



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תוכנית מס' 14022

שם תוכנית: מרכז שחייה ירושלים

מחוז: ירושלים
מרחב תכנון מקומי: ירושלים
סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה

דברי הסבר לתוכנית

התכנית מניחה את התשתית התכנונית להקמת "מרכז השחייה בירושלים". מרכז השחייה מיועד לארח תחרויות ארציות ובינלאומיות ומותאם לעמוד בתקנים המתאימים לכך. במקביל יהווה המבנה מוקד פנאי וספורט לשימוש תושבי השכונות הסמוכות וכלל תושבי העיר, ויכלול שטחי מסחר כמפורט בתקנון.

מרכז השחייה ממוקם בהמשכו של פארק עמק רפאים המתוכנן והינו חלק ממערך מבני ספורט הכולל את אצטדיון טדי, הארנה, מרכז הטניס ועוד. כמו כן מקושר המרכז לכבישים הסמוכים – כביש עירוני מס' 4 וכביש ארצי מס' 39 המתוכנן להתחבר ממערב.

בין מרכז השחייה למסילת הברזל התכנית מייעדת רצועת שטח ציבורי פתוח, המהווה חלק מרצף השטחים הפתוחים של פארק נחל רפאים. הבינוי המוצע אמור להיות נוכח ונראה בעיקר כלפי הרחובות הסמוכים מדרום וממזרח, אך במקביל, להשתלב בנוף הפתוח של הפארק כלפי צפון. כמו כן, הבריכה תבנה על פי עקרונות "בניה ירוקה" התייעלות אנרגטית ושימור מים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

מרכז שתייה ירושלים

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית**

14022

מספר התוכנית

26.246 דונם

1.2 שטח התוכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1

מספר מהדורה בשלב

יולי 2011

תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

ועדה מחוזית

לא רלוונטי

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בכל תחום התכנית.

היתרים או הרשאות

• ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה X 218750
קואורדינטה Y 628750

בעיר ירושלים, בפינת הרחובות בנבנישתי ודב יוסף. מזרחית לאצטדיון טדי.

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית ירושלים רשות מקומית

התייחסות לתחום הרשות נפה ירושלים ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב שכונה רחוב מספר בית ל.ר. ל.ר. ל.ר.

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30502	מוסדר	חלק מהגוש	57, 58	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
-	-

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
5,20	8585

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

-

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
8585	• שינוי	שינוי מצב קיים מייעודי שצ"פ לייעוד ספורט ונופש	5485	25/1/2006
מב' 5166	• כפיפות	האזור מוטה תחבורה ציבורית	6052	21/1/2010

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		יאיר אביגדור - אדריכלות ועיצוב עירוני בע"מ	יולי 2011	--	21	--	מחייב	הוראות התוכנית
		יאיר אביגדור - אדריכלות ועיצוב עירוני בע"מ	יולי 2011	1		1:500	מחייב	תשריט התוכנית
		יאיר אביגדור - אדריכלות ועיצוב עירוני בע"מ	יולי 2011	1		1:500	מנחה	נספח בינוי ופיתוח - תכנית
		יאיר אביגדור - אדריכלות ועיצוב עירוני בע"מ	יולי 2011	1		1:250	מנחה	נספח בינוי ופיתוח - התכנים
		יאיר אביגדור - אדריכלות ועיצוב עירוני בע"מ	יולי 2011	1		1:500	מנחה	סקר עלים בוגרים
		סלבן רטוביץ' - הנדסת תחבורה ותנועה (1993) בע"מ	יוני 2011	1		1:500	מנחה	נספח תנועה
		לביא-נטף מהנדסים בע"מ	יוני 2011	--	28	-	מנחה	נספח ניקוז
		אמפיביז - יעוץ, תכנון וניחול פרויקטים בתחומי איכות הסביבה ומשאבי מים	יוני 2011	--	64	-	מנחה	נספח הידרולוגי- סביבתי

