

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0579987

מכללות צה"ל

ירושלים

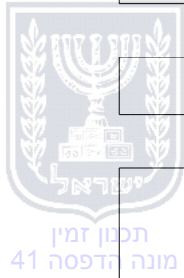
מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

13/08/2018

להפקיד את התכנית

מאיר קרן

15/11/2018

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית המוצעת גובלת בתחומה מדרום ברח' הנרייטה סולד, ממערב בכפר הפנימייתי ומרכז התעסוקה השיקומי של "אלווין ישראל" ומשרד הרווחה, ממזרח בכביש דרך כרמית ומצפון במורדות הגבעה ושכונת עין כרם.

הרקע התכנוני לתכנית:

בשנת 1976 החליטה ממשלת ישראל להעביר את מכללות צה"ל לירושלים ובכך לתרום לחיזוק ירושלים כבירת מדינת ישראל.

בשנת 2005 התקבלה החלטת ממשלה 3694 בנושא העברת המכללות הצבאיות לירושלים.

בשנת 2011 התקבלה החלטת ממשלה 3161 בנושא העברת המכללות ממחנות גלילות במרכז הארץ.

למיקום המכללות בתכנית המוצעת בגבעה הצמודה ל"כפר השבדי" יתרונו רבים, ביניהם התאמה לצרכי הפרוגרמה של צה"ל, צמידות ונגידות נוחה מכל חלקי הארץ בזכות קרבה אל קו הרכבת הקלה, נגישות גבוהה להולכי רגל וקרבה למוסדות ציבוריים לאומיים בהר הרצל.

התכנית מציעה בניה חדשה של מכללות צה"ל תוך שמירה על ערכי הטבע והנוף של האתר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 101-0579987

1.2 שטח התכנית 39.009 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	ירושלים
קואורדינאטה X	215935
קואורדינאטה Y	629959

1.5.2 תיאור מקום

ירושלים אזור עין כרם. השטח תחום מדרום ברח' הנרייטה סולד, ממערב בכפר השוודי, אלווין ישראל. ממזרח - בכביש דרך כרמית ומצפון - במורדות השטח, דרך כרמית.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	דרך כרמית		
ירושלים	סולד הנריטה		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30395	מוסדר	חלק		1, 3, 5
30837	מוסדר	חלק	1	9, 11, 13-14
31413	מוסדר	חלק		1

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
2610	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2610 ממשיכות לחול.	3202		23/05/1985
4187 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 4187 / א ממשיכות לחול.	5550	4114	09/07/2006
6692	החלפה	תכנית זו מבטלת את תכנית 6692.	5040	780	20/12/2001
4429	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 4429 ממשיכות לחול.	4227	4126	30/06/1994
5166 / ב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5166 ב' ממשיכות לחול.	6052	1593	21/01/2010
י/ מי/ 13000	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית י/ מי/ 13000 ממשיכות לחול.	6693	1251	14/11/2013



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				סלמה מילסון ארד			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		סלמה מילסון ארד		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	05/11/2018	ראובן אלסטר	05/11/2018	תשריט מצב מאושר	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1250	1	29/10/2018	רז מטלון	29/10/2018	נספח 2: יחידות נוף	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 250	1	08/10/2018	רקפת גבאי	15/10/2018	נספח 3: סקר עצים גיליון 1	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 250	1	08/10/2018	רקפת גבאי	15/10/2018	נספח 3: סקר עצים גיליון 2	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 250		08/10/2018	רקפת גבאי	15/10/2018	נספח 3: סקר עצים גיליון 3	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		55	08/10/2018	רקפת גבאי	15/10/2018	נספח 3: סקר עצים - טבלת סקר העצים	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	05/11/2018	אברי מונטה	05/11/2018	נספח 4: תנועה	לא
סקרים/חווות דעת/דוחות	מנחה		53	06/08/2018	ניר מעוז	08/08/2018	נספח 5: סקר טבע עירוני	לא
סקרים/חווות דעת/דוחות	מנחה		21	01/05/2018	אפרת פרבר	30/07/2018	נספח 6: דו"ח הידרוגיאולוגי	לא
איכות הסביבה	מנחה		63	31/10/2018	עמית טל	01/11/2018	נספח 7: מסמך סביבתי	לא
איכות הסביבה	מנחה	1: 20000	1	28/10/2018	עמית טל	29/10/2018	נספח 8: נספח סביבה והידרולוגיה	לא
איכות הסביבה	מנחה	1: 250	1	28/10/2018	עמית טל	29/10/2018	נספח 9: אגני ניקוז מקומיים	לא
איכות הסביבה	מנחה		20	28/10/2018	עמית טל	29/10/2018	נספח 10: דו"ח הידרולוגי	לא
מים	מנחה	1: 500	1	28/10/2018	אברהם בלאו	29/10/2018	נספח 11: מים, ביוב וניקוז	לא
מים	מנחה		9	29/10/2018	אברהם בלאו	29/10/2018	נספח 11: מים, ביוב וניקוז - פרשה טכנית	לא
סקרים/חווות דעת/דוחות	רקע		57	14/03/2018	ראם עמית	10/07/2018	מסמך רקע: סקר רשות העתיקות	לא

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



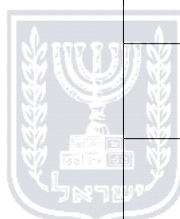
תכנון זמין
מונה הדפסה 41

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**תכנון זמין
מונה הדפסה 41

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	אחר			הרשות לפיתוח ירושלים	ירושלים	ככר ספרא	2	02-6297619	02-6250875	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מדינה כללי	מדינה כללי		משרד הבטחון- מדינת ישראל	תל אביב- יפו	קפלן	35	03-6975408		topmjerusalem@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקעתכנון זמין
מונה הדפסה 41

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				מנהל מקרקעי ישראל	ירושלים	(1)	216	02-5318888	02-5318706	
בבעלות רשות מקומית				עיריית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא	1	02-6296666	02-6297777	

(1) כתובת: יפו 216, ירושלים, בניין שערי העיר, ת.ד. 91361, 9136102.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	סלמה מילסון ארד		ארד סימון אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	ירושלים	אגריפס	8	02-6243298	02-6243297	as_arch@012.net.il
מודד	מודד	ראובן אלסטר	502	מימד פוטוגמטריה, מדידות והנדסה בע"מ	ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294	02-6522596	meimad@meimad-sur.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	אברי מונטה	20616	רעם - הנדסת כבישים ותנועה	אור יהודה	המלאכה	1	03-6344411	03-6341313	avri@rameng.net.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	רז מטלון	106577	שלף מטלון - אדריכלי נוף בע"מ	גדרה	סברדלוב	5	076-5404345	076-5404346	razmatalon@gmail.com
אגרונום	אגרונום	רקפת גבאי		דר' רקפת הדר גבאי	צור הדסה	שורק		02-5616115	02-5703325	dryy@zahav.net.il
אקולוג	אקולוג	ניר מעוז		ניר מעוז	פרדס חנה- כרכור	הבוטנים	10	077-5302668	077-2031522	maozni@gmail.com
הידרוגיאולוגיה	יועץ	אפרת פרבר			רמת אפעל	אלומות	16			farber.efi@gmail.com
יועץ סביבתי	יועץ	עמית טל		AMPHIBIO	רמת אפעל	יסמין	1	03-7369972		shay@amphibio.co.il
מהנדס	מהנדס	אברהם בלאו	2424830	א. בלאו מהנדסים בע"מ	ירושלים	העירית	7	02-6769284	02-6763081	office@blau-eng.co.il
ארכיאולוג	ארכיאולוג	ראם עמית		רשות העתיקות	ירושלים	סולטן סולימאן		02-6204624		

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 41

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

שינוי ייעוד ממבנה ציבורי למתקן צבאי וקביעת הוראות להקמת "מכללות צה"ל".

