון יציאות ומושבים ייעשה בהתאם לתקנות להתקהלות ציבור, ובהתאם לנספח בטיחות של יועץ בטיחות, שמתייחס ל-NFPA, שיאושר לעת מתן היתר הבנייה, על ידי המחלקה לשירותי הכבאות.
- (7) מגישי הבקשה להיתר יבצעו את כל הפעולות, העבודות והמתקנים הדרושים לשימושם של נכים.
- (8) הוראות לעניין איסוף ופינוי אשפה:
- (א) פינוי האשפה יתבצע מתחום שטח הפריקה של הארינה, באמצעות דחסנית אשפה בנפח עד 22 מ"ק.
- (ב) בקירבת הדחסנית יוצב מכבש קרטונים בנפח 30 טון וכן מתקן עבור מיחזור בקבוקי פלסטיק.
- (ג) מיקום וגודל המתקנים יקבעו לעת מתן היתר הבנייה בשטח, על ידי מחלקת התברואה.
- (ד) מודגש בזאת כי האחריות לניקיון השטחים שבתחום מגרשים חדשים מספר 1-3 תהא בידי חברת אחזקה, שתוקם בשטח, ולא בידי מחלקת התברואה בעיריית ירושלים.

- (ח) הוראות לעניין ביצוע חנייה והפעלת מערך היסעים, כתנאי לקיום אירועים בשטח הארינה:
- (1) תקן החנייה הנדרש לצורך תכנון החניונים בשטח התכנית וביצועם יהיה מקום חניה אחד לרכב פרטי לכל 20 מושבים ומקום חנייה אחד לאוטובוס לכל 250 מושבים.
 - (2) בתחום שטח מגרש חדש מספר 3 (המסומן בתשריט בירוק עם קווים אלכסוניים שחורים) יבוצע חניון לרכב פרטי, בן 500 מקומות, כמפורט בנספחים מספר 1-6, ובכפוף למפורט בסעיף 9 (ה) לעיל.
 - (3) בתחום שטח מגרש חדש מספר 8 יבוצע חניון לאוטובוסים, כמפורט בנספח מספר 1, ובכפוף למפורט בסעיף 13 להלן.
 - (4) בתחום שטחי מגרשים חדשים מספר 11, 13, 14 ו-20 (בתחום תוואי כביש הרכבת), יבוצעו מפרצים לצורך חנייה לאוטובוסים בעת קיום אירוע ולצורך הורדת והעלאת נוסעים, כמפורט בנספחים מספר 1 ו-6, ובכפוף למפורט בסעיפים 17 (א), 17 (ב), 17 (ח), 17 (ט), 18 להלן.
 - (5) לא יינתן היתר לקיום אירוע בשטח הארינה, אלא לאחר השלמת ביצוע המפורט בסעיפים קטנים (1) - (4) לעיל.
 - (6) בעת קיום אירוע בשטח הארינה יופעל מערך חניונים תומך, בתוך שטח התכנית ומחוצה לה, כמפורט בנספחים מספר 5 ו-6.
 - הפעלת החניונים, כאמור, תהא בהתאמה למספר המשתתפים הצפוי באירוע שבארינה, בהתאם להנחיות עיריית ירושלים ומשטרת ישראל, ובהתאם להוראות המפורטות להלן.
 - (7) אירוע בשטח הארינה, המיועד ל-15,000 צופים לכל היותר, או קיום אירוע בשטח הארינה ובשטח אצטדיון הכדורגל הסמוך, בעת ובעונה אחת, המיועד ל-15,000 צופים לכל היותר, יתאפשר על בסיס שימוש במערך החנייה הקיים המפורט להלן:
 - 500 מקומות חנייה בחניון הארינה, שבתחום מגרש חדש מספר 3 שבתכנית.
 - 600 מקומות חנייה בחניון המערבי.
 - 250 מקומות חנייה בכביש המאסף המזרחי (רחוב דוד איילון).
 - 150 מקומות חנייה במתחם מרכז הטניס.
 - (8) קיום אירוע בשטח הארינה, המיועד לקהל צופים העולה על 15,000 איש, או קיום אירוע בשטח הארינה ובשטח אצטדיון הכדורגל הסמוך, בעת ובעונה אחת, לקהל צופים העולה על 15,000 איש יתאפשר רק באם יופעל מערך היסעים, מהחניונים המפורטים בנספחים מספר 5 ו-6 בנוסף לביצוע דרישות החנייה המפורטות בסעיף קטן (7) לעיל, ובכפוף לתכנון מפורט של מערך ההיסעים ואישורו על-ידי משטרת ישראל ועיריית ירושלים.

(9) מודגש כי לא יאושר אירוע בתחום הארינה או בתחום הארינה והאיצטדיון גם יחד, אלא אם כן יקיימו מארגני האירוע מערכת הסעות מחניונים עירוניים, כמפורט בסעיף קטן (8) לעיל, אשר יוגדרו כ"תכנית ההסעה לאירוע".
 על מארגני האירוע לקבל אישור ממנהל אגף תושי"ה בעיריית ירושלים, וכן מקצין התנועה של מחוז ירושלים במשטרת ישראל ל"תכנית ההסעה לאירוע". האישור יתייחס למיקום החניונים המוצעים; לקיבולת שלהם בעת קיום האירוע; לכמות, סוג ותדירות כלי התחבורה המיועדים לבצע את ההסעה; וכן למסלול הנסיעה, רציפי עלייה וירידה של נוסעים, הסדרי הכניסה והיציאה מהמתחם וכדומה, הכל מתוך כוונה להקל על מערכת התנועה בסביבות האצטדיון בזמן קיום האירוע, כאמור לעיל.

(10) ראה סעיפים 17 (יב) ו-17 (יד) להלן.

(ט) תנאים למתן היתרי בנייה וטופס 4 ו/או תעודת גמר בשטח - ראה סעיף 17 להלן.

(י) הוראות לעניין שלבי ביצוע - ראה סעיף 18 להלן.