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המוחייבים לבין המסמכים המוחייבים יגברו המסמכים המוחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המוחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מניש התוכנית											
גוש/ חלקת(י)	דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
				02-6296666	כיכר ספרא 1, ירושלים	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
עיריית ירושלים - מהנדס העיר - שלמה אשכול											

1.8.2 יזם בפועל										
דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			02-6297627	כיכר ספרא 2, ירושלים	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	רישיון	מספר זהות <td>שם פרטי ומשפחה</td> <td>מקצוע / תואר</td>	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
חירות לפיתוח ירושלים - מנכ"ל - מרדכי (מוטי) חזן (ת.ז. 25306978)										

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
			02-5318888	רח' יפו 216, ירושלים		מנהל מקרקעי ישראל				• בעלים
			02-6296666	כיכר ספרא 1, ירושלים		עיריית ירושלים				• בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	מקס	סלולרי	סלמון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
office@yairavigd or.co.il	03-9773090		03-9792454	חמייסדים 13, מזור	514084177	יאר אביגדור אדריכלות ועיצוב עירוני בע"מ.	60727	57788549	יאר אביגדור	אדריכל	עורך ראשי
ratio@netvisio n.net.il	02-6731436		02-6731459	יד חרונים 19, ירושלים	511826554	סילבן רטוביץ הנדסת החבורה ותעודה (1993) בע"מ.	10850	012681292	סילבן רטוביץ	מהנדס אזרחי	תנועה
dotan_ku@netv ision.net.il	03-5623856		03-5614421	עמידב 23, ת"א	540187184	דוהן את קופרמן מורדים מוסמכים	354	009622911	נתן דוהן	איג'	מרדד
amnon@lavi- natif.co.il	03-5584524		03-5584505	חמזודה 5, אזור	510838170	לביא-נטיף מהנדסים בע"מ	12712	009310590	אמנון נטיף	מהנדס בכיר	ניקוז
amit@amphibio .co.il	03-7252774		03-7369972	היסמין 1, רמת אפעל	05787721	אמפיביו - ייעוץ, הכנון וניהול פרויקטים בתחומי איכות הסביבה ומשאבי מים	-	57877219	עמית טל	מתכנן סביבתי	סביבה וחיזור- גיאולוגיה

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
ל.ר	לא רלוונטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

הסדרת הבינוי והפיתוח של מרכז השחייה בירושלים הכולל שימושי ספורט, מסחר, וכן שטחים ציבוריים פתוחים. הגדרת היקפי הבניה, הוראות הבינוי ומערך התנועה לרכב ולהולכי רגל.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי יעוד משצ"פ ליעודי ספורט ונופש ושצ"פ.
2. קביעת השימושים המותרים, זכויות והוראות בניה ופיתוח לכלל היעודים, ובכלל זה:
 - א. קביעת אופי הבינוי, זכויות בניה, שטחי בניה, מספר קומות, קווי בניין ודרישות חניה. קביעת אזורים לצרכי זיקת הנאה לציבור.
 - ב. הנחיות לפיתוח השטחים ציבוריים לסוגיהם.
3. הסדרת מערכת תנועה וחנייה ושילובה במערכת הקיימת.
4. קביעת סך השטחים ליעוד ספורט ונופש ל-29,500 מ"ר, מתוכם 25,550 מ"ר עיקרי ו-3,950 מ"ר שירות
5. קביעת הנחיות לבניה ירוקה והוראות פיתוח סביבתי מקיים.
6. קביעת הוראות בגין עצים לשימור העתקה ועקירה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית - 26.246 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		+ 1,050	+ 1,050	0	מ"ר	מסחר
		+ 24,500	+ 24,500	0	מ"ר	מבני ציבור

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, למיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		501	שצ"פ
		502	ספורט ונופש
		601	דרך מאושרת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
24.3%	6,377	88.8%	23,307
11.2%	2,939	11.2%	2,939
64.5%	16,930	100.0%	26,246
100.0%	26,246		