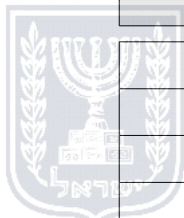
2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד ממבנה ציבורי, שטח ציבורי פתוח ושטח לשימור נופי למתקן צבאי (תא שטח 01).
2. שינוי ייעוד משטח למוסד ודרך מאושרת לשטח למבנים ומוסדות ציבור (תא שטח 06,10,12).
3. שינוי ייעוד משטח לבנייני ציבור לשטח ציבורי פתוח (תא שטח 13).
4. קביעת שימושים עבור הקמת "מכללות צה"ל".
5. קביעת שטחי בנייה מרביים.
6. שינוי קווי בניין.
7. קביעת מספר קומות מרבי וגובה בינוי מקסימלי.
8. הסדרת צמתי הכניסה לאתר והסדרת דרכי הגישה להולכי רגל.
9. קביעת הוראות בדבר הסדרת חניה.
10. קביעת הוראות פיתוח וטיפול נופי.
11. קביעת הוראות לשימור, עקירה וטיפול בעצים בוגרים בתחום התכנית.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך ו/או טיפול נופי	05, 04
דרך מאושרת	09
דרך מוצעת	14, 11
מבנים ומוסדות ציבור	12, 10, 06
מחנה צבאי	08, 07, 01
שטח ציבורי פתוח	15, 13, 03, 02

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	מחנה צבאי	07
קו בנין עילי	דרך מוצעת	11
קו בנין עילי	מחנה צבאי	01

תכנון זמין
מונה הדפסה 41

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין עילי	שטח ציבורי פתוח	13
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	דרך מוצעת	11
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מחנה צבאי	01
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	שטח ציבורי פתוח	13

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך ו/או טיפול נופי	482.22	1.24
דרך מאושרת	300.09	0.77
דרך קיימת או מאושרת	727.05	1.86
שטח לבנייני ציבור	34,819.17	89.26
שטח לטיפול נופי	181.73	0.47
שטח למוסד	587.07	1.51
שטח לשימור נופי	672.13	1.72
שטח פתוח ציבורי	1,240.34	3.18
סה"כ	39,009.8	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך ו/או טיפול נופי	417.83	1.07
דרך מאושרת	584.91	1.50
דרך מוצעת	747.63	1.92
מבנים ומוסדות ציבור	866.89	2.22
מחנה צבאי	35,960.48	92.18
שטח ציבורי פתוח	432.05	1.11
סה"כ	39,009.8	100

4. יעודי קרקע ושימושים**4.1****מבנים ומוסדות ציבור****4.1.1****שימושים**

שטח למוסד על פי תכנית 4429.

4.1.2**הוראות****הוראות בינוי**

א

השטח המוגדר בתכנית ביעוד עבור מבנים ומוסדות ציבור מוגדר בתכנית 4429 כשטח למוסד וחלות על שטח זה הוראות תכנית מס' 4429 לגבי שטח למוסד, לרבות לגבי שטח לדרך פרטית.

4.2**שטח ציבורי פתוח****4.2.1****שימושים**

השטח המוגדר בתכנית ביעוד שטח ציבורי פתוח מוגדר בתכנית 4429 כשטח פתוח ציבורי וחלות על שטח זה הוראות תכנית המתאר והוראות תכנית מס' 4429 לגבי שטחים פתוחים ציבוריים.

4.2.2**הוראות****הוראות בינוי**

א

השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק הם שטחים פתוחים ציבוריים וחלות על שטחים אלה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים וכן בהוראות הבאות: פיתוח השטחים הפתוחים הציבוריים יבוצע ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

4.3**דרך מאושרת****4.3.1****שימושים**

דרך לרכב ולהולכי רגל.

4.3.2**הוראות****הוראות פיתוח**

א

פיתוח הדרכים יהיה על פי תכניות מתואמות ומאושרות עם עיריית ירושלים. תכנון הדרך יבוצע על ידי מהנדס תנועה ואדריכל נוף.

4.4**דרך מוצעת****4.4.1****שימושים**

1. דרך לרכב, לאופניים ולהולכי רגל.

2. חניה.

3. גינון, ריהוט רחוב, שילוט, תאורה, מבנים למכלי אשפה.

4. מעבר מערכות תשתית תת קרקעי בלבד.

4.4.2**הוראות****הוראות פיתוח**

א

1. פיתוח הדרכים יהיה ע"פ תכניות פיתוח אשר יוכנו בליווי אדריכל ו/או אדריכל נוף, מהנדס דרכים ותנועה, בהתאם ל"המדריך לתכנון רחובות בירושלים" של עיריית ירושלים במהדורתו המעודכנת מעת לעת.
2. סוגי העצים שינטעו בשטח יהיו אופייניים לסביבה מבחינה אקלימית ומבחינת התאמה

4.4	דרך מוצעת
	לצמחיית הבר ולחקלאות המקומיים. חל איסור על שתילת מינים פולשים. יש לשתול צומח מקומי הקרוב ככל הניתן במיניו ובהרכבו לצומח שגדל באזור לפני הפיתוח.
4.5	דרך ו/או טיפול נופי
4.5.1	שימושים
	דרך לרכב ולטיפול נופי בהתאמה לצומח ולטופוגרפיה במקום
4.5.2	הוראות
א	הוראות פיתוח סוגי העצים שינטעו בשטח יהיו אופייניים לסביבה מבחינה אקלימית ומבחינת התאמה לצמחיית הבר ולחקלאות המקומיים. חל איסור על שתילת מינים פולשים. יש לשתול צומח מקומי הקרוב ככל הניתן במיניו ובהרכבו לצומח שגדל באזור לפני הפיתוח.
4.6	מחנה צבאי
4.6.1	שימושים
	1. משרדים. 2. מבני ציבור. 3. מבני הדרכה. 4. מגורים ורווחה לכוחות הביטחון. 5. מתקני אימונים. 6. דרכים ואזורי חניה ותפעול. 7. מבני אחסנה ולוגיסטיקה. 8. בתי מלאכה וסדנאות. 9. מרפאות. 10. מטבח והסעדה. 11. מבנים ומתקנים לנופש וספורט. 12. מתקנים הנדסיים. 13. מבני תשתיות ובכללם מבני תקשורת, תרנים ואנטנות. 14. כל מבנה או מתקן שנועד לשמש את מערכת הביטחון. 15. לא תותר הקמת מטווחים פתוחים בשטח התכנית.
4.6.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. המבנים יהיו בני שלוש קומות ועד לגובה מירבי של חמש קומות מפני הקרקע הסופיים הצמודים למבנה בשל דירוג בתחום המגרש. תותר בניה של פרגולות על גג המבנים וביניהם. הפרגולות יותרו במסגרת מגבלת הגובה של הבינוי ולא יחרגו מהגובה המותר בכל בניין. 2. המבנים יבנו על פי הקווים המנחים שבמסמכי התכנית. המבנים ימוקמו בשטח, כמבנים בודדים, ובלבד שהמרחק המזערי בין המבנים לא יפתח מ-3 מטרים. לא תהיה מגבלה למרווחים בין הפרגולות וכן בין המבנים ששטחם מתחת ל-30 מ"ר. 3. חניה - במתחם יהיו 400 מקומות חניה. החניה תהיה בקומות התת קרקעיות.
ב	הוראות פיתוח טרם תחילת עבודות הפיתוח יש לערוך סקר גיאופיזיים מצומצם בהתאם להנחיות יועץ הנוף והיועצת האקולוגית של הוועדה.