10. שטח פתוח ציבורי מיוחד :

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק עם קווים אלכסוניים ברקע הוא שטח פתוח ציבורי מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

(א) בתחום מגרש חדש מספר 3 יוקם, מתחת למפלס הקרקע הסופי, חניון לרכב פרטי, בן

500 מקומות חנייה בשני מפלסים, לשימוש הקהל הרחב, כמפורט בנספחים 1-6.

(ב) שטחי הבנייה המירביים להקמת החניון, כאמור, יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ (במ"ר)	שטחי שירות (במ"ר)	שטחים עיקריים (במ"ר)	
21,300	--	21,300	שטחים מתחת למפלס 0.00
21,300	--	21,300	סה"כ

הערה לטבלה

שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל, כוללים את כל השטחים המפורטים שבתחום מעטפת הבניין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.

(ג) הוראות למניעת דלקות בחניון:

(1) החניון יצויד באמצעים מתאימים לשחרור חום ועשן, במערכת אוטומטית לכיבוי

באמצעות ספרינקלרים, גופי תאורת התמצאות ושלטי הכוונה למילוט.

- (2) בתכנון דרכי המילוט מכל נקודה בקומות החנייה אל . חדרי המדרגות, פתחי יציאה ויציאת חירום - המרחק יהא בהתאם לדרישות המחלקה לשירותי כבאות, שתקבענה לעת מתן היתר הבנייה.
- (3) ייבנו תאים מפרידים עמידי אש, מצויידיים בדלתות אש תקניות, בפתחי מבואות המעליות וחדרי המדרגות המקשרים בין מפלסי החנייה.
- (ד) יותר חיבור להולכי רגל בין החניון למבנה הארינה.
- (ה) קווי הבניין המירביים להקמת החניון יהיו אפס.
- (ו) על גג החניון, כאמור, במפלס הקרקע הסופי, מפלס +683.50, תתוכנן ותבוצע כיכר שתקשר בין אצטדיון הכדורגל הקיים לבין מבנה הארינה המוצע בתכנית זו, כמפורט בנספחים 1-4.
- (ז) שטח הכיכר, כאמור, יהווה שטח עם זיקת הנאה לציבור, ללא מגבלה כלשהי, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, על ידי מגישי הבקשה להיתר בשטח מגרש חדש מספר 3 ועל תשבונם, כתנאי למתן היתר בנייה.
- (ח) הוראות בינוי ופיתוח נוספות לשטח הכיכר :
- (1) יותר שילוב אלמנטים של מים, תאורה מיוחדת, פיסול ואומנות בכיכר.
 - (2) תותר הצבת מבני דוכנים ארעיים ברחבת הכיכר, באישור עיריית ירושלים.
 - (3) תותר הקמת מתקני שירות קבועים בשטח הכיכר, ובלבד ששיטחם לא יעלה על 200 מ"ר.
 - (4) יותר קיום אירועים עירוניים בקנה מידה גדול בשטח הכיכר.
 - (5) בשטח הכיכר יינטעו עצים בוגרים ויותקן ריהוט גן (לרבות: ספסלים, עמודי תאורה וכדומה), בהתאם לדרישות האגף לשיפור פני העיר.
- (ט) תנאים להפעלת מערכת הגברה בכיכר הארינה :
- (1) תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגדרת מערכת ההגברה, שתופעל בכיכר הארינה (סוג, הספק, מגבר קול וכיו"ב).
 - (2) באיזור הכיכר תותקן מערכת הגברה בעלת תשתית קבועה.
 - (3) הרמקולים יהיו מסוג רמקולים כיווניים בעלי אלומה צרה, המונעים פיזור רעש לעבר בתי המגורים הסמוכים.
 - (4) מיקום הרמקולים יהא במרחק המירבי האפשרי ממבני המגורים הסמוכים.
 - (4) עוצמת הרעש המירבית לא תעלה על $Leq=65\text{dBA}$ במרחק של 3 מטר מהרמקולים, אלא אם יבוצעו בדיקות אקוסטיות מפורטות של ביצועי המערכת, המאפשרות הפעלת המערכת בעוצמה גבוהה יותר, מבלי לגרום לחריגה מהתקנות, באישור המשרד לאיכות הסביבה.

- (5) בתקופת ההפעלה הראשונית של המערכת, יבוצע ניטור רעש בהתאם לתקנות למניעת מפגעים - רעש בלתי סביר - 1992.
- (6) תנאים קבועים להפעלת המערכת יינתנו על-ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.
- (י) הוראות לעניין תכנון וביצוע הבינוי והפיתוח בתחום מגרש חדש מספר 3, לרבות הקמת החניון ולרבות פיתוח הכיכר מעליו - ראה סעיף 9 (ה) לעיל וסעיפים 11, 17 (א), 17 (ב), 17 (ח), 17 (ט), 17 (יג), 17 (יד) ו-18 להלן.
- (יא) תנאים למתן היתרי בנייה וטופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי - ראה סעיף 17.
- (יב) הוראות לעניין שלבי הביצוע - ראה סעיף 18 להלן.

11. שטח פתוח ציבורי מיוחד מעל לדרך ציבורית:

- השטח הצבוע בתשריט בפסים אדומים וירוק לסירוגין עם קווים אלכסוניים שחורים ברקע הוא שטח פתוח ציבורי מיוחד מעל לדרך ציבורית, וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:
- (א) בתחום מגרש חדש מספר 2 תבוצע, מתחת למפלס הקרקע הסופי, דרך ציבורית מקורה, שתהווה גישה לחניון המתוכנן בשטח מגרש חדש מספר 3, הכל כמפורט בגופים מספר 1-4, 6.
- (ב) במפלס הקרקע הסופי, שבתחום מגרש חדש מספר 2, מעל הדרך הציבורית המקורה, כאמור בסעיף קטן א) לעיל, תפותח ותבוצע כיכר שתהווה רצף והמשך לכיכר המבוצעת בתחום מגרש חדש מספר 3.
- על שטח הכיכר, שבתחום מגרש חדש מספר 2, חלות ההוראות המפורטות בסעיף 10 ו), 10 ז), 10 ח), ו-10 ט) לעיל.
- (ג) הוראות לעניין תכנון וביצוע הבינוי והפיתוח בתחום מגרש חדש מספר 2, לרבות ביצוע הדרך הציבורית בתחומה והקמת הכיכר מעליה - ראה סעיפים: 17 (א), 17 (ב), 17 (ח), 17 (ט), 17 (יג), 17 (יד), 18 ו-21 להלן.
- (ד) תנאים למתן היתרי בנייה וטופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי - ראה סעיף 17 להלן.
- (ה) הוראות לעניין שלבי ביצוע - ראה סעיף 18 להלן.