↓

יעוד	שצ"פ	דרך מאושרת	ספורט ונופש	סה"כ
יעוד				
שצ"פ				
דרך מאושרת				
סה"כ				

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: ספורט ונופש
4.1.1	שימושים
א.	עיקריים: ספורט, מבנה ציבור, הסעדה, אירועים ומסחר.
ב.	משניים: חניה
ג.	מיוחדים: מתקנים הנדסיים, חדרי שנים ומבני עזר לצרכי המבנה עצמו.
4.1.2	הוראות
א.	<p>1. אדריכלות, עיצוב אדריכלי והוראות בינוי:</p> <p>א. הבינוי יהיה מדורג באופיו, כמוגדר בטבלה שבפרק 5 ובנספח הבינוי והפיתוח, ובהתאם להוראות שלהלן.</p> <p>ב. קווי הבניין המחייבים יהיו ע"פ המוגדר בתשריט ובנספח הבינוי והפיתוח.</p> <p>ג. אופן עיצוב חזית המבנה והחיבורים לפארק ולרחוב, יאופיינו בעיצוב מיוחד, בהתאם לנספח הבינוי ו/או בעת הגשת היתר בניה.</p> <p>ד. הכניסה הראשית למבנה תהיה מרחוב בבנישתי.</p> <p>ה. למבנה תהיה כניסה פעילה נוספת אחת לפחות מכיוון הפארק. חזית המבנה הפונה אל השטח הציבורי הפתוח, תתוכנן כחזית מסחרית או פעילה לאורך לפחות 60% מאורכה.</p> <p>ו. מופע המבנה כלפי השצ"פ יהיה כשל טרסות בנויות ומגוננות המשולבות ברצף הפיתוח של הפארק.</p> <p>ז. המבנה יורכב מכמה מבני משנה נפרדים מבחינה עיצובית לפי העקרונות המנחים המפורטים בנספח הבינוי.</p> <p>ח. איורור חדרי המלתחות, שיתוכן בשלב התכנון המפורט, לא יהיה מאולץ ככל הניתן.</p> <p>2. גגות ומגבלות בניה לגובה:</p> <p>א. ניתן לייעד חלק משטח הגגות כשטח לשימוש הציבור. שטחים אלה יגוננו וירוצפו, יחוברו למערך התנועה החופשי של הולכי הרגל, ויהיו פתוחים לתנועת הציבור בכל עת. ניתן למנוע את כניסת הציבור רק לגגות המבנים הגבוהים ממפלס ההליכה, או במקומות הנדרשים להיות סגורים בשל שיקולי ביטחון ובטיחות.</p> <p>ב. גובה המבנה המקסימלי יהיה 706 מ' מעל גובה פני הים.</p>