4.6

מחנה צבאי

1. ריצוף השבילים והדרכים להולכי רגל יהיו בחומרים טבעיים כדוגמת כורכר, אבן שכבות וחלוקי נחל או באבנים משתלבות מתועשות מחלחלות. השבילים יהיו נגישים בהתאם לתקן ישראלי 1918 חלק 2, באופן שיאפשר מעבר בו לאדם עם מוגבלות בכיסא גלגלים.
2. נטיעת עצים -
- א. לאור העובדה כי אין בתחום התכנית עצים לשימור ורובם ככולם מיועדים לכריתה, נדרש ערך חלופי שאינו נופל מסך הפיצוי הנופי שנקבע בסקר. הערך החלופי יכלול את עבודות התשתית הנדרשות לצורך שתילת העצים.
- ב. סוגי העצים שינטעו בשטח האתר יהיו אופייניים לסביבה מבחינה אקלימית ומבחינת התאמה לצמחיית הבר ולחקלאות המקומיים.
- ג. בעת הוצאת היתר בנייה, יבוצע סקר עצים.
- ד. נטיעת עצים בחניון הכניסה למכללות צה"ל יהיה כמתואר בהוראות לנושא החניה.
3. שיקום נופי -
- א. חל איסור על שתילת מינים פולשים.
- ב. בסיום עבודות החפירה, יש לשתול צומח מקומי הקרוב ככל הניתן במיניו ובהרכבו לצומח שגדל באזור לפני הפיתוח. (ראה גם סעיף 6 - תנאים למתן היתר).
- ג. כל חפירה בקרקע תלווה בשמירה על שכבת הקרקע העליונה המקורית לטובת שיקום בתום העבודות.
- ד. יש לנטוע מיני עצים מקומיים בסמוך לגדר המקיפה את המתחם.
4. קירות תמך -
- א. קירות התמך באזור כביש הגישה לפרויקט מצומת הנרייטה סאלד - גובה קירות התמך, אשר יהיו מדורגים, יקבע בתיאום מול מהנדס העיר או מי מטעמו.
- ב. קירות התמך בגבול התכנית המזרחי - הקירות משולבים בבינוי המוצע והמהווים חלק מהבינוי כמו גם קירות תמך וגדר - גובה הקירות לא יעלה על 5 מ' (במדידה מהצד החיצוני הפונה אל השטח הפתוח).

סביבה ונוף

ג

1. חציבה ומילוי - ככלל רצוי להימנע ככל הניתן בפעולות חציבה ומילוי. במידה ואין אפשרות לכך, יש להקטין את ההשפעה הצפויה באמצעים תכנוניים ושיקומיים. באזורים בהם נדרש מילוי קרקע בתחום שטח התכנית, הוא יעשה על ידי חומרים שיאפשרו חלול מי נגר אל תת הקרקע, ובתנאי שלא יהווה סיכון למבנים ותשתיות קיימים ומתוכננים.
- מדרונות החציבה ידורגו ויטופלו באופן שיאפשר שיקום נופי ואקולוגי. באם תידרשנה הגנות הנדסיות מכניות או מבונות לייצוב החציבה הפתרון שייבחר יעשה בתיאום עם אדריכל נוף והנחיותיו לשם השתלבות נופית מיטבית. שיפועי החציבה ייתמכו בבניית קירות טרסות (דמוי מדרגות חקלאיות מקומיות) ובהן תבוצע נטיעות צומח מקומי.
2. תכנון תאורה - מבוסס על: "השלכות אקולוגיות של תאורת כבישים בישראל והצעות לפתרון", נעם לידר, בהוצאת רשות הטבע והגנים, 2008.
- * ככלל רצוי להמעיט בתאורה הפונה לשטחים טבעיים ככל הניתן (ואף להימנע לחלוטין) באזורים אותם יגדיר האקולוג כאזורים רגישים.
- * סוג גופי תאורה - יש עדיפות לשימוש בגופי תאורה בעלי פיזור מוגבל (cut off). יש להקפיד שגוף התאורה יותקן בזווית של 90 מעלות כדי למנוע 'זליגת אור' כלפי השמיים.
- * סוג נורות - ישנה עדיפות לשימור נורות מסוג נתרן בלחץ גבוה, אשר בשילוב נכון עם גופי תאורה מתאימים, מבטיחות ניצולת אורית טובה וחסכון באנרגיה, בצד מזעור ההשפעה השלילית

4.6

מחנה צבאי

על הסביבה.

* בשטחים רגישים רצוי להשתמש בגופי תאורה נמוכים.

3. סימון ופינוי גיאופיטים ועצים לשימור/העתקה -

* יסומנו כל העצים לשימור/העתקה והגיאופיטים המיועדים לעקירה/העתקה, בהתאם לתכנון המפורט לעניין זה.

* העתקת עצים או גיזומם יבוצעו כשלב מקדים לעבודות חישוף הקרקע. העתקת גיאופיטים, איסוף חומר צמחי וטיפול גנני תיעשה בהתאם להנחיות אקולוג ובאמצעות תכנית ומפרט אותה יכין אקולוג בסיוע אגרונום.

* העבודות יכללו סקר, סימון וקביעת האמצעים להעתקה ושתילה מחודשת, לוח זמנים ומועדי העתקה, פירוט האמצעים להעתקה (מכניים או ידניים), מיקום ותנאים לאחסון זמני. הסימון יבוצע על גבי מפות מדידה ו/או אורטופוטו באמצעות GPS.

* מועדי העתקה - למיני צמחים שונים מועדי העתקה מיטביים. מועדי ההעתקה ייקבעו בתיאום עם אקולוג לשם השגת הצלחה מירבית.

4. חישוף עליון וחיפוי - שימור קרקע עליונה- על פי הנחיית אקולוג תבוצע חישוף של שכבת הקרקע העליונה העשירה בחומר צמחי ושמירתה לצורך שיקום ושחזור בסיום עבודות הפיתוח. החישוף יכלול איסוף שכבת קרקע עליונה בעומק של כ- 20-40 ס"מ ו/או לפי הנחיות האקולוג. מערומי אדמת החישוף תשמרנה על פי הנחיות האקולוג ותשולטנה.

5. איסוף אבנים ובולדרים - משטחי אבן, אבנים ובולדרים הקיימים באתר, אשר יצוינו על ידי האדריכל ייאספו לצורך שיקום השטח. החומר ישמר ויאוחסן במקומות המוגדרים לכך מראש בתכנית או ע"פ הנחיית האדריכל. בחומר זה ייעשה שימוש בשלב עבודות השיקום לשחזור בתי גידול של משטחי סלע וקרקע טרשית.

6. צמחיה פולשת - צמחיה זרה/מתפרצת/פולשת תוסר ותטופל על פי מפרט והנחיות אקולוג.

7. דרדרת סלעים וקרקע - ינקטו אמצעים למניעת דרדרת סלעים וקרקע בזמן ביצוע העבודות.

8. עבודות שיקום נופי ואקולוגי -

* השיקום האקולוגי יתבצע בתכנון והנחיית אקולוג.

* תכנון השיקום הנופי יבוצע על ידי אדריכל נוף בהנחיית אקולוג.

* יתבצע שיקום נופי ואקולוגי של שטחי התכנית ע"פ הנדרש בכל אתר. (לדוגמא, פעולות לטשטוש פני הקרקע לשם העלמת עקבות עפר ופעולות הכלים ההנדסיים, עבודות חיפוי באדמת חישוף, בסלעים ומשטחי סלע, נטיעות, שתילה, שריעה של צומח טבעי מקומי, פריסת השקיית עזר או השקיה קבועה, יצירת נישות לבעלי חיים ואתרי קינון וכדו').

* שטחי התכנית יישתלו בצמחיה חסכונית במים, לפי הנחיות האקולוג. בכל בית גידול יישתלו צמחים המאפיינים אותו. יש להעדיף נטיעה בצומח מקומי טבעי. לא יינטעו צמחים הידועים כצמחים פולשים.

סביבה ונוף

ד

הנחיות פרטניות בהתאמה לנספח הנופי -

א. ערוצי זרימה: יש לשמר את ערוצי הניקוז המערבי והמזרחי. פרט מעביר מים מתחת לכבישים יהיה בגודל של לפחות 1.0/1.0 מ' ויאפשר מעבר בעלי חיים. בהתאם לנחיות יועץ הניקוז והאקולוג המלווה את התכנית. יש לבצע ניתוח של השפעות הבניה על הנביעה במעיינות ע"י אקולוג, על פי הנחיות מחלקת איכות הסביבה בעירייה.

ב. שטחי הבתה (יחידת נוף מס' 1): שטחי הבתה והטרסות הקיימות מחוץ לגבולות העבודות ישומרו במלואם לרבות העצים הבודדים הקיימים, ועצי הטיילת לאורך רחוב כרמית. אין למקם

4.6

מחנה צבאי

אזורי התארגנות, או מיקום עודפי עפר בשטח זה. יש למנוע דרדרת וזליגה של עודפי אתר מאזור העבודה.

ג. אגן מזרחי (יחידת נוף מס' 2): האגן המזרחי נמצא כולו בשטח העבודה. ראה הנחיות לשימור לחישוף עליון, איסוף אבנים ובולדרים, יוגדרו אזורים לשימור שישמשו כ"חריצים" בין מקבצי הבינוי.

ד. קו פרשת המים (יחידת נוף מס' 3): בנוסף להנחיות הכלליות מומלץ לשמר מבטים לנוף דרך המבנים המתוכננים.

ה. אגן מערבי (יחידת נוף מס' 4): בנוסף להנחיות הכלליות מומלץ למזער עד כמה שניתן השפעות נופיות לכיוון עין כרם. מומלץ ליצור buffer (אזור חיץ) ירוק.

ו. שטח בתה דרומי (יחידה נוף מס' 5): יש למזער עד כמה שניתן את ההשפעה הנופית על מבני המגורים הסמוכים, יש לדרג קירות תמך לגובה לגובה שאינו עולה על 3.0 מ' באזורים תלולים במיוחד גובה הקירות לא יעלו על 5.0 מ'. חומרי הבניה יהיו תואמים למאפייני השטח ויבנו כדוגמת טרסות חקלאיות עם נטיעת עצים וצמחייה מקומית.

ז. חוד השלוחה (יחידת נוף מס' 6): אזור טבעי לשימור. עבודות הפיתוח תעשנה לטובת תצפית נוף, שימור ארכיאולוגי ומורשת התרבות החקלאית. בשטח זה תותר בניית שבילי הולכי רגל, רחבות ישיבה, פרגולות, ריהוט גן, שילוט וכדומה.

ח. נגישות ושבילי טיול: יש לשמר את הגישה אל שביל ישראל ולצמצם השפעות נופיות עד כמה שניתן. יש לשמר את אפשרות המעבר להולכי רגל מאזור תחנת הרכבת אל מתחם הכפר השבדי ומכללות צה"ל. יש לאפשר מעבר שבילי אופניים בשטח הפתוח סביב האתר.

ט. מכלולי נוף ופריטי נוף אופייניים: (יש לנהוג בהתאם להנחיות רשות העתיקות לעניין האתרים הארכיאולוגיים בתחום התכנית) מומלץ לשלב אלמנטים כגון טרסות קיימות לפירוק, עצים להעתקה וכו' לצורך שיקום שטחים פתוחים במסגרת הפרויקט.

היטל השבחה

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

זכות מעבר לרכב

תותר הכנסת רכב ורכבי חירום ושירות וכן הולכי רגל מצידו הדרומי של שטח מכללות צה"ל, מאזור רחוב הנרייטה סולד, וממזרח מכיוון דרך ככרמית.

סידורים לאנשים עם מוגבלויות

1) תכנון ההנגשה וביצועה יהיה תוך שמירה קפדנית על תקנות הנגישות ותוך שמירה על אתרי הטבע, אתרי הארכיאולוגיה והטרסות שבמתחם המכללות, וללא פגיעה בערכים הנופיים של המתחם.
2) תכנון מערך הכניסה מכיוון דרום יעשה תוך שמירה קפדנית על הנגישות להולכי הרגל ולבעלי המגבלויות.

עיצוב אדריכלי

1. חומרי הבנייה: אבן, בטון, זכוכית, עץ, מתכת וחיפוי יבש אחר באישור אדריכל העיר.
2. הגגות: יהיו גגות שטוחים או בשיפוע קל מחופים בריצוף, חצץ או גיבון והטיפול בהם

4.6

מחנה צבאי

יהיה כחזית חמישית. לא יוצבו תאים פוטו וולטאיים ולא מתקנים טכניים על גבי הגגות, למעט גג אולם הספורט, שעליו תותר התקנת תאים פוטו וולטאיים.

3. תותר הקמת מבנים בתת הקרקע מתחת לטרסות, ובלבד שיתוכננו תוך עמידה בדרישות החוק לאיוורור ותאורה.

4. שיעור הגינן משטח הגג הפנוי לא יפחת מ 50%. הוראה זו לא תחול על גג אולם הספורט.

ט

קולטי שמש על הגג

לא תותר הצבת תאים פוטו וולטאיים על גבי הגגות, למעט גג אולם הספורט, ובתנאי שהמתקנים יהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה ויהיו מוסתרים.

י

תשתיות

1. מגישי הבקשה להיתר יבצעו 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 ע"י מהנדס העיר.

2. מגישי הבקשה להיתר יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבעו ע"י עיריית ירושלים.

3. כמו כן אחראים מגישי הבקשה להיתר לתקן, 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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי		
								עיקרי	שרות	עיקרי	שרות			
	(6)	(6)	(6)	(6)	8	5	(5) 20	(4) 21000	(3) 20000	(2) 3500	(1) 31500	32770.76	מחנה צבאי	מחנה צבאי

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

- * ניתן יהיה להעביר שטחים עיקריים מ"על הקרקע" ל"תחת הקרקע"
- * קו הבניין העילי והתת קרקעי המחייבים יהיו על פי המסומן בתשריט.
- * מספר הקומות יקבע בהתאם לפני הקרקע הסופיים הצמודים למבנה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לטובת השימושים הנ"ל:

29500 מ"ר מנהלה/מגורים

1500 מ"ר הנדסי

500 מ"ר מבצעי.

(2) לטובת השימושים הנ"ל:

2900 מ"ר מנהלה/מגורים

500 מ"ר הנדסי

100 מ"ר מבצעי.

(3) לטובת השימושים הנ"ל:

20000 מ"ר מנהלה/מגורים.

(4) לטובת השימושים הנ"ל:

20000 מ"ר מנהלה/מגורים

1000 מ"ר הנדסי.

(5) הערך מתיחס למטר מקסימום, הערה: מפלסי ה 0.00 יקבעו בהתאמה לטופוגרפיה ובאופן ייחודי לכל מבנה. בכל מקרה גובה הבינוי לא יעלה על מפלס 787 מעל פני הים..