12. שטח פתוח ציבורי:

- השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק הם שטחים פתוחים ציבוריים, וחלות על שטחים אלו הוראות תכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים, וכן ההוראות הבאות:
- (א) מגרשים חדשים מספר 4, 5 ו-12:
- (1) מגרשים חדשים מספר 4, 5 ו-12, יפותחו כפארק נופש פעיל עירוני.
- בתחום מגרשים אלה יבוצעו, בין היתר, האלמנטים הבאים:

- (1.1) גיבון ונטיעות, לרבות שיקום צמחייה קיימת.
- (1.2) התקנת מתקני משחקים חדשים ושיקום ו/או החלפה של מתקני משחקים קיימים.
- (1.3) הקמת מתקני ספורט בתחום מגרש חדש מספר 5.
- (1.4) מתקני ישיבה ואיזורי צל.
- (1.5) מבנה לשירותים ציבוריים, בשטח בנייה שלא יעלה על 60 מ"ר.
- (1.6) קיוסק ו/או בית קפה, בשטח בנייה כולל שלא יעלה על 90 מ"ר.
- (1.7) מחסן לשימוש גנני המחלקה לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים, בשטח בנייה שלא יעלה על 16 מ"ר.
- (1.8) מתקני תאורה.
- (1.9) מתקני ומערכות השקייה.
- (1.10) שילוט גן.
- (1.11) שבילי אופניים.
- (2) יותר שימוש באלמנטים מתועשים לבניית קירות תמך.
- חיפוי האבן על גבי קירות אלה יתבצע רק לאחר בניית הקיר, באמצעות אבן מרובעת בשורות, תוך כדי הסתרת החיבורים והתפרים.
- כל הקירות יהיו בחיפוי אבן טבעית מסותתת ו/או אבן לקט.
- (3) יותר שימוש בחומרים שונים לריצוף השבילים והרחבות בתחומי הפארק.
- יש להקפיד על שילוב אבן טבעית בריצוף.
- (4) ריהוט רחוב יהווה המשך לשפה האדריכלית של ריהוט הרחוב בתחומי מגרשים מספר 1, 3.
- (5) מתקני המשחקים יהיו בקנ"מ עירוני ובעלי ייחודיות בפעילויות ובעיצוב.
- (6) יישמר רצף של שטח מדשאות ירוק ושטוח, כאזור משחק חופשי.
- (7) יש להקפיד על קשר וגישה נוחים לפארק השכונתי הקיים, וכן על הקשר בין שני חלקי הפארק, משני עברי מסילת הברזל.
- (ב) מגרש חדש מספר 6 :
- (1) שטח מגרש זה יפותח כגן מבואה אל הכיכר שבתחום מגרש חדש מספר 3.
- (2) בשטח זה יבוצעו שבילים, מדרגות ושטחי גיבון.
- (3) תכנון הגן וחומרי הגמר בו יהיו בהתאמה לתכנון הכיכר שבתחום מגרש חדש מספר 3, וכחלק ממכלול אדריכלי אחד.
- (4) יתוכנן ויבוצע מעבר לרכב חירום ומעבר נכים בשטח זה, אל הכיכר שבתחום מגרש חדש מספר 3.

- (ג) מגרש חדש מספר 7 : שטח זה יפותח כגינה, שבה ישולבו שטחי גינון וריצוף.
- (ד) תכנון השטחים הפתוחים הציבוריים שבתכנית, וביצוע הפיתוח בתחומם, יהיו בכפוף למפורט בסעיפים 17 (ב), 17 (ג), 18 להלן.
- מודגש בזאת כי ביצוע הפיתוח בתחום השטחים הפתוחים הציבוריים שבתכנית, יהא על ידי מגישי הבקשה להיתר בשטח מגרש חדש מספר 1 ועל חשבונם, בתיאום ובפיקוח עיריית ירושלים, וכי לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי בשטח מגרש חדש מספר 1, אלא לאחר השלמת ביצוע הפיתוח בשטחים הפתוחים הציבוריים שבתכנית, להנחת דעת עיריית ירושלים.

13. שטח לחנייה לרכב ציבורי ולמתקן הנדסי:

- השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום וסגול לסירוגין עם קווים אלכסוניים שתי וערב ברקע, הוא שטח לחנייה לרכב ציבורי ושטח למתקן הנדסי, וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:
- (א) בשטח מגרש חדש מספר 8, במפלס עילי בלתי מקורה, תתוכנן ותבוצע חנייה לאוטובוסים, כמפורט בנספחים מספר 1 ו-6, ובכפוף למפורט בסעיף 9 ח) לעיל וסעיפים 17 (א), 17 (ב), 17 (ג), 17 (ח), 17 (ט), 17 (יב), 18 להלן.
- (ב) תכנון וביצוע החנייה, כאמור, יהיו באחריות מגישי הבקשה להיתר בשטח מגרש חדש מספר 1 ועל חשבונם, בתיאום ובפיקוח עיריית ירושלים.
- (ג) תנאים למתן היתרי בנייה, טופס 4 ו/או תעודת גמר, וכן פירוט לעניין שלבי הביצוע להקמת חניון האוטובוסים, ראה סעיפים 17 ו-18 להלן.
- (ד) מתחת למפלס החנייה לאוטובוסים ו/או מעל הקרקע, כאמור לעיל, תותר הקמת תחנת מעבר לאיסוף ומיון פסולת בנייה ועודפי עפר, בהתאם להנחיות המחלקה לאיכות הסביבה, המחלקה לתברואה, והמחלקה לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים. המפלס הסופי של תחנת המעבר לאשפה יקבע לעת מתן היתר בניה בתיאום עם מהנדס העיר. בכל מקרה לא יפגע מספר מקומות החניה לאוטובוסים.
- (ה) יודגש כי יותר ביצוע חניון האוטובוסים בנפרד, במנותק ובמועד אחר מביצוע תחנת המעבר, כאמור.
- (ו) ראה סעיף 17 (יז) להלן.

