

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0898577

מעונות הסטודנטים - עין כרם

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

13/12/2022

לאשר את התוכנית

01/03/2023

יר"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 ממוקמת בגוש 30390 חלקות 1-2 בקמפוס בית החולים הדסה עין כרם, ירושלים.
התכניות החלות במתחם הינן:
תכנית 3931 בייעוד שטח למוסד ודרך פרטית.
תכניות 13000 בייעוד מסילה וואו טיפול נופי.
התכנית מציעה את הריסת מבני המעונות הקיימים בתחומה והקמת 13 מבנים חדשים בני 3-7 קומות לטובת מערך מעונות סטודנטים עדכני ושירותים נלווים לרבות מסחר נקודתי, משרדי הנהלה, כיתות לימוד ומועדון סטודנטים.
מגישת התכנית היא האוניברסיטה העברית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מעונות הסטודנטים - עין כרם

ומספר התכנית

מספר התכנית 101-0898577

24.538 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"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	214706
קואורדינאטה Y	630261

1.5.2 תיאור מקום

המתחם נמצא בסמיכות לקמפוס המרכז הרפואי האוניברסיטאי הדסה עין כרם, צפונית לקו הרכבת הקלה המחבר את מרכז העיר ירושלים לקמפוס המרכז הרפואי, מערבית למתחם "המשלחת הרוחנית הרוסית בירושלים" ומזרחית למגורר הצוות הרפואי של המרכז הרפואי.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה מרחב הדסה עין כרם

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30390	מוסדר	חלק		1-2

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

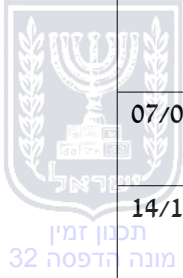
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
07/05/1992		3008	4000	תכנית זו מחליפה את תכנית 3931 בשטח תכנית זו	החלפה	3931
14/11/2013		1251	6693	תכנית זו מחליפה את תכנית י/מי/13000 בשטח תכנית זו	החלפה	י/מי/13000
30/01/2000		2432	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/5022/ א. הוראות תכנית מק/ 5022/א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/5022/א



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דניאלה פלסנר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דניאלה פלסנר		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין מספר הקומות ודירוג המבנים בהתאם לטופוגרפיה	11: 58 02/01/2023	דניאלה פלסנר	02/01/2023	2		מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא	מסמך סביבתי	15: 51 02/06/2022	ירון קצ'קה	08/05/2022	117		מנחה	חוות דעת סביבתית
לא	מענה להערות המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים	11: 41 06/06/2022	ירון קצ'קה	01/02/2022	18		מנחה	חוות דעת סביבתית
לא	גליון חתכים - בינוי ופיתוח	11: 59 02/01/2023	דניאלה פלסנר	21/12/2022	1		מנחה	חתכים
לא	נספח ניקוז עקרוני	15: 53 02/06/2022	שמעון צוק	22/05/2022	1		מנחה	ניקוז
לא	סקירה נופית	13: 46 28/07/2022	זיו כהן	13/07/2022	15		מנחה	סביבה ונוף
לא	חתכים נלווים לסקירה הנופית	13: 51 28/07/2022	זיו כהן	13/07/2022	3		מנחה	סביבה ונוף
לא	סקר טבע עירוני	15: 55 02/06/2022	ירון קצ'קה	08/08/2022	105		מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח שמירה על עצים בוגרים- תמונות מייצגות	17: 58 07/12/2020	רון פרומקין	01/10/2020	35		מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	מסמך נלווה לסקר העצים	11: 38 06/06/2022	רון פרומקין	22/05/2022	1		מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח שמירה על עצים בוגרים	11: 16 06/06/2022	רון פרומקין	22/05/2022	24		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח שמירה על עצים בוגרים - תשריט	11: 18 06/06/2022	רון פרומקין	22/05/2022	1		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח תנועה	13: 44 28/07/2022	דוד כהן	26/07/2022	1		מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	15: 35 22/06/2022	רון אורי	11/04/2022	1	1: 1000	רקע	מצב מאושר

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

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מנהל נכסים	אחר	ליאור אורון (1)		האוניברסיטה העברית בירושלים	ירושלים			02-5383438		lior@huasets.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כפר ההייטק, קמפוס ספרא, ביתן 2.9.

1.8.2 יזם

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	דניאלה פלסנר		פלסנר אדריכלים	תל אביב- יפו	פרוג		03-5224022		daniela@plesner.co.il
אקולוגית	יועץ סביבתי	עדי אבנרי		אדמה מדעי סביבה והגיאולוגיה	שהם	(1)	6	03-9445313		adi@adam-ma.co.il
מודד	מודד	רון אורי	1493	הלפרין פלוס מדידות והנדסה בע"מ	ראשון לציון	הכשרת הישוב	10	03-9627082		mail@hf-mapping.co.il
הידרולוגיה	יועץ	אמתי גולדברג		צוק הידרולוגיה וסביבה בע"מ	קרית אונו	(2)		03-5739754		office@hydrology.co.il
מתכנן תנועה	יועץ תחבורה	דוד כהן		אמאב תחבורה ותנועה(2012)	ירושלים	יד חרוצים	4	02-6726992		david@amav.net

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל נוף	יועץ נופי	זיו כהן	8207821	מרחבים אדריכלות נוף בע"מ	תל אביב- יפו	הכישור	1	03-5505667		ziv@openspaces.co.il
יועץ אקולוגי לתכנון סביבתי	אקולוג	רון פרומקין		ד"ר רון פרומקין ייעוץ אקולוגי לתכנון סביבתי	מבשרת ציון	מבוא יערה	17	02-5332028		ron.frumkin@gmail.com
יועץ סביבתי	יועץ סביבתי	ירון קצ'קה		אדמה מדעי סביבה והגיאולוגיה	שהם	(1)	6	03-9445312		yaron@adam-ma.co.il

(1) כתובת: שהם רחוב אגוז 6 אזור תעשייה חבל מודיעין.