<p>ג. ככל הניתן יתוכננו הגגות הקשיחים כנגישים לשימוש הציבור כחלק מהמרחב הציבורי.</p> <p>ד. גגות קלים, באזורים בהם יכללו בתכנון, יהיו גגות ירוקים בהיבטים של ניצול אנרגיה, איסוף מים וכיו"ב.</p> <p>3. חומרי גמר:</p> <p>א. חומרי הגמר במפגש בין המבנה לשצ"פ שמצפון לו יותאמו לחומרי הגמר בשצ"פ ולאופיו העיצובי.</p> <p>ב. גגות המבנה יהיו שילוב בין גגות קשיחים לגגות קלים.</p> <p>4. בניה ירוקה:</p> <p>1. התכנון המפורט יתואם עם המחלקה לתכנון ופיתוח בר קיימא.</p> <p>2. תכנון המבנה וההעמדה שלו יהיה כזה שישתמש בצורה אופטימלית באנרגיות מן הטבע, תוך ניצול בין השאר של תאורה טבעית וכיווני רוח, למען תאורה, איורור, חימום וקירור המבנה בכל עונות השנה.</p> <p>3. ככל הניתן ייעשה שימוש בחומרי גמר "ירוקים" וכן בחומרים התורמים להתייעלות האנרגטית של הבניין (בידוד, אור טבעי וכיו"ב)</p>		
<p>1. הוראות פיתוח:</p> <p>א. כל השטחים הפתוחים, שסביב המבנה, יוגדרו כשטחים לשימוש הציבור, ותובטח כניסה ומעבר חופשי בהם. לא יותר גידור סביב המבנה או המגרש למעט שטחים אותם יש הכרח לגדר משיקולי ביטחון או בטיחות.</p> <p>ב. הוראות לגבי: גדרות, גינות ונטיעות, חומרי גמר, כניסות ושערים, רמפות ירידה לחניונים, שילוב מתקני עזר בחזית וכד' יוגדרו בנספח הבינוי או בתכנית בינוי ופיתוח שתאושר טרם או במקביל להגשת היתר בניה.</p> <p>ג. תותר הקמת שבילי אופניים כחלק ממערכת שבילי האופניים העירונית.</p>	פיתוח	ב.
<p>1. החניה במבנה תהיה במפלסים מתחת למפלס הכניסה לפי המסומן בנספח הבניה, ועפ"י תקן החניה לעת הוצאת היתר הבניה.</p> <p>2. ניתן להוסיף שטחי חניה נוספים, בקומות נוספות בתת הקרקע, בהתאם לנדרש ע"פ תקן החניה לעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>3. לא תתאפשר חניה עילית בשטח המגרש למעט רכב שרות</p>	חניה	ג.

ואחזקה.		
<p>1. אזורי השרות והנגישות אליהם ימוקמו כך שיופנו לכיוונים צדדיים שאינם מפריעים לפעילות המבנה או לשטחי הציבור הסמוכים. יעשו הסידורים הנדרשים למניעת הפרעות ויזואליות, אקוסטיות וכד'.</p> <p>2. המתקנים הטכניים של מבנה הבריכה לא יפנו לשצ"פ ונוכחותם כלפי חוץ תהיה מינימאלית ככל הניתן.</p>	אזורי שירות	ד.

שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח		4.2
שימושים		4.2.1
א. עיקריים: גנים ציבוריים, חורשות, מגרשי ספורט ומשחק, רחבות, טיילות, שבילים, שבילי אופניים		
ב. משניים: בתי שימוש ציבוריים		
הוראות		4.2.2
א. כל בניה בשטח זה, תהיה בחומרים ובפרטי פיתוח המותאמים לאופי הפיתוח של הפארק.	בינוי	
<p>1. הוראות פיתוח כלליות:</p> <p>א. השצ"פ יפותח כגן ציבורי.</p> <p>ב. הפיתוח בשטח זה יעשה תוך שמירה מירבית על משאבי נוף, הבטחת מעבר מירבי של הולכי רגל, ורוכבי אופניים ושמירה על רצף תיפקודי לכל אורך הפארק.</p> <p>ג. ינטעו עצים בכמות של לפחות 20 עצים ל 1 דונם.</p> <p>ד. תישמר המשכיות תנועה של הולכי רגל ורוכבי אופניים לכל אורך השטח הציבורי הפתוח ובחיבור לשטחים ציבוריים פתוחים הגובלים בשטח התכנית.</p> <p>ה. אזורי ההליכה והשהייה יהיו מוצלים ככל הניתן.</p> <p>ו. לא ניתן לגדר שטחים ביעוד זה, למעט במקומות בהם הדבר נדרש לצרכי בטיחות המבקרים, או לצרכי תחימה זמנית של אזורי שיקום נופי.</p> <p>ז. תותר הקמת שבילי אופניים כחלק ממערכת שבילי האופניים העירונית.</p> <p>2. חניה:</p> <p>א. לא תותר כלל חניה בשטח זה.</p> <p>3. אנטנות:</p> <p>א. תיאסר הקמת אנטנות ו/או מתקנים טכניים ו/או מתקני שידור וקליטה מכל סוג שהוא בשטח השצ"פ.</p>	פיתוח	ב.