(6) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות**6.1****סטיה ניכרת**

1. שטחי הבינוי בתחום התכנית, לרבות שטחי שירות, הינם מחייבים ולא תותר כל תוספת שטח מעבר לשטחים המפורטים בטבלה 5. כל תוספת שטח מעבר לכך תחשב כסטיה ניכרת.
2. מפלס הכניסה הקובעת בכל מבנה יקבע בהתאם למפלס פני הקרקע הטבעיים הקיימים טרם התחלת העבודות. תותר גמישות של עד מטר מהוראה זו.
3. גובה מפלס הבינוי המירבי במגרש יהיה +787 מ' מעל פני הים למעט אנטנות ומתקני קשר. חריגה מהוראות אלה תהווה סטיה ניכרת מהתכנית.
4. קו הבניין הצפוני הנקבע לצורך שימור ערכי הנוף - חריגה ממנו תהיה סטיה ניכרת מהתכנית.
5. כל שימוש בשטח התכנית ובמבנים המוצעים, שלא עבור מכללות צה"ל, יהווה סטיה ניכרת מהתכנית.
6. בשטח התכנית תותר הקמת 400 מקומות חניה. כל תוספת חניה מעבר לכך תחשב כסטיה ניכרת.

6.2**תנאים למתן היתרי בניה**

1. תנאי להיתר בניה הוא כי מהנדס העיר או מי מטעמו, יוזמן לדיון בהוצאת היתר לפי תכנית זו בולמ"ב.
2. תנאי להיתר בנייה הוא הגשת תכנון מפורט להסדרת חניה בתוך המגרש על פי מידות תקניות.
3. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור מחלקת נגישות, הנגשה של הכניסה הראשית, הנגשת הכניסה העיקרית אל המתחם מהחניה, המדרכה, וכן הנגשה אל מרכזי העניין העיקריים בהם ניתן שירות לציבור הנלווה למרכזי העניין, כגון: מזנון, בית שימוש נגיש, ולמתקנים נגשים לאורך דרך גישה, והכל בהתאם לתקנות שוויון זכויות לאנשים עם מגבלות (התאמות נגישות למקום ציבורי), תשע"ד - 2013.
4. תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת תכניות מפורטות לצורך קביעת סידורי כבאות לבניינים עצמם ומהווים חלק בלתי נפרד מהתנאים להיתר בניה
5. תנאי לקבלת היתר בנייה יהיה הגשת חוות דעת של יועץ אשפה בנוגע לכמות האשפה ופינוי למחלקת תברואה בעיריית ירושלים.
6. תנאי למתן היתר בנייה הוא הכנת סקר עצים וקבלת אישור פקיד היערות. היקף סקר העצים ייקבע בעת עריכת הבקשה להיתר ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.
7. תנאי להוצאת היתר בניה הינו תיאום הבינוי, הגדר וחומרי הגמר מול אדריכל העיר.
8. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת תכנית בינוי ופיתוח למהנדס העיר או מי מטעמו, בכפוף להוראות וכללי בטחון המידע של מערכת הבטחון.
9. תנאי להיתר חפירה יהיה ביצוע קידוחי חקר גיאולוגיים (מיפוי חתך תת הקרקע) והידרוגיאולוגיים (מיפוי מערכת זרימת מי התהום המקומית). לפחות 2 קידוחי חקר בתחום התכנית צריכים להגיע לתצורת "מוצא". ממצאי הסקר יאושרו ע"י השירות ההידרולוגי. יש לבצע מיפוי פני שטח, בדגש על מיפוי קרקע(ע"י פדולוג מומחה), בכל השטח המתוכנן לבינוי, על מנת לאתר היכן יתכן חלחול לתת הקרקע והיכן פני השטח אטימים לחלחול.
10. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכניות הסדרי תנועה מפורטות, כולל תכנון צומת הנריאטה סולד - הכפר השוודי (כולל עדכון רמזור אם יידרש), כביש גישה לחניה ולמוסד אלון, כביש גישה לחניה בחלק הצפוני של המגרש.
11. תנאי להיתר בניה הוא תאום ואישור מראש ובכת עם חח"י מחוז ירושלים בדבר שילוב תחנת שנאים/מיתוג במתחם על פי הצורך החשמלי.

6.2

תנאים למתן היתרי בניה

12. תנאי להיתר חפירה הינו בניית קיר ניקיון היקפי למתחם. מיקום הקיר ההיקפי יעשה בתיאום מול מהנדס העיר, אדריכל העיר ומחלקת איכות הסביבה.
13. תנאי למתן היתר בניה ראשון הינו אישור תכניות הסדרי תנועה ע"י רשויות התמרור ותנאי למתן טופס 4 הינו ביצוע הסדרי התנועה המאושרים.
14. תנאי למתן היתר בניה למחנה יהיה הסדרת חילופי שטחים בצמוד לכניסה למחנה מכיוון רח' הנרייטה סולד.
15. תנאי למתן היתר חפירה יהיה ביצוע ניסוי סמנים על מנת למפות את נתיבי זרימת מי התהום בתת הקרקע, בדגש על מיפוי נתיבי זרימה לכיוון עין מרים. במידה ויאותרו נתיבי זרימה תת קרקעיים בעזרת ניסוי הסמנים, הם ישומרו בתכנית הבניה ומי הנגר המוחדרים ינותבו ככל הניתן לנתיבי זרימה אלו. יש לקבל את אישור השירות ההידרולוגי לתכנית הסקר וממצאיו.
16. כמות הנגר העילי המחלחלת לתת הקרקע לא תפחת בהשוואה למצב הקיים. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת מסמך ניהול מי נגר בעבור המגרש, המציג תחשיבים הידרולוגיים ופתרון הנדסי להגברת החלחול לתת הקרקע, כגון קידוחי החדרה, שוחות חלחול בשילוב עם מאגרי השהייה וכיוצ"ב.
17. תנאי למתן היתר בניה ראשון יהא אישור תכנית פיתוח מפורטת לטיילת על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו.
18. תנאי למתן היתר בניה ראשון בתחום התכנית (עבודות פיתוח) הוא הכנת תכנית השהייה והחדרה, על בסיס הנתונים ההידרולוגיים והקר ההידרולוגי המצורפים לתכנית זו. התכנית תכלול הצגת מתקני השהייה וחידור, והצגת חישוב היקף איגום של אתר השהייה. עבור כל מיקום מוצע למתקן החדרה יש ל בצע קידוח מקומי כולל מבחן החדרה על מנת לבדוק את פוטנציאל החידור המקומי. יש להציג תכנון של שיפור החדירות והתאמתה לנדרש. תכנית ההשהייה צריכה לכלול בתוכה גם היבטים של בטיחות, תחזוקה ומניעת מטרדים. מיקום אזורי השהייה ומתקני החידור יעשה על בסיס תוצאות ניסוי הסמנים ומבחן פוטנציאל ההחדרה שיבוצעו בשטח התכנית. יש להחדיר כמות מים שלא תפחת מכמות המים המוחדרת כיום במצבו הטבעי והבלתי מופר של השטח.
19. תנאי למתן היתר חפירה יהיה הכנת נספח לביצוע עבודות עפר אשר יוגש לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. הנספח יוכן על בסיס תכניות מפורטות ויכלול אמצעים למניעת פגיעה נופית ומפגעים סביבתיים לרבות אבק ורעש.