(2) כתובת: ת.ד. 64 קרית אונו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
יחידות דיור	חדרי מגורים במבני מעונות
קומת גג	הבנייה המותרת מעל תקרת הקומה העליונה בבניין המשמש למגורי סטודנטים.

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**

הקמת 13 מבנים חדשים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד משטח למוסד, מסילה ו/או פיתוח נופי ודרך פרטית למבנים ומוסדות ציבור.
2. קביעת התכליות המותרות ביעודי הקרקע.
3. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית
4. קביעת בינוי בגובה 3-7 קומות.
5. קביעת מספר יח"ד ל-764 יח"ד (כ-860 חדרי מעונות)
6. קביעת קווי בנין.
7. קביעת תכסית בינוי.
8. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
9. קביעת הוראות לפיתוח השטח.
10. קביעת הוראות להריסת מבנים בנויים.
11. קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה והיתרי אכלוס.
12. קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים.
13. קביעת הנחיות סביבתיות והנחיות למניעת מטרדים סביבתיים.
14. קביעת שלביות פיתוח.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד		תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור		153 - 151
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	152
בלוק עץ/עצים להעתקה	מבנים ומוסדות ציבור	153, 152
בלוק עץ/עצים לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור	153 - 151
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	153, 152
זיקת הנאה	מבנים ומוסדות ציבור	153
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	153, 152

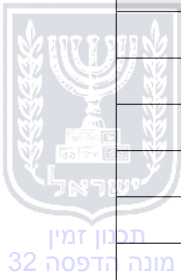
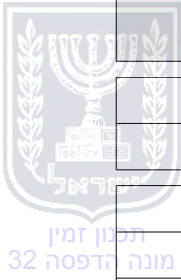
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך פרטית	5,041	20.54
מסילה ו/או טיפול נופי	4,876	19.87
שטח למוסדות	12,529	51.06
שטח למוסדות + חניה	2,092	8.53
סה"כ	24,538	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	24,472.62	100
סה"כ	24,472.62	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. מעונות לסטודנטים וסגל האוניברסיטה. ב. שימושים נלווים למעונות הסטודנטים כגון: קפיטריה, מסחר, מועדון סטודנטים, כיתות לימוד, חדר כושר, חדרי פעילות ותרבות, יחידות אירוח, מעון יום לפעוטות, גני ילדים, חדרי כביסה, מרפאה, וכו'. ג. משרדים המיועדים לתפעול והנהלת מתחם המעונות בלבד. ד. מבני עזר ותשתיות ומתקנים טכניים להפעלת המעונות.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>אדריכלות</p> <p>א</p> <p>1. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. ייאסר שימוש באבן נסורה. יותר שימוש בחומרים נוספים דוגמת טיח, זכוכית, ברזל, בטון, אלומיניום ועץ בתיאום עם אדריכל העיר. 2. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניינים אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים.</p>
ב	<p>גגות</p> <p>1. השטח הבנוי בקומת הגג של כל מבנה המיועד למגורים לא יעלה על 30% משטח תקרת הקומה העליונה, והשימושים המותרים בו הם חדר יציאה לגג ומועדון משותף לשימוש דיירי הבניין. 2. השטח הבנוי בקומת הגג ייבנה בנסיגה של לפחות 1.5 מ' ממישור החזית הפונה לכיוון המדרון. 3. לפחות 50% משטח קומת הגג של כל מבנה המיועד למגורים יונגש לדיירי המעונות, ויפותח כגג ירוק פעיל המאפשר קיום פעילויות קהילתיות בשטחו. תכסית הגגות הירוקים תתואם מול המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים כתנאי בהליך הרישוי. 4. יותרו בקומת הגג שימושים טכניים לתפקוד הבניין. המערכות ירוכזו באזור מוגדר הממוקם בנסיגה של לפחות 1.5 מ' מכל חזיתות המבנה. סביב ו/או מעל אזור המערכות ייבנה מסתור. 5. בכל מבנה המיועד למגורים תותר הקמת מצללות על כל השטח השימושי של קומת הגג. 6. תנאי להגשת בקשה להיתר יהא אישור תכנית פיתוח הגגות כגגות ירוקים/חיים וכשטחים להתכנסות דיירי המעונות בתיאום עם אדריכל העיר או מי מטעמו. 7. בשטחי הגגות שיקבעו בהיתר כגגות ירוקים/חיים, עומק אדמת השתילה יהיה לפחות 30 ס"מ. תותר הגבהת מפלס השטחים המגוננים עד 40 ס"מ מעל מפלס הריצוף של קומת הגג. 8. תכנון הגגות הירוקים יבוצע תוך תיאום עם האקולוג אשר ילווה את מימוש התכנית.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר בניה. 2. תותר הקמת חניון תת קרקעי בהתאם להוראות הבאות: א. כל מפלסי החניון יהיו תת קרקעיים במלואם. ב. שטחו של גג החניון אשר לא ימוקם מתחת לבניין, יפותח כחצר פנימית לטובת דיירי המעונות וישתלב במפלסי הפיתוח שבין הבניינים. לפחות 70% משטח גג החניון אשר אינו מתחת לבניין יפותח כגג ירוק/חי עם עומק אדמה מינימלי של 80 ס"מ. ג. תותר הקמת שטחי שירות לאחסנה, חללים טכניים וכדומה בשטח החניון התת קרקעי. 3. תקן החניה לאופניים יהיה על פי התקן הארצי התקף לעת הוצאת היתר הבנייה, או לחלופין על פי תקן החניה העירוני המעודכן ככל שיכלול התייחסות לחניות אופניים, לפי המאוחר מביניהם.</p>

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>4. חניות האופניים העל-קרקעיות ימוקמו בסככות ייעודיות במספר ריכוזים לאורך הבינוי המוצע בתכנית.</p> <p>5. תשתיות להטענת רכב חשמלי:</p> <p>א. תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי ל-15% לפחות מסך כל מקומות החניה.</p> <p>ב. יבוצעו הכנות שיאפשרו העברת כל תשתיות החשמל הנדרשות לטעינת רכב חשמלי בחניות המוצעות בתוכנית.</p> <p>ג. התשתית תכלול בין היתר חללים, גומחות, מעברים, מובילים, השארת מקומות בלוחות החשמל הראשיים ובלוחות חלוקה וכל הנדרש לאפשר חיבור פוטנציאלי לעמדות טעינה ללא צורך בעבודות בנאיות מכל סוג שהוא.</p>
ד	<p>זיקת הנאה</p> <p>סימון מהתשריט: זיקת הנאה</p> <p>א. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה נועד להבטיח את זכות המעבר לכלל באי מתחם מעונות הסטודנטים וכנסיית המוסקובייה. תותר הקמת אמצעי בקרה בכניסה למתחם באישור העירייה. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p> <p>ב. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח תא השטח.</p> <p>ג. בתחום זיקת ההנאה יהיה בסמכות העירייה לשנות את הסדרי התנועה, בתיאום עם נציגי האוניברסיטה.</p>
ה	<p>זכות מעבר לרכב</p> <p>1. תותר זכות מעבר לרכב בתא שטח 153 בהתאם להוראות הבאות:</p> <p>א. זכות המעבר לרכב תוגבל למורשי גישה מטעם האוניברסיטה העברית, לדיירי מעונות המרכז הרפואי הדסה, ולבאי המשלחת הרוחנית הרוסית בירושלים.</p> <p>ב. מערך המיסעות, המדרכות ומקומות החניה לאורך תוואי זכות המעבר יתוכנן בדומה למוצג בנספח התנועה המצורף למסמכי התכנית ויכלול שתילת עצי צל עתירי עלווה בתיאום עם אגף שפ"ע.</p> <p>ג. תוואי זכות המעבר לרכב יתחבר באופן רציף לכבישים קיימים ומאושרים המשיקים לגבולות התכנית, בדומה למוצג בנספח התנועה המצורף למסמכי התכנית.</p> <p>ד. לעיריית ירושלים הסמכות לשנות את הסדרי התנועה בתא שטח 153 בתיאום עם נציגי האוניברסיטה העברית.</p>
ו	<p>פיתוח סביבתי</p> <p>1. תינתן עדיפות לשימוש באבני המקום לטובת הפיתוח הסביבתי כדוגמת מדרגות, קירות תמך וכד'.</p> <p>2. מפלס הכניסה הקובעת של כל בניין ייקבע לעד 1.5 מ' ממפלס הפיתוח שסמוך לו, ובלבד שתישמר נגישות לכניסת הבניין מתא שטח 153 או ממפלס הפיתוח הסמוך.</p> <p>3. כל המתקנים הטכניים והתשתיות בתחום התכנית יהיו תת קרקעיים ככל הניתן.</p> <p>4. תותר הצבת פילרים ואלמנטים טכניים אחרים כחלק מפיתוח סביבתי הבניינים.</p> <p>5. התכנון בשטחים הפתוחים יכלול דרכי גישה מותאמות לאנשים עם מוגבלות באופן שיאפשר לאנשים עם מוגבלות שימוש והנאה, כחלק אינטגרלי מהתכנון המוצע לכלל הציבור.</p> <p>6. יותר שילוב של מבנה המיועד לשימושים נלווים עם מבנה מגורים בדומה למופיע בנספח הבינוי,</p>



מבנים ומוסדות ציבור	4.1
<p>בהתאם לתנאים הבאים:</p> <p>א. המבנה יהיה מדורג כלפי הנוף</p> <p>ב. גובה המבנה לא יעלה על קומה אחת מעל מפלס המקטע הדרומי של תא שטח 153, תוך הסתרה מינימלית של הנוף.</p> <p>ג. גגות המבנה יפותחו כגגות ירוקים ופעילים לרווחת דיירי המעונות.</p> <p>7. כל קירות וגדרות הפיתוח, הפונים אל הרחוב, או אל שטחים ציבוריים, יחופו אבן טבעית, מלבנית, מסותתת, מסודרת בשורות אופקיות, כדוגמת הבניין.</p> <p>8. גובה קירות התמך ייקבע בתיאום עם מהנדס העיר לעת מתן היתר הבניה, ובכל מקרה גובה הקיר לא יעלה על 3 מ', למעט חריגות נקודתיות באישור המהנדס או מי מטעמו. במקרים בהם יידרש קיר תמך בגובה העולה על המגבלות שפורטו בסעיף זה, ניתן יהיה לבנות קירות תמך מדורגים כאשר המרחק בין כל שני קירות לא יפחת מ 1.5 מ' עבור שתילת צמחייה. הגובה ימדד מפני הקרקע הסופיים.</p>	
<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. עצים המיועדים לשימור והעתקה המסומנים בנספח שמירה על עצים בוגרים לתכנית יסומנו ויגודרו טרם תחילת עבודות הפיתוח.</p> <p>2. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p>	ז
<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. היקף שטחי הבנייה המרביים עבור שימושים נלווים יהיה בהתאם לטבלה 5 וכל הגדלה שלהם תהווה סטייה ניכרת.</p>	ח



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט		
							צדדי	קדמי	אחורי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות		עיקרי	שרות
(3)	(3)	(3)	(2)	(2)	(1)	362	50	275	17000	500		3900	12600	6252	151	מבנים ומוסדות ציבור
(3)	(3)	(3)	(2)	(2)	(1)	402	50	300	30100 (6)	7400 (5)	4000	4700	14000	10243	152	מבנים ומוסדות ציבור



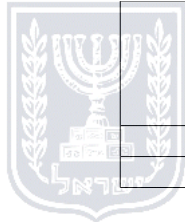
תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

מ"ר (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
724 (4)		מבנים ומוסדות ציבור
804 (4)	151	מבנים ומוסדות ציבור
	152	מבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

א. במסגרת היתרי הבניה יותר להוסיף 20% למספר יחידות הדיור וכן לנייד יח"ד בין המגרשים ובין הבניינים השונים כפועל יוצא של עדכון התמהיל, ובלבד שלא תהיה הגדלה בסך שטחי הבנייה ובמספר הקומות המותרים בתכנית.

ב. במסגרת היתרי הבניה יותר לנייד שטחים עיקריים ושטחי שירות בין המגרשים השונים ובין קומות שמתחת לכניסה הקובעת לקומות שמעל הכניסה הקובעת ולהפך. הערה זו חלה על קומות על קרקעיות בלבד, בתנאי שישמר סך השטחים המותרים ובכפוף למגבלת מספר הקומות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) תותר סטייה של עד 1.5 מ' ממפלסי קומות הגג כדלקמן:

א. הגובה היחסי של קומת הגג בבניינים A,B,C,G,H,I,N,P - יהא 21 מ'.

ב. הגובה היחסי של קומת הגג בבניינים D,E,Q,S - יהא 17.5 מ'.

ג. הגובה היחסי של קומת הגג בבניינים K,O,R - יהא 14 מ'.

מעל גובה זה יותר חדר מכוונות/חדר יציאה לגג ומעקה בגובה תקני, והכל בדומה לנספח הבינוי..

(2) כמתואר בנספח הבינוי.

(3) כמתואר בתשריט.

(4) לפי חישוב של 2 מ"ר מרפסת לכל יח"ד.

(5) מתוכם 5,000 מ"ר לחניונים תת קרקעיים.

(6) מתוכם עד 1800 מ"ר המיועדים לשימושים נלווים כהגדרתם בסעיף 4.1 כדלקמן:

א. עד 700 מ"ר מיועדים לשימושים מסחריים כדוגמת קפיטריה, מינימרקט, חדר כושר, מכבסה וכדומה.

ב. עד 200 מ"ר מיועדים למשרדים המשמשים לתפעול והנהלת מתחם המעונות.

ג. עד 900 מ"ר מיועדים לשימושים קהילתיים כדוגמת כיתות לימוד, מעונות יום, גני ילדים, חדרי פעילות ותרבות וכדומה..



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

6. הוראות נוספות

6.1

עתיקות

1. התכנית שבנדון מצויה בתחום השטח שפרטיו מפורטים להלן: 25008/0 "ירושלים, קרית הדסה" י"פ : 4923 מיום 26/09/2000 אשר הינו אתר עתיקות המוכרז כדן ויחולו עליו 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. אם יידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), הן יבוצעו בהתאם להוראות הדין.
4. אם יתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, ייעשו בהתאם לדין כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
5. אם העתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה.

6.2

בניה ירוקה

- תכנון המבנים וביצועם בפועל יעמדו בתקן בניה ירוקה 5281, יעדכונו מעת לעת ברמת 2 כוכבים לכל הפחות, ויקיימו את דרישות התקן לבנייה ירוקה בהתאם לעקרונות הבאים:
- א. ניצול מיטבי של תכסית הקרקע במגרש.
 - ב. תכנון בהתאמה לטופוגרפיה הטבעית, מזעור עודפי עפר, מיתון קירות פיתוח, ובחינת שימור קרקע עליונה לשימוש חוזר במתחם.
 - ג. הקצאת שטחים מספקים לתשתיות סביבתיות, לאצירה, מיון והפרדת פסולת (ככל שיידרש על ידי הגורם האחראי), שאיפה ניצול מי נגר ומים אפורים בכפוף לאישור משרד הבריאות.
 - ד. יעשה שימוש בצמחייה חסכונית במים ושימוש במערכות השקיה חסכוניות במים.
 - ה. שימת דגש על ניצול מיטבי של החזית החמישית וחללי ביניים למתקנים טכניים, מערכות מיזוג וארובות להוצאת אוויר.
 - ו. בחינת מערכות לניצול אנרגיית השמש, כל זאת תוך שימת דגש על ההיבט החזותי.
 - ז. בחינת האפשרות לפיתוח גגות ירוקים המגוננים בצמחייה.

6.3

איכות הסביבה

- 6.3.1 תנאים בהליך הרישוי:
 - א. בחינה כמותית של פוטנציאל הרעידות בשורת המבנים הסמוכה לציר הרכבת הקלה שמדרום לשטח התכנית עקב הפעלת הרכבת, ובמידת הצורך תיאום פתרון מול המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.
 - ב. בחינת פוטנציאל השפעת חידור מי נגר בשטח התכנית על מי מעייני מרים שבשכונת עין כרם.
 - ג. תנאי למתן היתר בניה/חפירה ראשון יהיה העסקת אקולוג לצורך ליווי ופיקוח צמוד בתקופת עבודות ההקמה.
 - ד. קבלת אישור מחלקת הקיימות בעיריית ירושלים לנושאים המפורטים להלן:
 - מיקום אתר ההתארגנות/מחנה הקבלן.
 - תכנית התאורה.
 - דגם ומיקום תשתיות איסוף האשפה.
 - ה. אישור סקר העצים הבוגרים שנערך לתכנית על ידי פקיד היערות בעיריית ירושלים.
 - ו. תיאום תכסית הגגות הירוקים בתחום התכנית עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית

ירושלים.

ז. תנאי למתן היתר הבנייה יהיה קבלת אישור שלב א' של מעבדה מוסמכת על עמידה בתקן 5281 לבנייה ירוקה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

6.3.2 אמצעים לצמצום מפגעים סביבתיים בתקופת העבודות
א. לא תותר הכנסת כלבים לשטח העבודות או לשטח ההתארגנות.
ב. עבודות לילה יבוצעו במידת הצורך ובעדיפות שנייה לעבודות יום, תוך הודעה לכלל הגורמים הפעילים במרחק 200 מטר מאתר העבודות והרכבת הקלה.
ג. אין להציב גידור מעבר לשטח התוכנית.

6.3.3 אמצעים לצמצום מפגעים סביבתיים לאחר מימוש התכנית:
א. היבטי קרינה:

לא תותר הקמת ישויות אשר מצריכות שימוש בציוד אלקטרוני רגיש, לרבות מרפאות וחדרי שרתים, במרחק של פחות מ-12 מ' מתוואי קו הרכבת הקלה.
יש לשמור על מרחקים בין קווי מתח נמוך בשטח התכנית לבין מבנים בהם תבצע שהיית קבע, כפי שייקבעו בתקנות המקובלות.

ב. היבטי פסולת:
אין להציב תשתיות איסוף אשפה מחוץ לגבול השטח המיועד לפיתוח אינטנסיבי.
תשתיות איסוף האשפה יהיו מסוג פחים חסיני נבירה לבעלי-חיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

6.3.4 שמירה על ערכי טבע בתקופת עבודות ההקמה:

א. כריתת העצים בשטח התכנית תבוצע על בסיס סקר העצים לתכנית, לאחר אישורו על ידי פקיד היערות.
ב. חציבה בקרבת עצים מיועדים לשימור, ככל שתידרש, תבוצע בהתאם להנחיות פקיד היערות לשימור עצים.
ג. יעשה שימוש חוזר ככל הניתן בעודפי עפר ופסולת בניין הנוצרת בתחום התכנית במסגרת עבודות הבנייה. עודפי עפר ופסולת בניין שלא יהיה ניתן לבצע בהם שימוש חוזר יפוננו לאתר מורשה.
ד. במקרה של צורך בפריצת דרכי גישה בשטחים שאינם מופרים יהיו אלה דרכים זמניות לצורך ביצוע העבודות בלבד, אשר יתואמו עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.
ה. טיפול בגיאופיטים:

ריכוזי גאופיטים הראויים ומתאימים להעתקה יאותרו בסקר מקדים שייערך במהלך הסתיו והאביב שלפני תחילת עבודות הפיתוח.
יש לנקוט את מרב המאמצים על מנת שפרטים יועתקו לשטח טבעי סמוך בעל מאפיינים פיזיים דומים, אשר מיועד לשימור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

6.3.5 שמירה על ערכי טבע לאחר מימוש התכנית:

א. ככל שיהיה צורך בגידור, הוא ייעשה בחומרים מותאמים לסביבה ולנוף הטבעי.
ב. בקרבת גבולות התכנית יוצב שילוט הסברתי, המותאם לאוכלוסייה, אשר יבקש מהציבור להימנע מהשלכת פסולת או שיירי מזון בשטחים אשר מצויים מחוץ לקו הבינוי או בסמוך לו.
ג. ייעשה שימוש בחומרי חיפוי שאינם בוהקים.
ד. ככלל, יש לשאוף לחיסכון מרבי במים ולהשתמש במי נגר על מנת להשקות את הצומח שיישתל

<p>איכות הסביבה</p> <p>בשטחים הציבוריים.</p>	<p>6.3</p>
<p>איכות הסביבה</p> <p>6.4.1 ממשק עם גבולות התכנית : א. גבול שטח העבודות לא יחרוג מתחום הקו הכחול של התכנית. ב. בשטחי עבודה הגובלים בשטח טבעי פתוח תוקם גדר זמנית לפני תחילת העבודות, בליווי ופיקוח אקולוגי. ג. לא תתאפשר נסיעת כלי רכב, פריצת דרכים או כל פגיעה בשטחים טבעיים אשר נמצאים מחוץ לתחום התכנית ו/או שטחים טבעיים בתוך גבול התכנית שסומנו כמיועדים לשימור, למעט בשטחים שיידרשו לצורך הרחבת הכביש הקיים שבגבולה הצפוני של התכנית. נסיעת כלי רכב בשטחים אלו תתואם מול המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. ד. אין להשליך פסולת או עודפי עפר אל מעבר לגדר האתר.</p> <p>6.4.2 מזעור הפגיעה במינים רגישים ושיקומם : א. תנאי לקבלת היתר החפירה לתכנית יהיה ביצוע סקר גיאופיזיטי וצומח ייחודי לצורך קביעת הצורך בהעתקתם ו/או שימורם. העתקת הצמחים הייחודיים, בהתאם לממצאי הסקר, תבוצע טרם תחילת עבודות הפיתוח. ב. העתקת גאופיזיטים וצמחים אחרים ואיסוף זרעים של מינים רגישים תתואם עם רשות הטבע והגנים. ג. תנאי לחפירה ראשונה בשטח התכנית יהיה אישור רשות הטבע והגנים על תיאום ו/או סיום עבודות ההעתקה ואיסוף הזרעים במידת הצורך. ד. רשימת הצמחייה ותוכנית השיקום יתואמו עם אקולוג אשר ילווה את התכנון והביצוע. מומלץ כי הצמחייה לשתילה תילקח ממשתלות המתמחות בצמחי האזור. ה. ייעשה שימוש בבולדרים ובגושי סלע גדולים שנמצאים בתחומי שטח התכנית על מנת לשחזר את הנוף הטבעי בעת השיקום. ו. בעת ביצוע השיקום האקולוגי ייעשה שימוש באדמת חישוף, אשר תילקח משטחים שיהיו מיועדים לפיתוח ומרוחקים ממינים פולשים, אך אופן יישום הדרישה ייבחן לעת הביצוע, בהתאם לשלבי הבנייה וזמינות השטחים הזמינים לאחסון האדמה. ז. תכנית ועבודות השיקום ייעשו בליווי ופיקוח צמוד של אקולוג.</p> <p>6.4.3 טיפול במינים פולשים ומתפרצים : א. אין לזרוע או לשתול צמחים ממינים הידועים כפולשים ומתפרצים. ב. אין להשתמש בקרקע אשר מקורה ממקום הקרוב לפרטים של מינים פולשים כקרקע לחיפוי יש לקבור קרקע שכזאת בעומק העולה של 2 מ' או לפנותה למתקן אשר מוסמך לטפל בקרקע מאולחת בזרעים של מינים פולשים. ג. יש להדביר פרטים ממינים פולשים אשר יתגלו בתוך או בסמוך לתחום התכנית בטרם יספיקו לייצר זרעים. שיטת הטיפול תיבחר בהתאם למין הצמח פי ההמלצות המקובלות של רשות הטבע והגנים. ד. יש לבצע ניטור של מינים פולשים בשטח התוכנית אחת ל-3 חודשים במשך תקופה של עד 3 שנים מתום העבודה. צמחים פולשים שיימצאו במסגרת הניטור ייעקרו ו/או יודברו בהקדם. ה. בחירת העצים לשתילה, שתילתם ותחזוקתם ייעשו על-פי ההנחיות המקובלות של משרד החקלאות באותה עת ובתיאום עם האקולוג אשר ילווה את תהליך מימוש התכנית.</p>	<p>6.4</p>



6.4	איכות הסביבה
	<p>6.4.4 תכנון התאורה:</p> <p>א. לא תותר תאורה אל עבר השטחים הפתוחים הסמוכים לשטח התכנית.</p> <p>ב. במידה ויהיה צורך בתאורה בקצה השטח הבנוי, הרי שהיא תכוון אל עבר השטחים הבנויים, תוך צמצום מרבי של זליגת אור כלפי השטח הפתוח.</p> <p>ג. בתאורה שמחוץ למבני המעונות ייעשה שימוש בגופי תאורה עם פיזור אור מוגבל (full-cutoff) ובנורות LED או נטרך בלחץ גבוה, בגוון "חם" בספקטרום של עד K 2,700.</p> <p>ד. זוויות הפנסים בגופי תאורה אלו תהיה ב-90 מעלות לעמוד התאורה בכדי למנוע זליגת אור לעבר השמים.</p> <p>ה. לצורך קבלת היתר הבנייה, תכנית התאורה והדמיות של התאורה המתוכננת יוגשו לאישור מחלקת הקיימות בעיריית ירושלים.</p> <p>ו. היקף ועוצמת התאורה בשטחים שמחוץ למבנים יהיו על-פי המינימום הנדרש משיקולים בטיחותיים.</p>