שם ייעוד: דרך מאושרת		4.3
שימושים		4.3.1
עיקריים: דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה וחניה תת קרקעית		.א
הוראות		4.3.2
<p>1. בשטח יוקם נתיב הורדת נוסעים (drop off) ומדרכות בהתאם לנספח הבינוי ותכנית פיתוח שטח בשלב היתר הבניה. מתחת לשטח זה תותר חניה תת קרקעית כחלק מהחניה המתוכננת מתחת למבנה הבריכה בתא שטח 502 הסמוך.</p>	<p>.א כללי</p>	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח	צמיחות (יח"ד) לדונם (נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה בלולים (%)	סה"כ שטחי בניה		מתחת לכניסה הקובעת		שטחי בניה מ"ר		גודל מגרש מוערי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צידו- צידו- שמאלי	ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
			4	2	+18.00	-	-	-	-	28,000	3,000 (*)	22,000	500	2,500	16,930	502	ספורט ונופש	
					-	-	-	-	-	1,500	-	-	450	1,050				
0	0	0	0	1	+3.5	-	-	-	-	120	0	0	20	100	-	501	שירותים ציבוריים	
			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	601	דרך מאושרת	

(*) ניתן לחוסף שטחי שרות נוספים, מתחת למפלס הכניסה הקובעת, לצרכי חניה תת קרקעית.

6. הוראות נוספות**6.1 היטל השבחה**

- הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.2 הוראות להגשה ואישור היתר בניה

- הוצאת היתר בניה מחייבת הכנת תכנית ותכנים בקני"מ 1:250 לפחות ע"פ הפרוט שלהלן:
 - תאור מפורט של מרכיבי הפיתוח הכולל: ריצוף, קירות תמך, דרוג קירות (אם נדרש), גבהים מתוכננים לשטח המגרש המתואמים עם גובהי ומפלסי המגרשים הסמוכים, גידור, תאורה, מפלסי הדרכים והשבילים, מתקני אשפה, ריהוט רחוב, מתקני משחק, אמצעי הצללה, כולל פריסת קירות הפיתוח ופרטים. חומרי גמר. מיקום ארונות למערכות (פילרים), ואופן שילובם בפיתוח.
 - אופן העמדת הבינוי במגרש, מפלסי כניסה ראשיים למבנה, מפלסי בניה אחרים, תוך התייחסות לבינוי בתת הקרקע ומוליכותן של השכבות הגיאולוגיות בעומקים אלו, מערך הגגות השימושיים, ומערך התנועה הציבורית המשולבת בשטחי הבינוי.
 - פתרונות לנושא התנועה בשטח המגרש לצרכי שרות, חרום, פריקה וטעינה. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור של המשרד להגנת הסביבה לנושא הזנת החומרים המסוכנים מכלי השינוע למיכלי האגזוסון.
 - תכנית גינון ונטיעות של עצים בוגרים וצעירים, כולל רשימת צמחיה ותכנית השקיה, תעשה בהתאם לחו"ד פקיד היערות תוך התייחסות למצב הקיים בשטח ולממצאי סקר טבע עירוני לאתר טבע עירוני מספר 121.
 - התייחסות למצב הקיים בשטח - התאמה לגבהים הקיימים, התייחסות לעצים קיימים.
 - הנחיות בנושאי ניקוז לשם החדרת מי נגר למי תהום: הפניית מרזבים אל משטחים מחלחלים, הפניית ניקוז ממשטחים אטומים אל רצועות ירוקות מחלחלות, קביעת טבעות קרקע סביב עצים וצמחיה שיאפשרו ניקוז מים אליהן, חלחול וכד'.
- היתר הבנייה יחייב הצגת פתרון למתקני איסוף הפסולת, כולל פסולת בת מחזור, לאישור מחלקת התברואה בעירייה.
- בכל בקשה להיתר בו תבוצע הבנייה בשלבים או שאין מיצוי מלוא זכויות הבנייה תראה התכנית את מלוא היקף הבנייה בשלב הסופי ואת ההתאמה של שלבי הפתוח השונים, כך שבסיום כל שלב יתאפשר תפקוד נאות וחזות מסודרת כולל פיתוח השטח הצמוד לבנין.
- תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת תכנית לניהול האזור מבחינה תחבורתית בעת קיום ארוע המוני.

- תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום מיקומו וגודלו של חדר המיתוג עם חברת החשמל.
- תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת חוות דעת סביבתית בתאום עם המחלקה לאיכות הסביבה.
- תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת תכנון מפורט לשבילי אופניים בתחום התכנית למחלקת הדרכים בעירייה.
- תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום התכנון המפורט עם תכנית אב לתחבורה.
- תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום נושא הניקוז עם רכבת ישראל.
- תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית ביצוע לחישוף שכבת האדמה העליונה, שימור זרעים, שימור והעתקה של גיאופיטים, לאגף שפייע והיחידה הסביבתית.
- תנאי למתן היתר בניה היא תכנית חימום העומדת בחוק העזר לירושלים (מניעת מפגעים - זיהום אוויר) התשס"ז-2007 לנושא מערכת האנרגיה של המתחם.
- תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת נהלי עבודה לעבודה עם החומרים המסוכנים במרכז השחייה בזמן שגרה ובחירום.
- תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת חוות דעת סביבתית שתבחן, בין היתר, את הנושאים הבאים: שיטת חיטוי הבריכות (השימוש בכלור גזי אסור); אופן שינוע החומרים המסוכנים והזנתם למצב אחסון; אופן אחסון החומרים המסוכנים שייעשה בחדרים מיועדים שימוקמו רחוק ככל הניתן ממגורים ושימושים רגישים אחרים ויכלול מערכת אוורור נפרדת; אמצעי ניטור, תיעוד ובקרה לחומרים מסוכנים; מוכנות לאירועי חומרים מסוכנים בשגרה ובמצב חירום; אופן ניקוז מי הבריכות ושילוט.
- חוות הדעת תוגש לבדיקה ולאישור המחלקה לאיכות סביבה ומסקנותיה יעוגנו במסמכי ההיתר.
- השימוש במבנה מרכז השחיה יהיה חייב בהוצאת רישיון עסק. כחלק מרישיון העסק יוגשו המסמכים הממחישים את אופן התפקוד של המבנה, על כל שימושיו, ובכלל זה עמידה בכלל ההוראות הסביבתיות ע"פ תכנית זו, התייחסות לאופן ושיטת החיטוי בבריכות, למקורות האנרגיה של המבנה ונושא הפליטה ממנו, וכל פרוט נוסף בהתאם לנדרש לעת הוצאת הרישיון.

6.3 הנחיות סביבתיות

- בכל אזורי הפיתוח בשטח מבנה הבריכה ובפארק, יושם דגש על שימור העצים הקיימים בשטח ונטיעת עצים ועצי צל נוספים במידת הצורך.
- תכנון הנוף על מופעיו השונים בתחומי השצי"פ ישמור על נוחות שהייה בכל עונות השנה באמצעות נטיעת עצים בעלי מוטת צל רחבה.
- ינקטו האמצעים למניעת רעש בתחומי הפארק בתיאום עם היחידה הסביבתית. לא יאושרו מתקנים או שימושים אשר יהוו מטריד סביבתי בלתי סביר למערכות טבעיות או לבאי הפארק.
- תכנית אחסון חומרים מסוכנים תעשה בהתאם לתנאים בהיתר רעלים. זאת לאחר שיקבע אופן החיטוי. אופן איחסון החומרים יבוצע בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה וייבדק במסגרת התכנון המפורט.
- אישור לאחסון חומרים מסוכנים, לרבות חומרי הדברה, יעשה בתיאום עם פיקוד העורף.
- חל איסור שימוש בכלור גזי כשיטת חיטוי לבריכות.