6.3

תנאים למתן היתרי בניה

- המשך :
20. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור חברת הגיחון בדבר תשלום אגרות כחוק וכן תיאום עם מחלקת המים בחברת הגיחון בדבר פתרון אספקת מים לכל בנין, כולל בין היתר, בניית איגום מים, מיקום חיבור מים, בניית מיכל מים פרטי, הצורך באמצעי הגברת או הקטנת הלחץ והכנת חדרים/יעודים או נישות להתקנת מערכות המדידה.
21. תנאי להיתר בניה יהא קבלת אחריות כספית של על העתקת כל מתקן ו/או צנרת מים הנמצאים בשטח העבודה. אם כתוצאה מהעבודות יפגע קו מים קיים תיעשה העתקתו ע"י חברת הגיחון על חשבון מגיש הבקשה להיתר.
22. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת נספח אקוסטי הבוחן את השפעת כביש הנרייטה סאלד על שימושים בשטח המכללה ומציע פתרונות אקוסטיים בהתאם לממצים. יש להגיש נספח אקוסטי הבוחן את השפעת הפעילויות המתוכננת במכללה על שימושים שכנים. במקורות הרעש יש להתייחס לפעילות אנושית ולמערכות אלקטרו-מכאניות שיותקנו במתחם.

הנחיות מיוחדות

6.4

1. סימון בתכניות של עצים וצומח לשימור/העתקה - אקולוג יכין תכנית לשמירת הצומח המקומי ו/או העתקה וטיפול של הצומח בתחום התכנון.
2. צמחיה פולשת - תסומן (באם קיימת) צמחיה זרה/פולשת/מתפרצת על גבי התכנית וינתנו הנחיות לטיפול הנדרש בצמחיה זו.
3. שטחים בעלי חשיבות אקולוגית או נופית לשימור - יסומנו על גבי התכניות אזורים שנמצאו כרגילים ו/או חשובים בהיבטי טבע ונוף. יינתנו הנחיות מתאימות לשימורם. יש לגדרם (תוך סימון הגידור בתכנית) על מנת שישמרו. ינקטו כל האמצעים הדרושים על מנת לשמר את הטרסות הקיימות מחוץ לשטח הקו הכחול של התכנית.
4. תחום העבודה - יגודר ויסומן בתכניות "תחום עבודה". תחום זה יכלול את כל השטחים בהם מתוכננת להתבצע עבודת פיתוח ועבודת כלים (הכוונה ל"קווי דיקור" ולא לכל תחום התכנית או אתר הטבע העירוני). שטח "תחום העבודה" יצומצם ככל הניתן ו/או ימוקם על שטחים בעלי רגישות טבעית נמוכה/פגועים (ע"פ בחינת אקולוג) על מנת למזער את הפגיעה הסביבתית.
5. אחסון זמני של עודפי עפר - יוגדרו ויסומנו בתכניות מקומות לאחסון זמני ו/או פינוי של עודפי העפר מהאתר ו/או של חומרים מובאים. יינתנו הנחיות מתאימות לאופן השמירה (לדוגמה גובה ערימות מירבי, צורת אחסנה, תקופת האחסנה ושלביות פינוי, מניעת מפגעי בטיחות ואבק וכדו') של חומרים אלו.
6. דרכי גישה ודרכים קבועות - תסומנה הדרכים שרק בהן תותר התנועה לצורך ביצוע העבודות. יינתנו הנחיות לביטול ושיקום דרכי הגישה הזמניות לאחר הביצוע. התכנית ייכלול בין השאר: תנוחה של דרכים קבועות וזמניות, ציון אלמנטים לשימור, גידור, מתקני דרך, ניקוזים ופירוקים, חתכי אורך, חתכי רוחב טיפוסיים ובמצבים חריגים תוך ציון עבודות שיקום נדרשות, פרטי ניקוז משולבים עם היבטים נופיים ואקולוגיים, תכנית לביטול דרכים זמניות ושיקום.
7. תכנית צמחיה - תוכן תכנית צמחיה שתתבסס על מצאי הצומח הטבעי המקומי המאפיין את בית הגידול הקיים ו/או הפוטנציאלי של יחידת הנוף בה ממוקם האתר.
8. ייצוב מדרונות - אדריכל נוף יכין תכנית מפורטת והנחיות לטיפול במדרונות החציבה והמילוי באופן שיאפשר שיקום אקולוגי ונופי מיטבי. תועדף תכנית העושה שימוש בצומח טבעי מקומי ליצירת בתי גידול מגוונים ובני קיימא. במידה ויידרשו אמצעים קשיחים יש לשלב בהם כיסים לנטיעות עצים ושיחים מקומיים בהיקפם. תכנון ייצוב המדרונות יעשה בתיאום עם אקולוג ואדריכל נוף.
9. מחנות קבלן ושטחי התארגנות - תוכן תכנית מפורטת לשטחי התארגנות ומחנה קבלן המתייחסת בין היתר לנושאים הבאים: ניקוז, סכנת זיהום קרקע ומים, רעש, תאורה, גידור, נהלי עבודה למניעת פגיעה בשטחים רגילים סובבים, מניעת חסימה של שבילי טיול קיימים ותנועת בעלי חיים ולאפשרות לשיקום מיטבי עם סיום העבודה. התכנית תכלול פירוט לגבי הציוד ושיטות הביצוע בעת הבניה כך שיובטח כי לא תהיה חריגה מתקנות הרעש והתקנות למניעת מפגעים.
10. שלבי ביצוע - תוכן ותוגש תכנית שלבי ביצוע הכוללת התייחסות לסוג העבודה, כלי העבודה הנדרשים, כח אדם, משך העבודה, עונות השנה המתוכננות לביצוע העבודה (לדוגמה, ייתן בעונות מסוימות לא ניתן לבצע עבודות באזורים מסוימים בשטח התכנית בשל פגיעה אפשרית קניון עופות וכדו'). ככלל תועדפנה עבודות בשעות היום בלבד ובעונות השנה המקסימליות אפשרות פגיעה בטבע. עבודות בשעות הלילה יידרשו אישור אקולוג.
11. תיעוד - יבוצע תיעוד מצב קיים באתר (לפני כניסה לעבודות) על ידי מדידה וצילומים (רצוי בעונות שנה שונות), לשם סיוע לשיקום לאחר סיום העבודות על פי תיעוד מצב ראשוני.

6.4

הנחיות מיוחדות

12. סימון וגידור - כתנאי לתחילת עבודות פיתוח ולפני עליית כלים מכניים על השטח, יבוצע סימון של תחום העבודה ודרכי גישה, שטחי התארגנות, מחנות קבלן, ושטחים הכוללים ערכי טבע, נוף, מורשת וצמחייה ייחודיים. על פי שיקול דעתו של אקולוג, יידרש גידור זמני של שטחים רגישים בתחום העבודה לצורך מניעת פגיעה לא מכוונת, הגידור יתוחזק עד לסיום העבודה ולאחריה יפונה. הגידור יתייחס לאפשרות/מניעת מעבר בעלי חיים על פי הנחיות אקולוג.

13. אזורים לשימור - לא תותר כניסה לאזורים שהוגדרו בתכנית על ידי האקולוג כאזורים לשימור. אולם באם העבודות יידרשו כניסה הדבר ייעשה בתיאום וע"פ הנחיות אקולוג (לדוגמא, בהתייחס לעונות השנה, שעות עבודה, כלים לביצוע וכו').

14. מניעת אבק - יינקטו כל האמצעים הנדרשים לשם מניעת מפגעי אבק ופיזורו כולל: הרטבת שטחי עבודה - יש להרטיב דרכי עפר, אזורי התארגנות ומחנות קבלן ושטחי העבודה, המשמשים למעבר כלי רכב ועבודת כלים וציוד אחר (לדוגמא, מגרסות, מכוונות קידוח וכדו'). הרטבת ערימות עפר ו/או כיסויין, כיסוי משאיות הנושאות חומרים מובאים וקרקע. במידת הצורך תוגבלנה עבודות עפר במידה ומנשבות רוחות חזקות.