14. שטח למסילת ברזל :

- השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור מותחם בקו חום הוא שטח למסילת רכבת, וחלות על שטח זה הוראות תכנית 3419 א' לעניין שטח למסילת ברזל, וכן ההוראה הבאה:

תותר הקמת גשר להולכי רגל מעל למסילת הברזל, בתחום מגרש חדש מספר 9, שיקשר בין הפארק שבתחום מגרש חדש מספר 5, לבין הפארק שבתחום מגרש חדש מספר 4, כמפורט בנספח מספר 1.

הקמת הגשר, כאמור, תהא בתיאום ובאישור רכבת ישראל, ותבוצע על-ידי מבצעי הפיתוח בתחום הפארק המתוכנן במגרשים חדשים מספר 4 ו- 5 ועל חשבונם.

15. שטח למסילת ברזל מתחת לדרך ציבורית :

השטח הצבוע בתשריט בפסים אפור וחול לסירוגין מותחם בקו חום, הוא שטח למסילת ברזל מתחת לדרך ציבורית. על שטח זה, במפלים 676.00, חלות הוראות תכנית 3419 א' לעניין שטח למסילת ברזל, ובמפלים 683.74 חלות הוראות תכנית מספר 8585 ז', לעניין דרכים ציבוריות.

16. שטח למסילת ברזל מתחת לשטח פתוח ציבורי:

השטח הצבוע בתשריט בפסים אפור וירוק לסירוגין מותחם בקו חום והמסומן כמגרש מספר 12, הוא שטח למסילת ברזל מתחת לשטח פתוח ציבורי. על שטח זה, במפלים 676.00, חלות הוראות תכנית 3419 א' לעניין שטח למסילת ברזל, ובמפלים 683.74 חלות הוראות תכנית מספר 8585 ז' לעניין שטחים פתוחים ציבוריים, ובשצ"פ זה יותרו גיבון ונטיעות בלבד.

17. תנאים למתן היתרי בנייה ותנאים למתן טופס 4 ו/או תעודת גמר בשטח התכנית:

(א) תנאי למתן היתר בנייה/הפירה ראשון בשטח התכנית הוא הגשת תכנון מפורט של כל הדרכים שבתחום התכנית ושל החנייה הנדרשת בשטח, לאישור מחלקת הדרכים והמחלקה להסדרי תנועה בעיריית ירושלים, על ידי מגישי הבקשה להיתר בשטח מגרש חדש מספר 1 ועל חשבונם.

התכנון המפורט, כאמור, יכלול, בין היתר, את כל האלמנטים הבאים :
תכנון הדרכים הציבוריות שבתחום התכנית והפיתוח לאורכם, לרבות תנוחה, משק תת-קרקעי, חניות מזדמנות, חניות להורדה והעלאת נוסעים, תכנון החניון המיועד לאוטובוסים בתחום מגרש חדש מספר 8, תכנון החניות לרכב פרטי המתוכננות בתחום מגרש חדש מספר 3, תכנון הסדרי התנועה בתחום הדרכים הציבוריות, תכנון החניות לנכים, שלבי ביצוע הדרכים והחניות שבתחום התכנית וכדומה, הכל כדרישת המחלקה להסדרי תנועה ומחלקת הדרכים בעיריית ירושלים.

ביצוע בפועל של התכנון המפורט, כאמור, יהא על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובפיקוח עיריית ירושלים.

מודגש בזאת כי לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר בשטח מגרש חדש מספר 1, אלא לאחר השלמת ביצוע הדרכים והחניות הנדרשות בתחום התכנית, להנחת דעת עיריית ירושלים, ולאחר קבלת אישור ממשטרת ישראל להסדרי התנועה ולמערך ההיסעים המתוכנן בעת קיום אירועים בשטח הארינה.

(ב) תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון בשטח התכנית הוא הגשת תכנון מפורט של פיתוח כל השטחים שבתחום התכנית, לרבות בשטח לבנין ציבורי מיוחד, בשטחים הפתוחים הציבוריים, בשטח הפתוח הציבורי המיוחד, בשטחי הדרכים, בשטח המיועד לחניון האוטובוסים וכדומה, על ידי מגישי הבקשה להיתר בשטח מגרש חדש מספר 1 ועל חשבונם, לאישור האגף לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים.

התכנון המפורט, כאמור, יהא מבוסס על עקרונות הפיתוח המפורטים בהוראות תכנית מספר 8585 זו ויכלול, בין היתר, את האלמנטים הבאים:

גינון ונטיעות, ריהוט גן, ריהוט רחוב, מתקני משחקים, מתקני תאורה, מערכות השקייה, תכנית ריצוף, פירוט חומרי בנייה, תכנון שבילי אופניים, שיקום איזורי משחק קיימים ו/או החלפתם, שיקום צמחייה קיימת, תכנון מבנה שירותים ציבוריים ומחסן בשטחים הפתוחים והציבוריים שבתכנית, תכנון שילוט, שלבים ותנאים לביצוע הפיתוח בכל שטח התכנית, הגדרה מדוייקת של תחומי האחריות והתחזוקה של השטחים שבתחום התכנית וכדומה. הכל כדרישת האגף לשיפור פני העיר.

ביצוע בפועל של התכנון המפורט, כאמור, יהא על ידי מגישי הבקשה להיתר בשטח מגרש חדש מספר 1 ועל חשבונם, בתיאום ובפיקוח המחלקה לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים.

מודגש בזאת כי לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר למבנה הארינה שבתחום מגרש חדש מספר 1 אלא לאחר השלמת ביצוע פיתוח כל השטחים שבתחום התכנית, לרבות פיתוח שטחי הפארק שבתכנית, להנחת דעת עיריית ירושלים.