• השימוש במים מושבים מותנה באישור משרד הבריאות.

6.4 הפקעה

• השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.

6.5 חניה

• הקצאת מקומות חניה במגרש, למעט אוטובוסים, תהיה ע"פ תקן חניה התקף לעת הוצאת היתר בניה.

• תיתכן הסדרת חניה משותפת לפרויקט זה ולפרוייקטים סמוכים בהתאם לתכנית חניה כוללת שתוכן לאזור.

6.6 ביוב

• מערכת הביוב תוקם על פי ההנחיות בנספח הביוב. נספח הביוב יתואם עם היחידה הסביבתית.

6.7 נגר עילי וניקוז

• יותרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).

• פעולות הניקוז בשטח התכנית יבוצעו ע"פ חוק הניקוז תשי"ח – 1957 על תיקוניו, ותמ"א 34 ב' 3. תנאי לקבלת היתר בנייה יהיה ביצוע תכנית הניקוז לאחר שאושרה בוועדה המקומית ורשות הניקוז.

6.8 עתיקות

• התכנית מצויה בתחום אתר עתיקות – "ירושלים בית צפא (מערב) (צפון)", שהוא אתר עתיקות המוכרז כדין (דבר הכרזתו פורסם בי.פ. 4923, עמ' 4973, מיום: 26/09/2000).

• יש לקבל אישור רשות העתיקות נוסף ונפרד בשלב היתרי הריסה, חפירה ובניה.

• אישור רשות העתיקות מותנה בהתחייבות היזם להזמנת חתכי בדיקה וחישוב שטח לגילוי עתיקות ע"פ תיאום מוקדם עם רשות העתיקות לפני תחילת העבודות. ייתכן גילוי עתיקות שיחייבו ביצוע חפירת הצלה במקום.

• במקרה שיתגלו עתיקות, אישור רשות העתיקות יותנה בהתחייבות היזם להזמנת חפירת הצלה לפני תחילת כל העבודות ע"פ תיאום מוקדם עם רשות העתיקות. בתום חפירת ההצלה, ואם לא יחשפו במקרקעין עתיקות שלפי שיקול דעתה של הרשות יחייבו את שימורן באתר, תתיר לכם רשות העתיקות לבצע את העבודות המבוקשות על ידיכם בתנאים שייקבעו.

• אישור רשות העתיקות מותנה בהתחייבות היזם להזמנת פיקוח ארכיאולוגי צמוד לפני ובזמן העבודות ע"פ תיאום מוקדם עם רשות העתיקות לפני תחילת העבודות.

6.9 שלביות

- ניתן לבנות את המבנה בחלקו או בשלמותו בהתאם לצורך.
- כל בניה של חלק מהמבנה תחייב פיתוח מקביל של השטחים הציבוריים הפתוחים, פתרון תנועה וחניה בהיקפים הנדרשים לאותו חלק של המבנה וגימור של המבנה על כל חלקיו.