6.5

הנחיות מיוחדות

בנייה משמרת מים :

א. בניה משמרת נגר : במידה ולא יישמרו 15%-20% משטר המגרש כשטח חדיר למים יש לפעול ליצירת מתקני החדרה וכן אזורי איגום והשהייה בשטח התכנית. החדרת/השהיית המים תתבצע על מנת להעשיר את האקוויפר, בכמות מים שלא תפחת מכמות המים המוזנת אל האקוויפר כיום במצבו הטבעי והבלתי מופר של השטח. אל מתקני ההחדרה יופנו מי גגות, ואל מתקני ההשהייה יופי מי נגר משאר שטחי הפרויקט. מומלץ כי כל המים שלא יוחדרו במתקני החדרה, ינותבו אל אזורי השהייה ואיגום שימוקמו באזורים בעלי פוטנציאל חלחול אל תת הקרקע. היקף איגום וחלחול מוערך של כמות נגר של כ-8000 קוב לשנה לתת הקרקע (בהנחה ושטח התכנית 43 דונם, כמות המשקעים השנתית הממוצעת כ-550 מ"מ, מספר ימי הגדם מעל 5 מ"מ כ-26 ימים גשומים בשנה).

ב. יש להימנע מהפרה (בנוי, חפירה, כלונסאות, יסודות וכיצ"ב) של תת הקרקע בסמיכות לתצורת מוצא. יש לשמר לפחות 10 מ' בלתי מופרים מעל גג התצורה, על מנת שלא לפגוע בזרימת המים על גבי ובקרבת אזור המגע בין תצורת עמינדב ומוצא. הוראה זו הינה מחייבת.

ג. יש להשתדל ולבצע את עיקר הבינוי העילי על גבי תצורת כפר שאול, ולשמר ככל הניתן את מחשוףי תצורת עמינדב בשטח הפרויקט.

ד. בגמר עבודות החפירה ולפני שלב הדיפון, יש לבצע בחינה חזותית של קיר החציבה. במקומות בהם נחשפו חללים קרסטיים יש להציג תכנית דיפון המשמרת נתיבי זרימה של חללים אלה בדגש על נתיבי זרימה אנכיים. תכנית זו תאושר על ידי היחידה הסביבתית של עיריית ירושלים.

ה. לאור המורכבות הגבוהה של ביצוע פרויקט עם בינוי תת קרקע באזור קרסטי המתאפיין ברגישות הידרולוגית גבוהה, מומלץ להוסיף לצוות התכנון המפורט גיאולוג והידרוגיאולוג, על מנת להבטיח כי התכנון יתחשב ככל הניתן במאפיינים הטבעיים של האזור ועל מנת לצמצם ככל הניתן את הפגיעה של הבינוי בסביבתו. בזמן ביצוע הפרויקט יש לצרף לצוות הפיקוח גאולוג-הידרוגיאולוג אשר יבטיח שהביצוע יעמוד בהוראות התכנית כמו לדוגמא: מילוי מחלחל בחללים קרסטיים שיתגלו.

ו. יש ליצור הגנות למניעת זיהום מים עילי ותת קרקעי סביב מקורות בעלי פוטנציאל זיהום מים (כגון, תחנה וקווי ביוב, אזורי פעילות מזהמת וכדומה).

6.5

הנחיות מיוחדות

ז. ככל שיתגלה חלל קרסטי במהלך עבודות החפירה הוא ימולא בחומרים מחלחלים על פי הנחיות היחידה הסביבתית של עיריית ירושלים.

6.6

הנחיות מיוחדות

טיילת:

1. בתחום המסומן בנספח הנופי תבוצע טיילת ברוחב שלא יפחת מ-3 מטרים לרווחת השכונה והעיר.
2. הטיילת תקיף את מתחם המחנה ממזרח למערב ותתחבר לתוואי שביל ישראל.

6.7

תנאי להקמה

הנחיות להקמת מחנות קבלן (מבוסס על נוהלי הות"ל והרט"ג)

1. שטחי ההתארגנות ופריסתם לביצוע יוגשו לעיריית ירושלים לתיאום מולה.
 2. איתור:
- * מחנות הקבלן בתחום הקו הכחול של התכנית יאושרו בתחום קווי הדיקור העתידיים בלבד.
 - * יש להגיש תכנית מיקום שטחי התארגנות לביצוע לתיאום ואישור עיריית ירושלים.
 - * המחנה לא יגרום לחסימה של דרכי טיול, ברגל וברכב המצויים במקום, מסדרונות אקולוגיים ומעברי בעלי חיים.
 - * אין למקם מחנות בערוצי ניקוז ונחלים.
 - 3. הקמה:
- * גידור - שטח המחנה יגודר למעט כניסה אחת ובכפוף למגבלות בטיחות. כל מרכיבי המחנה והציוד כולל מכלי תדלוק, פחי אשפה וערימות פסולת לסילוק יהיו בתוך השטח המגודר. הקבלן אחראי על תחזוקתם השוטפת של הגידור ושער המחנה. שטחים לשימור בצפון התכנית ימופו, ימדדו ויגודרו טרם תחילת הבניה.
 - * מתקני דלק ושמונים - כל מכלי הדלק והשמונים יוצבו בתוך מאצרות אטומות.
 - * שילוט - באחריות הקבלן להציב שלט (שיפורק בסיום העבודות) ובו יהיה מפורט שם הפרויקט והגורמים הרלוונטיים-לרבות המפקח, דרכי ההתקשרות ומועד סיום משוער.
 - * פעולות נדרשות בטרם הכנסת כלים לשטח - סימון השטח וגידורו בתיאום עם המפקח, חישוף האדמה והנחתה בצד לצורך שיקום.
 - 4. תפעול:
- * במחנות הקבלן לא יאושרו מגורים למעט שומר, מגורי השומר יהיו במבנה יביל. שומר הלילה ישהה בתחום המחנה בלבד. לא תותר החזקת כלבים או כל חיות מחמד אחרת.
 - * חניית כלי ציוד וציוד הנדסי שלא בשעות העבודה תהיה בתחום מגודר בלבד.
 - * ניקוז - יש לדרוג לניקוז נאות של שטח המחנה באופן שימנע יצירת שלוליות מים עומדים ומפגעי יתושים. הקבלן אחראי על מניעת מפגעי יתושים מתחום המחנה.
 - * שמונים משומשים ייאספו למכלים ייעודיים ויסולקו למפעל או לאתר מורשה לטיפול בשמונים משומשים. הטיפול בשמונים משומשים יהיה לפי תקנות למניעת מפגעים (שמן משומש) התשנ"ג 1993.
 - * אבק - באחריות הקבלן למנוע באופן שוטף יצירת מטרדי אבק מדרכי הגישה ומהמתקנים באתר (מגרסות) מערומי עפר וכו'.
 - * חומרי בנייה - יאוחסנו באופן מסודר ובבטיחות מרבית. יש למנוע מטרדי אבק וריחות משטחי האחסון. אין לאחסן חומרים שאינם שייכים ישירות לעבודה במקום.
 - * מניעת שריפות ובטיחות אש בתחום המחנה ובסמוך לו תהיה באחריות הקבלן. תיאסר הדלקת מדורות.

6.7

תנאי להקמה

* פסולת תיאסוף במכולות ותפונה לאתר מורשה בלבד. פסולת למחזור תופרד ותפונה לאתר/מפעל מחזור. לא תאושר הטמנה בקרקע של פסולת או עודפים מכל סוג. פסולת תיאסוף במשך כל היום בתחום המחנה על מנת למנוע סחיפה של פסולת על ידי הרוח. הגדר סביב המחנה תנוקה במהלך העבודות מפסולת שנאספה עליה.

* מבני שירותים - יחוברו לקו ביוב קיים (בתאום עם העירייה) או למכל איסוף. סילוק הביוב ייעשה לאתר מורשה בלבד. לחליפין ייעשה שימוש בשירותים כימיים או ביולוגיים. אין לסלק ביוב לבורות ספיגה בשום תנאי. אין לסלק ביוב ו/או תשטיפים מכל סוג שהוא לנחלים וערוצי ניקוז.

* תאורה - הקטנת התאורה למינימום ההכרחי בשעות הלילה. התאורה תהיה כלפי פנים המחנה. לא תופנה תאורה לכיוון השטחים הפתוחים.

* לא תאושר כל פגיעה בסביבה מחוץ לגבולות המגודרים של המחנה. כלל העבודות יתבצעו בתחום השטחים המיועדים לפיתוח.

* במהלך הכשרת השטח והבנייה אין להעתיק סלעים, ערמות עודפי קרקע אל מחוץ לשטח המיועד לפיתוח.

* יש לרסק אבנים וסלעים שהוזזו ממקומם בתהליך הפיתוח כדי למנוע מצבורים כגון מסלעות וערימות של אבנים.

* אין לרסק סלעים ואבנים שלא הוזזו ממקומם במשך עבודות הפיתוח.

* תנועה אל מחנות הקבלן ומהם תהיה בצירים קיימים. פריצת צירים חדשים תיעשה באישור בכתב, בליווי תשריט, של מוסד התכנון המוסמך והמפקח על הפרויקט. באם המחנה נמצא סמוך לדרכים פעילות יש לקבל אישור יועץ בטיחות להגנה על עובדי הדרך.

* כל פגיעה בסביבה תחייב את הקבלן בשיקום נופי מוקפד על פי הנחיות המפקח מטעם מוסד התכנון. השיקום יבוצע מידית וכתנאי להמשך עבודה.

5. שיקום:

בגמר העבודה יפונה המחנה באופן מושלם כולל כל שאריות הפסולת והגידור. אתר המחנה ישוקם באופן מושלם בהתאם להנחיות המפקח מטעם מוסד התכנון לרבות החזרת הטופוגרפיה, הקרקע והמסלע ונטיעות. במקרים בהם הוקמו מחנות קבלן מחוץ לרצועת הדרך/מסילה יש לקבל אישור מהנדס הרשות המקומית שבשטחה נמצא המחנה לשיקום השטח.

במידה ונפגעו אבני טרסות ו/או מבני שומרות יש להתייעץ עם רשות העתיקות לגבי האבנים העתיקות ואופן שיקומן.

6.8

תשתיות

1. דרכי גישה למבנים הקיימים ולמבנים שיבנו בהמשך לאותו כביש או תוואי דרך, צריכים להיות ברוחב של 4 מ' לפחות ורדיוס סיבוב של 16 מ' לפחות כדי להבטיח כניסה של רכב כיבוי עם מנוף גבהים.
2. יש להבטיח שבזמן ביצוע תשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן: בניין מגורים רגיל עד 13 מ' (שמניין קומותיו אינו עולה על 4 קומות) - 500 ל/ד בלחץ של 1.5 באר.
3. יש להבטיח שבזמן ביצוע תשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן: בניין מגורים גבוה עד 29 מ' (שמניין קומותיו אינו עולה על 8 קומות) - 1000 ל/ד בלחץ של 1.5 באר.
4. יש להבטיח שבזמן ביצוע תשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן: בניין מגורים רב קומות מעל 29 מ' (שמניין קומותיו עולה על 8 קומות) - 2000 ל/ד בלחץ של 1.5 באר.
5. יש להבטיח שבזמן ביצוע תשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן: בניין משולב, מסחר ומגורים - 2400 ל/ד בלחץ של 1.5 באר.

6.8

תשתיות

6. יש להבטיח שבזמן ביצוע תשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן: אזור משולב, מסחר ותעשייה - 2400 ל/ד בלחץ של 1.5 באר.
7. צריכה המים המפורטת לעיל הינה לצורכי כיבוי בלבד ותהיה בנוסף לצריכה השוטפת בתשתית המים העירונית.
8. על קו הצנרת העירונית, בצמתים שבין הרחובות ובמרחק של עד 100 מ' אחד מהשני, יותקנו ברזי כיבוי בעלי זקף בקוטר "4 עם שתי יציאות "3. הברזים יותקנו כנדרש בתקן ישראלי ת"י 448.
9. כדי לספק כמויות אלו מומלץ שקוטר הקו העירוני יהיה מינימום "6.
10. תוואי צנרת גז, במידה וזו חורגת משטח המגרש לכל מבנה ומבנה, יש לציין מיקום צובר הגז ומיקום מטווה הצנרת.
11. אין באישור זה לפטור מהגשת תכניות מפורטות לצורך קביעת סידורי כבדות לבניין עצמו ומהווים חלק בלתי מפרד מהתנאים להיתר בניה.

6.9

חשמל

1. אופי האספקה (מתח נמוך/מתח גבוה) יקבע ע"פ דרישות המזמין ותקנות חברת החשמל בשלב הכנה תכניות מפורטות להיתר בניה.
2. תנאי למיקום חדר שנאים/מיתוג אפשרות כניסה 24 שעות ביממה לכלי רכב משא להכנסת ציוד כבד ועובדי חברת החשמל.
3. מקום מדויק וגודלו של חדר השנאים/מיתוג יקבעו בשלב שלפי הכנת תכניות מפורטות בשלב הבקשה להיתר בניה בתאום עם חח"י מחוז י-ם וכתנאי למתן היתר בניה.

6.10

עתיקות

1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 2619/0 "ירושלים, עין כאס" י"פ: 1091 עמ' 1461 מיום: 18/05/1964; לא פורסם 5207/0 ירושלים, עין כרם; 27247/0 "ירושלים, קרית היובל" י"פ: 4923 עמ' 4947 מיום: 26/09/2000; 27308/0 "ירושלים, קרית מנחם" י"פ: 4923 עמ' 4968 מיום: 26/09/2000; 27311/0 "ירושלים, קרית מנחם" י"פ: 4923 עמ' 4968 מיום: 26/09/2000 הינו/נם אתר/י עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.
2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.
3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדיון ועל פי תנאי רשות העתיקות.
4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט - 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

6.11

תנאים למתן היתרי איכלוס

1. תנאי לאכלוס המחנה יהיה סיום ביצוע של הטיילת בצמוד לגדר המחנה לשביעות רצון

תנאים למתן היתרי איכלוס	6.11
מהנדס העיר. 2. תנאי לאכלוס המחנה יהיה השלמת ביצוע שביל גישה להולכי רגל מכיוון תחנת הרכבת הקלה כפי שמופיע בנספח התנועה.	
תנועה	6.12
מעבר רכב חירום : בשטח המיועד למעבר רכב חירום בכניסה הדרומית (כמצוין בנספח תנועה בסימון ורוד) תישמר האפשרות למעבר רכב חירום בכל עת. מתוך כך, אין לטעת עצים או להציב מכשולים אשר ימנעו מעבר בכל עת. בתחום שטח זה מוצע להשתמש בפיתוח המתאפיין באבנים מרוצפות, דשא או שיחים נמוכים ובלבד שיאפשרו מעבר.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

פרק הזמן למימוש התכנית יהא 7 שנים מיום אישורה. היתר חפירה לא יחשב לעניין תנאי זה למימוש התכנית.