מודגש בזאת כי אחזקת השטחים הפתוחים הציבוריים שבשטח התכנית תהא על ידי מגישי הבקשה להיתר בשטח מגרש חדש מספר 1 ועל חשבונם, במשך שנה מיום סיום ביצוע הפיתוח בתחומם, להנחת דעת האגף לשיפור פני העיר, ולאחר תקופה זו תהא אחזקת השטחים הללו באחריות עיריית ירושלים.

(ג) תנאי למתן היתר בנייה למגרשים 1, 8, 12 הוא תיאום עם רכבת ישראל, לעניין תכנון הבינוי והפיתוח במגרשים אלה (ניקוזים, ביובים, מדרונות וכדומה).

(ד) תנאי למתן טופס 4 בשטח התכנית הוא הצגת חוזה משפטי בין מגישי הבקשה להיתר בשטח מגרש חדש מספר 1 לבין חברת אחזקה, המבטיח את התנאים והסטנדרטים לאחזקת השטחים בשטח התכנית, בכפוף לסייפא של סעיף 17 (ב). החוזה, כאמור, יוצג בפני מנהל האגף לשיפור פני העיר והממונה על נכסי העירייה ויקבל אישורם.

- (ה) תנאי למתן היתר בנייה ראשון בשטח התכנית הוא הגשת תכנון מפורט של מערכת המים המתוכננת בשטח התכנית, על ידי מגישי הבקשה להיתר בשטח מגרש חדש מספר 1 ועל חשבונם, בתיאום עם מחלקת המים בחברת הגיחון.
- התכנון המפורט, כאמור, יהא מבוסס על ההוראות המפורטות בסעיפים 19 (א), 19 (ד) להלן, ויכלול, בין היתר, את הפרטים הבאים:
- קווי מים קיימים להעתקה, קווי מים חדשים מתוכננים, תכנון מערכת איגום ושאיבה פרטית, מיקום חיבורי מים, בדיקת הצורך באמצעי הגברת או הקטנת לחץ, תכנון מקום ייעודי להתקנת מערכת מדידה כללית, תכנון מערכת ממוחשבת לקריאת מזנה מים מרחוק וכדומה, הכל כדרישות מחלקת המים בחברת הגיחון.
- ביצוע בפועל של התכנון המפורט, כאמור, יהא על ידי מגישי הבקשה להיתר בשטח מגרש חדש מספר 1 ועל חשבונם, בתיאום ובפיקוח חברת הגיחון.
- לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר בשטח מגרש חדש מספר 1, אלא לאחר השלמת ביצוע כל מערכת המים הנדרשת והמתוכננת בשטח, בתיאום עם חברת הגיחון.
- תנאי למתן היתר בנייה ראשון בשטח התכנית הוא הגשת תכנון מפורט של מערכת הביוב והניקוז המתוכננת בשטח התכנית, על ידי מגישי הבקשה להיתר בשטח מגרש חדש מספר 1 ועל חשבונם, בתיאום עם מחלקת הביוב והניקוז בחברת הגיחון.
- התכנון המפורט, כאמור, יהא מבוסס על ההוראות המפורטות בסעיפים 19 (א), 19 (ג) להלן, ויכלול, בין היתר, את הפרטים הבאים:
- קווי ניקוז וביוב חדשים מתוכננים, קווי ניקוז וביוב קיימים להעתקה, קווי ניקוז וביוב קיימים שיישאר על כנם והפתרונות להגן עליהם מפני פגיעה בעת ביצוע העבודות, תכנון מערכת סניקה (תחנת שאיבה), תכנון דרכי גישה לרכב לצורך תחזוקת קווי הניקוז והביוב, תכניות לחיבור המבנים לרשת הביוב העירונית וכדומה, הכל כדרישת מחלקת הביוב והניקוז בחברת הגיחון.
- ביצוע בפועל של התכנון המפורט, כאמור, יהא על ידי מגישי הבקשה להיתר בשטח מגרש חדש מספר 1 ועל חשבונם, בתיאום ובפיקוח חברת הגיחון.
- לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר בשטח מגרש חדש מספר 1, אלא לאחר השלמת ביצוע כל מערכת הביוב והניקוז הנדרשות והמתוכננות בשטח, בתיאום עם חברת הגיחון.
- מגישי הבקשה להיתר יחויבו בתשלום היטלי ביוב ואגרת תיעול כחוק.
- (ז) תנאי למתן היתר בנייה ראשון בשטח התכנית הוא תיאום עם המחלקה לשירותי כבאות, לשם הבטחת ביצוע כל המפורט בסעיפים 9 (ז) (6), ו-10 (ג) לעיל.
- (ח) תנאי למתן היתר בנייה ראשון בשטח התכנית הוא תיאום עם חברת החשמל בנושאים הבאים:

- (1) תכנון וביצוע מערכת החשמל בשטח התכנית - לרבות תכנון כבלי חשמל, דרכי גישה לצורכי תחזוקה, גודל חיבור החשמל ואופן האספקה וכדומה.
- (2) העתקה ו/או מיגון כבלים ומערכות חשמל קיימות.
- (3) תיאום תכניות ניקוז - למניעת הצפות בתחמ"ש הגובל, ובכבלי החשמל.
- (4) תיאום תכניות הפיתוח הגובלות בתחמ"ש במגרשים 19 ו-7 באופן שיווצר שביל אש ברוחב 5 מטרים מחוץ לגבולות התחמ"ש, אשר יבוצע על-ידי מגישי הבקשה להיתר למגרש מספר 1 - בשטח זה תאסר נטיעת עצים.
- (5) הבטחת דרך גישה פנויה בכל עת אל התחמ"ש - מצידה המזרחי בעת עבודות ההקמה ובעת קיום ארועים.

(ט) תנאי למתן היתר בנייה ראשון בשטח התכנית הוא הכנת חוות דעת אקוסטית, על ידי מגישי הבקשה להיתר בשטח מגרש חדש מספר 1 ועל חשבונם, לעניין השפעת הרעש שיווצר מהשימושים והפעילויות המבוקשים בשטח התכנית, לרבות מהפעילויות הצפויות בארינה ומהמערכות המכניות שבה, מהפעילויות שבכיר, ממערכות התחבורה המתוכננות בשטח התכנית (רכב פרטי, רכב ציבורי, רכבת ישראל וכדומה), על השטחים והשימושים שבסמוך לתכנית ובתחומה, והאמצעים האקוסטיים שיש לנקוט, במידת הצורך, להפחתת מפלסי הרעש הצפויים אל מתחת למפלסי הרעש המותרים על-פי התקנות למניעת מפגעים, (רעש בלתי סביר) התש"ן - 1990. כמו-כן, תכלול חוות הדעת התייחסות לעניין האמצעים שיש לנקוט, במידת הצורך, למניעת רעידות בעת מעבר רכבת ישראל בשטח מסילת הברזל שבתכנית. חוות הדעת האקוסטית וחוות הדעת לעניין הרעידות, כאמור, ומסקנותיהן תאושרנה על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.

ביצוע מסקנות חוות הדעת, כאמור, יהא חלק בלתי נפרד מביצוע הבנייה והפיתוח בשטח, על ידי מגישי הבקשה להיתר בשטח מגרש חדש מספר 1 ועל חשבונם, בתיאום ובפיקוח המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.

מודגש בזאת כי לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר בשטחי מגרשים חדשים מספר 1 ו-3, אלא לאחר השלמת ביצוע מסקנות חוות הדעת הסביבתית, כאמור, להנחת דעת עיריית ירושלים.

למרות האמור לעיל, יותר מתן היתר חפירה ו/או עבודות תשתית, בטרם תוכן חוות הדעת האקוסטית.

(י) תנאי למתן היתר בנייה ראשון בשטח התכנית הוא הכנת חוות דעת לעניין האמצעים הנדרשים למניעת מטריד עשן וריח בתוך מבנה הארינה, ובשימושי הקרקע הסמוכים לה, לעניין האמצעים למניעת זיהום אוויר בתוך החניון המוצע בשטח מגרש חדש מספר 3 ובסמוך לפתחי האיוורור, לעניין האמצעים למניעת זיהום אוויר מהתחבורה המתוכננת בשטח התכנית.

חוות הדעת, כאמור, ומסקנותיה יאושרו על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.

ביצוע מסקנות חוות הדעת, כאמור, יהא חלק בלתי נפרד מביצוע הבנייה והפיתוח בשטח, על ידי מגישי הבקשה להיתר בשטחי מגרשים חדשים מספר 1 ו-3 ועל חשבונם, בתיאום ובפיקוח המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.

מודגש בזאת כי לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר בשטחי מגרשים חדשים מספר 1, 2 ו-3, אלא לאחר השלמת ביצוע מסקנות חוות הדעת הסביבתית, כאמור, להגחת דעת עיריית ירושלים.

(יא) תנאי למתן היתר בנייה ראשון בשטח התכנית הוא תיאום עם המחלקה לתברואה בעיריית ירושלים, לעניין איסוף ופינוי האשפה מהשטח, ובכפוף למפורט בסעיף 9 (ז) (8) לעיל.

(יב) תנאי למתן היתר בנייה הוא תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון הנדרש בשטח.

(יג) תנאי למתן טופס 4 בשטח מגרש חדש מספר 1 הוא ביצוע המפורט להלן :
הקמת גוף ניהול משותף של איצטדיון טדי והיכל פיס ירושלים (להלן : **מינהלת ספורט מלחה**) שיעסוק בתיאום אירועים, חנייה, תנועה והסעות.
מימוש בפועל של גוף ניהול זה יהיה תנאי לאישור אירועים על-ידי משטרת ישראל ועיריית ירושלים.

(יד) לא יאושר היתר/היתרי בנייה בשטחי מגרשים חדשים מספר 1-3 אלא לאחר אישור פרטי הבינוי, הפיתוח והעיצוב בתחומם, על ידי מהנדס העיר.

(טו) תנאי למתן טופס 4 ו/תעודת גמר כלשהי בשטחי מגרשים חדשים מספר 1 ו-3 הוא אישור משטרת ישראל והאגף לתחבורה ושירותי הנדסה בעיריית ירושלים לגבי הסדרי התנועה ומערך ההיסעים שיופעלו בעת קיום אירועים במבנה הארינה, בכפוף למפורט בסעיף 9 (ח) לעיל.

(טז) תנאים למתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי בשטחי מגרשים חדשים 1 ו-3 הם כמפורט להלן :

תכנון צומת רחוב הרכבת וכביש הגישה להיכל פיס ירושלים וביצועו, אלא אם תורה הרשות המקומית אחרת.

ביצוע המפורט לעיל יהא על-ידי מגישי הבקשה להיתר בשטחי מגרשים חדשים 1 ו-3 ועל חשבונם.

(ז) תנאי למתן היתר בנייה בשטח מגרש חדש מספר 8 הוא תיאום עם מחלקת התברואה, המחלקה לאיכות הסביבה והמחלקה לשיפור פני העיר, לעניין הקמת תחנת המעבר לאיסוף ומיון פסולת בנייה ועודפי עפר, כמפורט בסעיף 13 לעיל.

18. שלבי ביצוע:

- (א) תותר הוצאת היתרי בנייה/חפירה נפרדים לשטחים השונים שבתחום התכנית.
- (ב) יחד עם זאת, מודגש כי לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי למבנה הארינה שבתחום מגרש חדש מספר 1, אלא לאחר השלמת ביצוע החניון הציבורי והכיכר שמעליו, שבתחום מגרש חדש מספר 3, השלמת ביצוע כל הדרכים הציבוריות שבתחום התכנית והטיפול הנופי לאורכם, השלמת ביצוע חניון האוטובוסים שבתחום מגרש חדש מספר 8, השלמת ביצוע המשך הכיכר בתחום מגרש חדש מספר 2, השלמת ביצוע מפרצי חניית האוטובוסים ושטחי ההורדה וההעלאה של הנוסעים הנדרשים בתחום מגרשים מס' 11, 13, 14 ו-20, והשלמת ביצוע הפיתוח בכל השטחים הפתוחים הציבוריים שבתכנית, הכל להנחת דעת עיריית ירושלים.