6.5	חשמל
	<p>לא תותר הקמה של שנאי על עמוד, שנאים יהיו במבנה נפרד או כחלק ממבנה עפ"י תיאום עם חברת חשמל.</p>



6.6	ניהול מי נגר
	<ol style="list-style-type: none"> 1. יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. ניתן לצמצם שטח זה בתנאי של מימוש אמצעי החדרה למי תהום בתחום המגרש. 2. תכנון המגרשים לבינוי ייעשה תוך הכללת פתרונות להעברת מי נגר עילי מתחומי המגרש לשטח פתוח סמוך לטובת השהיה, החדרה והעשרת מי תהום. 3. תכנון חניות עיליות ייעשה תוך שילוב רצועת שטח מגוון סופג מים וחדיר וייעשה ככל הניתן שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים. 4. תכנון השטחים הציבוריים הפתוחים ייעשה באופן המבטיח, בין השאר, קליטה, השהיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים. השטחים המיועדים לקליטת מי הנגר בתוך השטח הפתוח יהיו במפלס נמוך מסביבתם, וכל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימוש השטח כשטח פתוח. 5. נפח נדרש לטיפול יחושב על פי הדרישות הנ"ל: <ol style="list-style-type: none"> א. עובי גשם יומי של 124.6 [מ"מ/יום] על פי דרישת תמ"א 1. ב. הנחיות עיריית ירושלים, טיפול בכ-10 מ"ק נגר מטופל לכל 1 דונם משטח התכנית. ג. יש לשמר ככל הניתן את המצב הקיים על מנת שלא לפגוע בשטחים הירוקים ובנחלים בסביבת המתחם. ד. מי הנגר יופנו ל-3 אזורי טיפול יעודיים לטובת השהיה, חלחול וויסות ספיקות (ר' נספח ניקוז מצורף). ה. תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח המיועדים לבינוי, יהיה אישור הידרולוג לפתרון ניהול מי הנגר באמצעות דו"ח הידרולוגי המראה שבתכנון המפורט של תא השטח, הפיתוח והניקוז מאפשרים השהיה של מי הנגר העילי בשטחי המגרש כך שנפח הנגר היומי לטיפול יהיה בהתאם להנחיות תמ"א 1. ו. ניקוז הדרכים הפנימיות במגרש ייעשה במידת האפשר לאזורי הטיפול היעודיים לצורכי השהיה, חלחול ומיתון ספיקות הנגר. עודפי נגר יופנו לכיוון השטחים הפתוחים המורד המדרון מצפון למתחם.



6.6	ניהול מי נגר
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 32</p>	<p>10. אין לתעל מי נגר אל מערכות הביוב. 11. המלצות נספח הניקוז מהוות חלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית. 12. יש למקם קו רכס ברמפות הירידה לחניונים בשיפוע מינימלי של 2% לכל כיוון למניעת כניסת מי נגר אל החניונים. 13. יש לתכנן את שיפועי הפיתוח כך שיפנו מים הרחק מבסיסי המבנים. 14. יש להימנע מנקודות מינימום מקומיות בשטחי הפיתוח ולייצר רצף שיפועים לכיוון רצועות הגינון בשולי המגרש.</p>
6.7	תנאים בהליך הרישוי
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 32</p>	<p>התנאים למתן היתר בניה יהיו כדלקמן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. אישור תכניות מפורטות לצורך קביעת סידורי כבאות לבניינים ע"י רשות הכבאות. 2. אישור פיקוד העורף למיגון הנדרש במבנה נשוא ההיתר. 3. אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת ואישור מחלקת הנגישות בעיריית ירושלים. 4. הצגת תכנית לשיקום סביבתי לאחר הפיתוח ושלבי ביצוע 5. ביצוע הערכה כמותית של עמידת המבנים המוצעים במסגרת התוכנית במפלסי הרעש הנובעים מהרכבת, מהכביש ומכל יצרן רעש אחר בסביבה בקריטריונים המקובלים. 6. הצגת תכנית הנדסית מפורטת לאזורי השהיית נגר לפי מסמך הנחיות עיריית ירושלים לתכנון בנייה משמרת נגר ומעיינות. 7. ביצוע בדיקת שטף הקרינה האלמ"ג מקו הרק"ל כלפי שטח התוכנית והתאמת התכנון בהתאם. 8. תיאום עם צוות תכנית אב לתחבורה (להלן - צתא"ל) ועם זכ"ן הרכבת הקלה למניעת פגיעה בהקמת והפעלת הרכבת הקלה. 9. אישור תכנית תנועה מפורטת חיבור לכבישים קיימים וסטטוטוריים. 10. הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרשים ע"פ התקן ומידות תקניות. 11. תיאום ואישור מראש ובכתב מאגף רשת ירושלים והנגב של חח"י, בדבר שילוב חדר מיתוג במתחם. 12. אישור מעבדה מוסמכת לעמידה בתקן 5281 לבנייה ירוקה 13. תנאי בהיתר בניה בכל תא שטח יהא הבטחת פינוי עודפי העפר ופסולת הבניין ע"י מגיש היתר הבניה לאתר מאושר ע"י המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. 14. תנאי בהיתר בניה יהא תיאום תשתיות עם הוועדה המקומית: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית בתחום התכנית. 15. תנאי בהיתר בניה יהא הגשת תכנית ניטור רעידות ושקיעות למבנה המסילה וגשר הרכבת הקלה בזמן ביצוע עבודות לביצוע תכנית המעונות. תכנית הניטור תאושר ע"י צתא"ל והזכ"ן/מפעיל הרק"ל. ממצאי הניטור השוטף יועברו לזכ"ן הרק"ל ולצתא"ל. 16. הגשת תכנית פיתוח למתחם שבין המבנים בתא שטח 151 ובין הגבול הדרומי של התכנית לאישור אדריכל העיר. תכנית הפיתוח תכלול בין היתר נטיעת עצים בוגרים. 17. תיאום עם אדריכל העיר בהיבטים של דירוג הבנייה באופן שתואם את הטופוגרפיה והאזור, עיצוב הבינוי, פיתוח השטח וחומרי בנייה, וזאת על מנת להבטיח מימוש התואם את מאפייני האזור. 18. תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה תיאום עם הרשות לתעופה אזרחית בהיבטים הנוגעים לגובה הבינוי המוצע. תנאי לתחילת עבודות בתחום התכנית יהיה תיאום נוסף בהיבטים הקשורים בביצוע התכנית, לרבות גובה המנופים.

<p>תנאים בהליך הרישוי</p>	<p>6.7</p>
<p>19. אישור אגף תושי"ה לפיו רוחב הדרך בתא שטח 153 מאפשר מעבר אוטובוסים למתחם הכנסייה הרוסית וממנו באופן רציף ובטיחותי.</p> <p>20. תנאי להיתר ליחידות הדיור בשתי הקומות העליונות של בניין N, בשטח המסומן בסגול בנספח הבינוי, יהיה אישור הרשות לתעופה אזרחית כי בינוי יחידות הדיור הנ"ל תואם לנספח מגבלות הטיסה של בית החולים.</p>	
<p>תנאים למתן תעודת גמר</p>	<p>6.8</p>
<p>1. תנאי למתן תעודת גמר למבנים בתא שטח 151 יהיה פיתוח בפועל של השטח שבין המבנים לבין הגבול הדרומי של התכנית, בהתאם לתכנית הפיתוח שאושרה על ידי אדריכל העיר ובתיאום עם אגף שפ"ע בעיריית ירושלים.</p>	
<p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p>	<p>6.9</p>
<p>1. תנאי למתן היתר אכלוס למבני המעונות יהיה שתילת עצים בפועל לאורך תוואי זכות המעבר בתא שטח 153.</p>	
<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה סימון בתשריט : להריסה</p>	<p>6.10</p>
<p>1. הבניינים/חלקי המבנים/הגדרות המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה.</p>	
<p>תכנון הנדסי</p>	<p>6.11</p>
<p>1. לא תותר כל חדירה של כל אלמנט קונסטרוקטיבי ו/ או אדריכלי מעל הקרקע ובתת הקרקע לתחום תכנית הרק"ל מלבד עוגני קרקע לתמיכת קיר התמך. לא תותר חדירת עוגנים מתחת ליסודות נציבי גשר הרק"ל.</p> <p>2. עוגני הקרקע יתוכננו למניעת פגיעה ביסודות גשר הרכבת הקלה ולא ימצאו בתחום יסודות נציבי הגשר. כל פעולה של החדרת העוגנים בסמיכות לתחום יסודות הגשר תצריך אישור כתוב של צתא"ל ומתכנן הגשר.</p> <p>3. הפעלת מנופים להקמת המעונות תשמור על מרחקי בטיחות למניעת פגיעה בהקמה והפעלת הרכבת הקלה בתאום עם צתא"ל וזכיין הרכבת הקלה.</p> <p>4. לא תותר כל הפרעה להקמה ו/או הפעלת הרכבת הקלה.</p> <p>5. אישור ביצוע עבודות קירות הדיפון והחפירה (חשש ליציבות המדרון) לבינוי יצריך אישור של צתא"ל וזכיין הרכבת הקלה.</p> <p>6. על מגיש הבקשה להיתר, לקחת בחשבון את ההשפעות האפשריות של ההקמה והפעלה של הרכבת הקלה העוברת בסמוך, בדגש על קרינה אלקטרומגנטית וזרמים תועים ולרבות רעידות. במידת הצורך על המגיש יהיה לדאוג למיגון המתאים.</p> <p>7. תותר גישה חופשית לאזור גשר הרק"ל מכיוון פרויקט מעונות הסטודנטים.</p> <p>8. הקמת הגשר מחייבת אישור עיריית ירושלים אגף תושי"ה לצורך גישה, שמירה ותחזוקה של גשר הרק"ל.</p>	
<p>הוראות בזמן בניה</p>	<p>6.12</p>
<p>1. בתקופת הבנייה בתחום התכנית תתאפשר גישת אוטובוסים, רכבים והולכי רגל אל מתחם הכנסייה הרוסית וממנה בכל עת.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

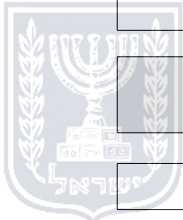
7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בנייה של כל מבנה בהינף אחד	תותר בנייה של כל מבנה בנפרד

7.2 מימוש התכנית

מועד משוער למימוש התכנית תוך 15 שנים מיום תחילתה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32