

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 3931

שינוי מס' 1/88 לתכניות מס' 1878, 2234 ו-3471  
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא תכנית מס' 3931, שינוי מס' 1/88 לתכניות מס' 1878, 2234 ו-3471 (להלן: התכנית)

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית).  
גליון אחד של תשריט הערוך בקנ"מ 1:1250 (להלן: התשריט) ושלוש תכניות בינוי ופיתוח כמפורט להלן:  
(א) גליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח הערוך בקנ"מ 1:1250, 1:500 (להלן: נספח מס' 1);  
(ב) גליון אחד של תכנית תנועה הערוך בקנ"מ 1:1250 (להלן: נספח מס' 2);  
(ג) גליון אחד של אקסונומטריה המהווה נספח מנחה בלבד (להלן: נספח מס' 3).  
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית:

כ-736 דונם.

5. מקום התכנית:

ירושלים, קרית הדסה - עין כרם, שטח הנמצא בין קואורדינטות אורך 163730 ועד 164865 ובין קואורדינטות רוחב 129910 ועד 131010.  
הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרת התכנית:

(א) שינוי ייעוד משטח למוסד לשטח פתוח פרטי.  
(ב) שינוי ייעוד שטח משטח פתוח פרטי לשטח למוסד ולשטח פתוח פרטי מיוחד.  
(ג) שינוי חלק מהבינוי המאושר וקביעת בינוי, פיתוח, הוראות בניה, לרבות שטחי בניה מירביים, מספר קומות מירבי וקוי בנין לתוספות בניה לבנינים קיימים, בהתאם לנספח הבינוי.  
(ד) ביטול חלק מהבינוי המאושר וקביעת בינוי, פיתוח והוראות בניה, לרבות שטחי בניה מירביים, מספר קומות מירבי וקוי בנין חדשים בשטח, בהתאם לנספח הבינוי.  
(ה) שינוי החלוקה בין השטחים למוסדות ושימוש הבנינים שבהם.  
(ו) ביטול חלק מהדרכים הפרטיות, התוויית דרכים פרטיות חדשות והרחבת דרכים פרטיות.  
(ז) קביעת שטחים נוספים לזכיה פרטית.  
(ח) קביעת הוראות בגין הריסת בנינים.  
(ט) קביעת הוראות בגין שטח להשלמה למנחת המטוקיט.

7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 2234 על כל נספחיה, ההוראות שבתכנית מס' 1878 על כל נספחיה וההוראות שבתכנית מס' 3931 זו. בכל מקרה של סתירה בין הוראות התכניות המאושרות להוראות תכנית זו חלות הוראות תכנית זו.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, והן בתשריט ובנספחי הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט), וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

9. שטח למוסד:

- השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום ומותחם בקו חום כהה הוא שטח למוסד וחלות על שטח זה הוראות שנקבעו בתכניות מס' 1878 ו-2234 לגבי שטח למוסד וההוראות הבאות:
- (א) בשטחים המסומנים בתשריט באותיות א, ו, ג, ה, תותר בניה בהתאם להוראות המפורטות להלן, באישור הועדה המקומית והועדה המחוזית. כל בניה חדשה בשטח כפופה לאישור תכנית בינוי הכוללת את כל המתחם בו כלולה הבקשה על ידי הועדה המקומית והועדה המחוזית.
  - (ב1) השטח המסומן בתשריט באות "א" הוא שטח למוסד רפואי.
  - (2) בשטח זה יהיו הבינוי, הפיתוח, שימוש הבניינים, מספר הקומות המירבי וקווי הבנין כמסומן בתשריט, בנספח הבינוי וכמפורט בטבלה שבסעיף (ז) להלן.
  - (3) בשטחים בהם סומן בתשריט קו בנין חדש תותר בניה בתחום קו הבנין ובגובה שלא יעלה על 18.0 מ' מפני הקרקע הטבעית ו/או 3 קומות מעל כביש הטבעת (כביש מס' 1) למעט יציאות לגג, חדרי מכונות למעליות, מתקני אוורור, מיזוג אויר, קירור וחימום ומעקות כחוק, בהתאם לנספח מס' 1.
  - (4) בשטחים בהם לא סומן קו בנין ומסומנים בתשריט באותיות א1 ו-א2, כל בניה תהיה כפופה לאישור תכנית מפורטת הכוללת נספחי בינוי.
  - (5) בנין מס' 97 יהווה גשר עילי מעל דרך פרטית וישמש למעבר הולכי רגל המחבר בין החניה לכניסת בית החולים ללא חצית כבישים, להעברת מערכות תשתית ויתרו בו שטחים למסחר בשטח בניה שלא יעלה על 1,500 מ"ר (לא כולל מעברים) לעסקים לשירות החולים גהצוות כגון: מכירת מזון, בית מרקחת, אולם ברית וכינוסים, חנויות למכירת מתנות, פרחים, ספרים ועתונים, דואר, מספרה, בנק, וכיוצא בזה. גובה תחתית הגשר לא יקטן מ-4.5 מ' מעל פני הכביש וגובהו המירבי לא יעלה על 6 מ', לא כולל מעקה ומבנים טכניים על הגג.
  - (6) בבנין מס' 105 תותר בנוסף לבנין החניון הקמת 1,000 מ"ר של מסחר לעסקים המפורטים בסעיף קטן 5 לעיל וכן תחנת תדלוק.
- (ג) השטח המסומן בתשריט באות "ו" הוא שטח למוסד לימוד ומחקר. בשטח זה יהיו הבינוי, הפיתוח, שימוש הבניינים, מספר הקומות המירבי וקווי הבנין כמסומן בתשריט, בנספח הבינוי וכמפורט בטבלה שבסעיף (ז) להלן. בשטחים בהם סומן קו בנין חדש תותר בניה בתחום קו הבנין ובגובה שלא יעלה על 18.0 מ' מפני

- הקרקע הטבעית ו/או 3 קומות מעל כביש הטבעת (כביש מס' 1), למעט יציאות לגג, חדרי מכוונות למעליות, מתקני אוורור, מיזוג אויר, קירור וחימום ומעקות כחוק, בהתאם לנספח מס' 1.
- (ד) השטח המסומן בתשריט באות "ג" הוא שטח למבני עזר. בשטח זה יהיו שימוש הבניינים, מספר הקומות המירבי וקוי הבניין כמסומן בתשריט. בשטחים בהם סומן בתשריט קו בנין חדש תותר בניה בתחום קו הבנין ובגובה שלא יעלה על 6.0 מ' מפני הקרקע הטבעית, למעט יציאות לגג, חדרי מכוונות למעליות, מתקני אוורור, מיזוג אויר, קירור וחימום ומעקות כחוק.
- (ה) השטח המסומן בתשריט באות "ה" הוא שטח לבית הארחה לחולים, למשפחותיהם ולצוות הרפואי. לא תותר בשטח זה בניה אלא לאחר אישור תכנית מפורטת הכוללת נספחי בינוי בהתאם להוראות המפורטות להלן: קוי בנין, שטחי בניה, מספר קומות, אי פגיעה בעצים, חניה בהתאם לתקן ראה סעיפים 15, 16, להלן.
- (ו) שטח הבניה המירבי לתוספות הבניה ומספר הקומות המירבי יהיו כמפורט להלן:

מספר קומות מירבי	שטח בניה מירבי לתוספות בניה (במ"ר)	מס' מתחם	מס' בנין
10	800	א'	2
11	6,660	א'4	
1 תת-קרקעי	300	א'6	
4 + קומת עמודים	1,950	א'8	
1 תת-קרקעי	750	ב'8	
9	1,800	10	
9	3,500	11	
6	3,550	13	
8	2,550	* 14	
8	9,150	* 15	
2 + קומת עמודים	950	א'20	
8	7,000	23	
1	400	29	
9	2,000	36 מרכזי	-
5	2,650	36 אנפים	-
		36 מזרח	-
1 תת-קרקעי	2,000	וצפון	
1 (גשר)	2,250	97	
	(מהם 1,500 מ"ר למסחר)		
1	100	98	
1 (גשר)	80	99	
8	28,000	105	
	(מהם 1,000 מ"ר למסחר)		
10	11,000	25	ו'
	עפ"י היתר בניה קיים	א' 25	
3	1500	55	

\* בבנין זה תותר חריגה מהגבהים הקבועים בתכנית מס' 3471 בכפוף לאישור בכתב מרשויות חיל הרפואה.

10. שטח פתוח פרטי:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק ומותחם בקו ירוק כהה הוא שטח פתוח פרטי ולא תותר בו כל בניה למעט מנהרות תת-קרקעיות למעבר צנרת או בני אדם. ראה סעיף 15 להלן.

11. שטח פתוח פרטי מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק מותחם בקו ירוק כהה עם קוים אלכסוניים על הרקע הוא שטח פתוח פרטי מיוחד. בשטח זה תותר בנית מבנים תת-קרקעיים בלבד להקמת מכוניס רפואיים ו/או מבני לימוד או מחקר. היתר הבניה כפוף לאישור הועדה המקומית והועדה המחוזית. בניה תת-קרקעית בשטח זה תתאפשר בתנאי שלא יפגעו עציים קיימים בשטח. ראה סעיפים 15, 16, להלן.

12. שטח לספורט קיט ונופש:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק מותחם בקו חום כהה הוא שטח לספורט קיט ונופש. בשטחים אלה ייבנו בנינים המיועדים לספורט ומבני עזר למתקני ספורט בלבד. שטח המבנים לא יעלה על 1800 מ"ר וגובהם לא יעלה על 7 מ'. היתר הבניה כפוף לאישור הועדה המקומית והועדה המחוזית. ראה סעיפים 15, 16 להלן.

13. שטח פתוח ציבורי:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי וחלות עליו ההוראות הכלולות בתכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים.

14. שטח מנחת מסוקים להשלמה:

(א) השטח המסומן בתשריט בקוים אלכסוניים בטוש שחור, הצבוע כתום ומותחם בקו חום כהה הוא שטח למנחת מסוקים להשלמה.  
(ב) השטח הנ"ל יצורף לשטח הכלול בתכנית 3471 המוצגת.

15. תנאים למתן היתר בניה מנח תכנית 21:

(א) תאום עם האגף לאיכות הסביבה בנושא הקמת מתקנים למניעת זיהום אויר, בנושא הקמת מערכת לפינוי גזים ומזהמי אויר בתוך החניון המקורה ובנושא מניעת הסעת מזהמים לעבר בית החולים.  
(ב) תאום עם חברת החשמל. (מודגש בזאת כי כל שינוי במתקנים הקיימים של חברת החשמל יבוצע בתאום עם חברת החשמל ועל חשבון מגישי התכנית.)  
(ג) תאום ואישור המחלקה לשרותי כבאות והמחלקה לתברואה.  
(ד) תאום פינוי שפכי חפירה עם המחלקה לשיפור פני העיר והגשת תכנון נופי מפורט של עיצוב המדרונות ושיקום לאישור המחלקה לשיפור פני העיר.  
(ה) הגשת תכנית פנורמה מכיוון צפון ומכיוון מזרח ונספח לטיפול נופי, כולל גינון והשקיה, לאישור האגף לאיכות הסביבה כתנאי למתן היתר בניה לחניון המקורה.  
(ו) ביצוע הסדרי התנועה והתניה בהתאם לספורט בנספח מס' 2.

16. חומרי בניה: (א) בבניינים חדשים חומל הבניה יהיה אבן טבעית מרובעת ומסותתת.  
(ב) חומר הבניה ותוספות בניה לבניינים קיימים יותאם לחומר הבניה של הבניין הקיים להנחת דעת הועדה המקומית והועדה המחוזית.
17. שטח עתיקות: תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה הוא תיאוט עם אגף העתיקות (כאמור בהוראות תכנית המתאר).
18. חניה פרטית: (א) השטח המסומן בתשריט בקוים שתי וערב הוא שטח של חניה פרטית.  
(ב) הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבניינים שיוקמו בשטח.  
(ג) לא תינתן תעודת גמר (טופס 4) לבנין חדש אלא לאחר ביצוע בעין של חניה זמנית או קבועה.  
(ד) בשטחים המסומנים בתשריט באותיות א2, א3, א4, י1 ודרך מס' 3 תותר הכשרת שטח זמני לחניה וטרמינל, בתנאי שפיתוח השטח יעשה תוך תשומת לב מירבית למניעת פגיעה בערכים נופיים וטבעיים הקיימים בשטח.
19. בניינים להריסה: הבניינים המותחמים נקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י בעלי הזכויות במקרקעין ועל חשבונם לפני תחילת בניה בשטח או לפני העברת השטח על שם העיריה, במועד המוקדם שביניהם.
20. דרכים: תווי הדרכים, רוחבן והרחבותן יהיו כמצויין בתשריט ובנספח מס' 2.  
(א) השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.  
(ב) השטחים הצבועים בתשריט בצבע צהוב הם שטחים של דרכים פרטיות.  
(ג) הדרכים המסומנות בקוים אלכסוניים בצבע אדום הן דרכים פרטיות לבטול ויעודן יהיה כמסומן בתשריט.
21. הפקעה: השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.
22. תחנת טרנספורמציה: לא תותר תחנת טרנספורמציה עילית בשטח התכנית או בשטח הדרכים ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד ליד חניית או מבנה, בהתאם לדרישות חברת החשמל, ובאישור רשויות התכנון. תחנת הטרנספורמציה תסומן בבקשה להיתר בניה.  
ראה סעיף 15 לעיל.
23. אנטנות טלוויזיה ורדיו: בכל בנין או קבוצת בניינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא. אסורה הקמת אנטנות על גגות המבנים החדשים.

24. קולטי שמש  
על הגג:

- (א) בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים).
- (ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

25. היטל השבחה:

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

26. תשתית:

- בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד את כל 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 בתוד תחומי המקרקעין ובסמוד למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.
- בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.
- כמו כן אחראי בעל הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונו בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על-קרקעי ובין תת-קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים בשטח הנ"ל ולצורך זה ינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה.
- האמור בסעיף זה יהא תנאי מתנאי היתר להקמת בנין בשטח המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.

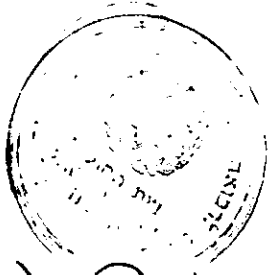
חתימת בעלי הקרקע:

מינהל מקרקעי ישראל,  
רח' בן יהודה 34,  
ירושלים 94583,  
טל. 224121

אין לנו התנגדות עקרונית להכנית, בתנאי שזו תהיה  
ההחלטה של רשות המבחן המוסמכת.  
התכנון הניתן לעיני המבחן בלבד, אין בה כדי להקנות  
כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח  
התכנית כל ענין לא הוקצה השטח ונחתם עכנו הסכם  
הנאום בגינת, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל  
בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי  
כל חוקה ועפ"י כל דין.  
לשען הסר טפק בוצער בזה כי אם נעשה או יעשה על  
דיונו הסכם בגין השטח הכלול בהכנית, אין בחתימתנו  
על התכנית הכוונה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או  
היתור על זכויותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש  
ההיתר על פו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות  
אחרת העומת לנו ככת הסכם כאמור ועפ"י כל דין,  
שכן חתימתנו ניתנת אך ורק במקודת כנס התכנית.  
מינהל מקרקעי ישראל  
מחוז ירושלים

**עמוס המרמן**  
**אדווייל המחוז**  
**מ.מ.ג. מחוז ירושלים**

1991-08-07-7



הסתדרות מדיצינית "הדסה" והאוניברסיטה  
העברית ש"ג-כרם, ירושלים, טל. 427427

חתימת מגישי התכנית:



*Handwritten signature*

חתימת המתכנן:

**א. ספקטור - ס. מסינג**  
**אדריכלים**

ספקטור-עמיט אדריכלים  
רח' דור ודורשיו 6,  
ירושלים 93117, טל. 661671  
הדסה = משרד התכנון  
א. ויזנטל, אדריכל, טל. 02-427427

תאריך: 28.7.1991

משרד הפנים - ירושלים  
השם המבוקש והמגיש: 3931

14 מאי 1991

*Handwritten signature*

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
ירושלים

הכנית מס' 3931

17.6.90 החליטה בישיבתה מיום  
להיליץ על אסור החכנית הנ"ל להפקדה  
לפי התנאים הכלולים בדו"ח

מנהל העיר יו"ר ראש

משרד הפנים פתחו ירושלים  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס' 3931

הועדה הפתוחית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 7 "י"ד" 25 לאשר את החכנית.

יו"ר הועדה

*Handwritten signature*