19. הוראות לעניין תשתיות בשטח התכנית :

- (א) מגישי הבקשה להיתר בשטח מגרש חדש מספר 1 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**) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.
- מגישי הבקשה להיתר בשטח מגרש חדש מספר 1 יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.
- כמו כן אחראים מגישי הבקשה להיתר בשטח מגרש חדש מספר 1 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 הבקשה להיתר בשטח מגרש חדש מספר 1 כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בנייה. ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

(ב) חשמל:

- (1) בשטח התכנית קיימים כבלי מתח עליון בשני צירים שונים. על מנת להגן עליהם, יש לבצע את הפעולות הבאות:
- (1.1) יוקם קיר שיגן על הכבלים בזמן קידוחי הכלונסאות. המרחק מדופן תעלת הכבלים יהיה 1 מטר. הקיר ייבנה בעומק שלא יפחת מ-0.5 מטר ממפלס כיסוי מגון מבלוקים מעל הכבלים.
- לאחר סיום הקידוחים, יוסר קיר המגן.
- (1.2) לאחר שיוסר קיר המגן, כאמור, במקום יסוד הקיר, תבוצענה שתי תעלות ניקוז, שינקזו מים שעלולים לחדור למובל.
- המים ינוקזו באופן טבעי כלפי שני קצות המובל. הפרטים הטכניים הסופיים יתואמו עם חברת החשמל, בהתאם לתנאי השטח.
- (1.3) בזמן הקידוחים יערכו בדיקות מפלס מי התהום באיזור המובל. פרט ניקוז מי התהום ישמש גם כפתרון לפליטת גז רדון.
- (1.4) במובל יותקן פרט סטנדרטי (צינור שרשרי עטוף חצץ), עם ארובה לפליטת גז רדון.
- (1.5) על מנת למנוע פגיעה בעת ביצוע עבודות העפר, סמוך לקטע תוואי כבל מספר 0-1, שבין "תחמש ג' - קריית הלאום", ייבנה קיר מגן על יסוד מכלונסאות במרחק של 2 מטר מדופן התעלה הקיימת.
- (2) על מנת שניתן יהיה לטפל, לתחזק ולתקן את קטע הכבל ותיבת חיבור מספר 0-1, שאמורים להימצא מתחת לחדר המשק של הארינה המתוכננת, יתוכנן בחדר המשק חלל, שיאפשר גישה לכבל כאמור.
- הגישה לרכב תהא דרך מעבר ברוחב של 8 מטר בלבד ושער, שיהיו בשימוש עובדי חברת החשמל בלבד.
- איזור האספלט שמעל הכבל ותיבת החיבור יסומן כאיזור שלא תותר בו חנייה.
- (3) תיבדק האפשרות להכנת שרזולים רזרביים, שתאפשר השחלה בעתיד של כבלים נוספים.
- (4) ראה סעיף 17 (ח) לעיל.
- (5) תשתית החשמל, לרבות מתקני השנאה, תהא תת-קרקעית. תותר העברת כבלי חשמל בשטח התכנית, בתיאום חברת החשמל.
- (6) בניית מבנים מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים או חפירה בקרבתם תעשה בתיאום עם חברת החשמל.

- (7) במידה ומבנה ההיכל ייבנה שלא מעל כבלי מתח עליון ובמרחק העולה על 2 מטר מציר הכבל, ובאופן שלא תפגע הנגישות לכבלים, יבוטל האמור בסעיפים 19 (ב) סעיפים 1 עד 4 כולל.

ביוב וניקוז:

(ג)

- (1) בקצה הדרום מערבי של התכנית עובר מובל ניקוז שחלקו פתוח. מגישי הבקשה להיתר בשטח מגרש חדש מספר 1 יסגרו את פתחי המובל, בהתאם להנחיות מחלקת הביוב בחברת הגיחון, ובאופן שיגטו כל הפעולות להגנה עליו.
- (2) בחלקה המערבי של התכנית עובר מאסף ביוב ראשי. מגישי הבקשה להיתר בשטח מגרש חדש מספר 1 ידאגו להגנה על הקו, וימנעו מפגיעה בו. במידה שהקו יפגע, יבצעו מגישי הבקשה להיתר את התיקונים הנדרשים, בהתאם להנחיות מחלקת הביוב בחברת הגיחון.
- (3) קווי ביוב וניקוז בתחומי התכנית יתוכננו ויבוצעו לאורך דרכים או מעברים ציבוריים או בתחום השטחים הפתוחים הציבוריים.
- (4) קווי הביוב והניקוז בתוך שטח התכנית יבוצעו על ידי מגישי הבקשה להיתר בשטח מגרש חדש מספר 1 ועל חשבונם.
- (5) כל מבנה שייבנה מתחת למפלס הכביש יחובר למערכת הביוב באמצעות סניקה (תחנת שאיבה).
- מימון הקמת התחנה, הטיפול והתחזוקה בה יחולו על מגישי הבקשה להיתר.
- (6) תוכשר דרך לאורך מובל הניקוז, העובר בשטח הפתוח, כדי לאפשר גישה לרכב לצורך תחזוקת קו הניקוז.
- דרכי הגישה לרכב אחזקה יתוכננו ברוחב 4.5 מטר לפחות.
- (7) לא תותר שפיכה חופשית של מי הנגר מהכבישים על פני השטח. יש לבנות את קווי הניקוז באופן שיובילו את מי הגשם עד מובל הניקוז הסמוך.
- (8) כל עבודות ההטייה והחיבורים של קווי ביוב וניקוז ציבוריים בתחום התכנית, או המושפעים על ידה, יבוצעו על ידי מגישי הבקשה להיתר בשטח מגרש חדש מספר 1 ועל חשבונם בלבד, לרבות ביצוע כל תיקון ונזק שייגרם לדרך ולכל מתקן, בין על-קרקעי ובין תת-קרקעי, לרבות קווי מים, ביוב וניקוז הנמצאים בשטח.

(9) כל העבודות לעיל יבוצעו בתיאום ובפיקוח מחלקת הביוב בחברת הגיחון.

(10) ראה סעיף 17 (ו) לעיל.

מים:

(ד)

(1) אספקת מים תהא מרשת לחץ גמך +780.

מגישי הבקשה להיתר בשטח מגרש חדש מספר 1 יבנו איגום או איגומים פרטיים, כדי לספק מים לרשת פנימית, על פי פרוגרמה שתקבע על ידי חברת הגיחון.

- (2) מגישי הבקשה להיתר בשטח מגרש חדש מספר 1 יעבירו לחברת הגיחון אומדני צריכת מים של הפרוייקט, על-מנת שחברת הגיחון תוכל לבחון את השפעת הפרוייקט על מערכת המים האיזורית.
- (3) מגישי הבקשה להיתר בשטח מגרש חדש מספר 1 ימגו מהנדס אינסטלציה, שיתאם עם חברת הגיחון את כל פרטי אספקת המים לפרוייקט.
- (4) צריכת המים לכיבוי פנימי של שריפות (הידרנטים פנימיים ו/או מערכות מתזים), תסופק על ידי מערכת איגום ושאיבה פנימית, בנפח שייקבע על ידי המחלקה לשירותי כבאות בעיריית ירושלים.
- (5) מגישי הבקשה להיתר בשטח התכנית יפעלו בהתאם להנחיות חברת הגיחון, ובהתאם לתכניות מפורטות שתאושרנה על ידה.
- (6) במידה וייפגעו קווי מים קיימים, העתקתם תעשה על ידי חברת הגיחון, על חשבון מגישי הבקשה להיתר.
- (7) מגישי הבקשה להיתר ייבנו מערכת ממוחשבת לקריאת מונה מים מרחוק.
- (8) ראה סעיף 17 (ה) לעיל.

ה) בזק:

תשתיות בזק, לרבות חדר מאגד, תהא תת-קרקעית ובאופן שלא תבלוט מעל פני השטח.

20. חניה:

- (א) הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים, לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין שיוקם בשטח.
- (ב) מקומות החניה שיידרשו בשטח התכנית ובעת הפעלת הארינה, וההוראות לתכנון ולביצוען יהיו בהתאם למפורט בהוראות תכנית מספר 8585 ז.

21. דרכים:

- תווי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.
- (א) השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.

- (ב) השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבת דרכים.
- (ג) הדרך המסומנת בתשריט בקווים אלכסוניים בטוש אדום מיועדת לביטול ויעודה יהיה כמסומן בתשריט.
- (ד) השטחים הצבועים בתשריט בצבעים אדום/ירוק/חול לסירוגין הם שטחים לדרך ו/או עיצוב נוף.
- (ה) תכנון הדרכים שבתחום התכנית וביצוען יהא בכפוף להוראות המפורטות בתכנית מספר 8585 ז.ז.
- (ו) רוחב המדרכות המובילות אל מגרשי החנייה לא יקטן מ-3 מטר. רוחב המדרכה, בצמוד למפרץ הורדה והעלאת נוסעים, לא יקטן מ-5 מטר.

22. הפקעה :

השטחים המיועדים לצורכי ציבור מיועדים להפקעה, בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965.

23. ביצוע התכנית לצורכי רישום :

- (א) התכנית כוללת, בין היתר, הוראות חלוקה חדשה, על-פי סימן ז' לפרק ג' לחוק.
- (ב) החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
- (ג) מיד עם אישורה של תכנית מספר 8585 ז.ז, תוכן על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצורכי רישום (ת.צ.ר.) לאישור יו"ר הוועדה המקומית.
- (ד) במידה שלא תוגש הת.צ.ר. תוך שלושה חודשים, כאמור לעיל, תהיה עיריית ירושלים חופשית להכין את הת.צ.ר. בעצמה והוצאות ההכנה והרישום בפועל תגבינה ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בנייה בשטח.

24. רישום החלוקה בפנקסי המקרקעין :

- (א) מיד עם אישורה של התכנית לצורכי רישום (ת.צ.ר.), על-ידי יו"ר הוועדה המקומית, תוגש הת.צ.ר. למרכז למיפוי ישראל (למנהל כהגדרתו בפקודת המודדים), לאישורה ככשרה לרישום.
- (ב) אושרה התכנית לצורכי רישום, תוגש לרשם המקרקעין לצורך רישום בספרי המקרקעין.

25. תחנת שנאים :

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לעניין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

26. היטל השבחה :

- (א) הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
 (ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם המקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

27. חברת האחזקה :

תחוייב אחזקה תקינה ושוטפת של כל שטחי התכנית בכל הקשור לגינון, שבילים, משטחי חנייה וגישה לחנייה, תאורת חוץ, גדרות וכו', והדבר אף יותנה כתנאי בכל היתר בניה בשטחי התכנית. מגישי הבקשה להיתר בשטח מגרש חדש מספר 1, אחראים לנושא האחזקה ולשם ביצועה יקימו חברת אחזקה מיוחדת לכך, או יתקשרו עם חברת אחזקה קיימת, אשר תקבל על עצמה לבצע את כל פעולות האחזקה בשטחי התכנית. חברת האחזקה רשאית להתקשר בהסכמים עם קבלני משנה לשם ביצוע יעיל של האחזקה התקינה. לשם הבטחת ביצוע האמור בסעיף זה ימציאו בעלי הזכויות במקרקעין כתב התחייבות להנחת דעת היועץ המשפטי לעירייה.



הממונה על נכסי העירייה מאשר:
 חתימתו על התכנית היא כבעלי שטחים
 או זכויות בשטחים בתחום התכנית (בלבד)

חתימות:

27/9/05
 תאריך

בעלי הזכויות בקרקע

	02- 6297860	כיכר ספרא 1, ירושלים			עיריית ירושלים
--	----------------	-------------------------	--	--	----------------

הרשות לפיתוח ירושלים

מגישי התכנית

	02- 6297627	כיכר ספרא 4, ירושלים			הרשות לפיתוח ירושלים
--	----------------	-------------------------	--	--	-------------------------

המתכנן

	02- 5661671	דור דור ודורשיו 6, ירושלים			ספקטור-עמישר אדריכלים (1993)
--	----------------	-------------------------------	--	--	---------------------------------

א. ספקטור-עמישר
 אדריכלים (1993) במ"מ

2005 ספטמבר

תאריך