6.10 שמירה על עצים בוגרים

- תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנית פיתוח לאישור מחלקת גנות הכוללת: מיקום העצים לשימור, ערוגות/ הגנות לעצים המיועדים לשימור, מקום מיועד להעתקות עצים בתחום התוכנית או במקום אחר והבטחת קיומם, תכנית עצים מועתקים (מיקומים אחרי העתקה) תצורף כנספח מחייב לנספחי התכנית, פיצוי נופי ושתילה חלופית. הכל בהתאם לאמור להלן באשר לעצים לשימור, להעתקה ולעקירה.
- תנאי למתן היתר בנייה יהיה הפקדת ערבות במחלקת גנות כפי שייקבע לעת היתר הבנייה עבור: שימור העצים, העתקת עצים לפי מפרט מקצועי, ביצוע הפיצוי הנופי, ביצוע השתילות החלופיות, שתילת עצים במדרכה. הכל באחריות היוזם ובהתאם לאמור להלן באשר לעצים לשימור, להעתקה ולעקירה.
- תנאי לאישור התוכנית למתן היתר בנייה יהיה ביצוע סקר עצים עדכני וביצוע העבודות בליווי ופיקוח אגרונום מקצועי שיאושר על ידי מחלקת הגנות ויבטיח: שמירת מרחק מהעצים לשימור בעת עבודות, העתקות העצים לפי מפרט מקצועי. הכל בהתאם לאמור להלן באשר לעצים לשימור, להעתקה ולעקירה.
- באחריות היוזם להוציא רישיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גנות.
- **סימון בתשריט סקר העצים הבוגרים - עצים לשימור:**
סה"כ 69 עצים מתוכם: 35 זית, 28 אלון, 5 תאנה, 1 שקד.
- הוראות שימור: חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים.
- **סימון בתשריט סקר העצים הבוגרים - עצים להעתקה:**
סה"כ 322 עצים, מתוכם: 227 זית, 16 אלון, 43 חרוב, 36 תאנה.
תזמון ההעתקות, סוגי ההעתקות וקביעת הטיפולים בעצים לפני העתקה, על פי מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת האגרונום. העצים המועתקים יטופלו ותוחזקו על ידי היוזם.
- **סימון בתשריט בסקר העצים הבוגרים - עצים לעקירה:**
1 אורן (בפינה הדרום מזרחית), 3 שקד (שניים בפינה הדרום מזרחית, אחד בצד דרום כלפי רחוב בנבנישת).
- פיצוי נופי באחריות היוזם בתמורה לעצים הנעקרים יכלול: נטיעת עצים חלופיים גודל 9, גובה 5.5 מ', בפיקוח האגרונום, בכמות ובאיכות העולה על מספר העצים הנעקרים ומועתקים =, בהתאם לתכנית פיתוח מאושרת ע"י מח' הגנות.
- נציג מחלקת גנות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה כתנאי לטופס אכלוס.

6.11 תשתיות

- כל התשתיות בתחום התכנית תהיינה תת קרקעיות.

• מקורות האנרגיה שישמשו לחימום מרכז השחייה יהיו חשמל וגז בלבד.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	<ul style="list-style-type: none"> ניתן לבנות את המבנה בחלקו או בשלמותו בהתאם לצורך. כל בניה של חלק מהמבנה תחייב פיתוח מקביל של השטחים הציבוריים הפתוחים, פתרון תנועה וחניה בהיקפים הנדרשים לאותו חלק של המבנה וגימור של המבנה על כל חלקיו. פיתוח הפארק המוצע בתכנית בתחום השצ"פ יהווה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה. 	

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער למימוש התכנית- 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: שלמה אשכול תאגיד/שם רשות מקומית: עיריית ירושלים	חתימה:	תאריך:
עורך התוכנית	שם: אדרי יאיר אביגדור תאגיד: יאיר אביגדור - אדריכלות ועיצוב עירוני בע"מ	חתימה:	תאריך: 10.7.11 מספר תאגיד: 51-4084177
יזם בפועל	שם: מרדכי (מוטי) חזן תאגיד: הרשות לפיתוח ירושלים	חתימה:	תאריך: מספר תאגיד: הרשות לפיתוח ירושלים
בעל עניין בקרקע	שם: שלמה אשכול תאגיד: עיריית ירושלים	חתימה:	תאריך: מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם: מנהל מקרקעי ישראל תאגיד:	חתימה:	תאריך: מספר תאגיד: