

הנה
המסמך
אשר

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' מק/ 5921 א

שינוי לתכנית מס' 5921

ושינוי לתכנית מס' 4907

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא, תכנית מס' מק/ 5921 א
שינוי לתכנית מס' 5921
שינוי לתכנית מס' 4907
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.
(להלן : התכנית).
2. מסמכי התכנית : התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב
(להלן : הוראות התכנית)
גיליון אחד של תוכנית בינוי, הערוך בק.מ. 500 : 1, 1000 : 1
(להלן : נספח מס' 1)
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית : הקו הכחול בתשריט תכנית מס' 5921 הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית : כ- 132.57 דונם.
5. מקום התכנית : ירושלים, שכי' הר הצופים, השטח הידוע כבית החולים הדסה- הר הצופים
ושטח מצפון מערב לו, הגובל בבית הקברות הצבאי הבריטי.
שטח בין קואורדינטות אורך 223200 ל- 222500
לבין קואורדינטות רוחב 633680 ל- 634250
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט תכנית מס' 5921 בקו כחול.

k 5921

.6 מטרות התכנית:

- א. קביעת בינוי לתוספת בניה לבניין מרפאות החוץ של בית החולים הדסה הר הצופים, לשימוש מח' אשפוז יום ילדים, בהתאם לנספח בנוי.
- ב. העברת שטחי בניה מרביים המאושרים עפ"י תכנית מס' 5921 בניין מס' II לבנין מרפאות החוץ שעפ"י תכנית 4907, מבלי לשנות את סה"כ שטחי הבניה המרביים המאושרים לשני הבניינים כאמור, גם יחד.
- ג. שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים לתוספת הבניה כאמור.
- ד. קביעת הוראות בנוי ופיתוח ותנאים למתן היתר בניה.

.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' 4907, 5921, 2097, 2097א' וההוראות שבתכנית מס' מק/ 5921א זו.

.8 הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב והן בנספח הבינוי. במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

.9 שטח למוסד:

השטח הצבוע בתשריט תכנית 5921 בצבע כתום מותחם בקו חום כהה הוא שטח למוסד וחלות על שטח זה הוראות תכניות מס' 5921 ו- 4907 לגבי שטח למוסד ותכנית מס' 2097 ו- 2097א לגבי בנינים לשימור, בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

- א. תותר תוספת בניה לבנין מרפאות החוץ של בית החולים הדסה הר הצופים שעפ"י תכנית 4907 לשימוש מח' אשפוז יום ילדים, בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובתחום קווי הבניין המסומנים בנספח בקו נקודה בטוש אדום.
- ב. מס' הקומות המרבי לתוספת הבניה כאמור יהא קומה אחת.
גובה הבניה המרבי יהא כמצוין בנספח מס' 1.
- ג. שטח הבניה המרביים לתוספת הבניה כאמור יהיו 590.32 מ"ר והם יועברו מבניין מס' II שעפ"י תכנית מס' 5921 מבלי להגדיל את סה"כ שטחי הבניה המרביים לבנין מרפאות החוץ ולבנין מס' II גם יחד, הכל כמפורט בטבלה שלהלן:

מצב מאושר עפ"י תכנית מס' 5921 א זו				מצב מאושר עפ"י תכנית מס' 4907 (במ"ר)				
(במ"ר)								
סה"כ	חלקי שרות	שטחים עיקריים	שטחים	סה"כ	שטחי שרות	שטחים עיקריים	שטחים	
3109.68	1010.00	2099.68	שטחים מעל למפלס ה- 0.00	3700.00	1010.00	2690.00	שטחים מעל למפלס ה- 0.00	בנין מס' II
5400.00	3100.00	2300.00	שטחים מתחת למפלס ה- 0.00	5400.00	3100.00	2300.00	שטחים מתחת למפלס ה- 0.00	
8509.68	4110.00	4399.68	סה"כ	9100.00	4110.00	4990.00	סה"כ	
974.50	101.00	873.50	שטחים מעל למפלס ה- 0.00	974.50	101.00	873.50	שטחים מעל למפלס ה- 0.00	בנין מרפאות החוץ
676.62	68.00	608.62	שטחים מתחת למפלס ה- 0.00	86.30	68.00	18.30	שטחים מתחת למפלס ה- 0.00	
1651.12	169.00	1482.12	סה"כ	1060.80	169.00	891.80	סה"כ	
10160.80	4279.00	5881.80		10160.80	4279.00	5881.80		סה"כ כללי

הערות לטבלה:

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חשוב שטחים בתכנית ובהיתרים) התשנ"ב 1992. מודגש בזאת כי אין תכנית מס' מק/ 5921 א זו מגדילה את סה"כ שטחי הבניה המרביים המאושרים לבנין מס' II (עפ"י תכנית 5921) ולבנין מרפאות החוץ (עפ"י תכנית 4907), גם יחד.

ד. הוראות לעניין חומרי בניה:

1. חזיתות תוספת הבניה יהיו מזכוכית חלבית או מותזת חול בשילוב זכוכית שקופה עפ"י הצרכים הפונקציונלים.
2. הגג יהיה גג בטון ועליו חלוקי נחל.
3. הפתוח יעשה ע"י שילובים של אבן דוגמת הקיים בבניין בעיבודים שונים, חלוקי נחל, חצץ וגינון.
- ה. מודגש בזאת כי נספח הבנוי הינו מחייב בכל הקשור לקוי הבניין המרביים, מס' הקומות וגובה המרבי, שטחי הבניה המרביים.
- ו. תנאים למתן היתר בניה בשטח:
 1. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום פרטי הבנוי ועיצוב חזיתות התוספת עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו לנייל.
 2. תנאי למתן היתר בניה הוא תאום עם אגף התחבורה בעיריית ירושלים.
 3. תנאי למתן היתר בניה הוא תאום עם מפקדת הג"א לעניין פתרון המיגון הנדרש בשטח, במידת הצורך.
 4. תנאי למתן היתר בניה הוא תאום עם המחלקה לשרותי כבאות בעיריית ירושלים.

5. תנאי למתן היתר בניה ראשון הוא הגשת תכנון מפורט לפתוח השטח הגובל בתוספת הבניה, לאישור האגף לשיפור פני העיר, הפיתוח יתייחס גם לנושא העצים לשימור כפי שנקבעו בתכנית 4907, תוך סימון העצים לשימור ופירוט האמצעים הנדרשים לשימורם במהלך העבודות בשטח, במידת הצורך. במידה ותידרש עקירת עצים שאינם לשימור, יש להתייחס לכך בתכנית הפיתוח ולקבל אישור האגף לשיפור פני העיר. במקום עצים שיקבעו לעקירה, כאמור, יינטעו עצים בוגרים. יש להימנע ככל האפשר מעקירת עצים בוגרים. הגשת הפיתוח תעשה על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. בצוע בפועל של התכנון המפורט יהא בד בבד עם בצוע הבניה בשטח והשלמת ביצועו יהווה תנאי למתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי לבנין נשוא התכנית.

10. הערה:

מודגש בזאת כי כל הוראות תכניות מס' 5921 ו- 4907 שלא שונו במפורש בתכנית מס' מק/5921 א זו, ממשיכות לחול, ללא שינוי.

11. חניה פרטית:

הודעה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לתוספת הבניה שתוקם.

12. היטל השבחה:

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

13. תשתית:

מגישי הבקשה להיתר יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בבצוע הנ"ל וכדומה (להלן – עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר. מגישי הבקשה להיתר יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים האביזרים הכרוכים בהם למקום המתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים. כמו כן אחראים מגישי הבקשה להיתר לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת-קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח. להבטחת בצוע האמור לעיל יפקידו מגישי הבקשה להיתר כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה. בצוע כל העבודות/תיקונים כפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

5921

אין לנו התנגדות עקרונית להכניית, בתנאי שזו תהיה כפוסה
 לאישור רשויות התכנון המוסמכות.
 אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר
 בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונתתם לנו הסכם מתאים
 בגינו, ואין התימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח
 הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל הווה ועפ"י כל דין.
 למען הפר טסק מזהיר בזה כי אם נעשה או יעשה על ידינו הסכם
 בגין השטח הכלול בתכנית, אין בהתימתנו על התכנית הזכרה או
 הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו
 הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על סיו זכויות כלשהן בשטח ו/או
 על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין.
עמוס המרמן, אדריכל המחוז
ממ"י - מחוז ירושלים

2005-08-08

חתימות בעלי הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל
 רח' יפו 216, ירושלים
 טלפון: 02 5318888

אבי לוי
 מנהל אגף בניין ואחזקה

חתימות מגישי התכנית:

הסתדרות מדיציניית הדסה
 ת.ד. 12000, ירושלים
 טלפון: 02-6777111

חתימות עורכי התכנית:

אלי אילן
 אדריכלים ומתכנני ערים
 ת.ד. 8342, ירושלים 91082
 טל. 5639784, פקס 5639877

אלי אילן אדריכלים ומתכנני ערים
 ת.ד. 8342, ירושלים 91082
 טלפון: 02 5639784

יעקב רכטר-אמנון רכטר, אדריכל
 רח' ארלוזורוב 150, ת"א 62098
 טל. 5224123, פקס 5249115

יעקב רכטר - אמנון רכטר אדריכלים
 רח' ארלוזורוב 150, ת"א 62098
 טלפון: 03 5249115

ועדה מקומית ירושלים
 אישור תכנית מס' 12/05
 הועדה המקומית החליטה **לאשר** את התכנית
 בישיבה מס' 13/05 ביום 4.7.05
 סמכ"ל המנון
 יו"ר הועדה

21 ליוני 2005

תאריך: