

מחוז ירושליםמרחב תכנון מקומי ירושליםתכנית מס' 8496

שינוי מס' 1/02 לתכנית מס' 1024
שינוי מס' 2/02 לתכניות מס' 2097 ו- 2097 א.
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

התכנית תיקרא, תכנית מס' 8496.
שינוי מס' 1/02 לתכנית 1024 ושנוי מס' 2/02 לתכניות מס' 2097 ו- 2097 א.
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.
(להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 10 דפי הוראות בכתב.
(להלן: הוראות התכנית),

גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250.
(להלן: התשריט),

וגליון אחד של תכנית בינוי, הערוך בק.מ. 1:200.
(להלן: נספח מס' 1).

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית:

הקו הכחול הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית:

כ- 9138 מ"ר.

5. מקום התכנית:

ירושלים, מרכז העיר רח' התבצלת.

גוש: 30052

חלקות: 23, 24, 37, 88, 93.

חלק מחלקות: 116, 117

שטח בין קואורדינטות אורך 220,950 ל - 221.100
 לבין קואורדינטות רוחב 632.175 ל - 632.375

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

א: שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:

1. שינוי יעוד שטח משטח פתוח פרטי לשטח למוסד.
2. שינוי יעוד שטח מאזור מסחרי לאזור מסחרי מיוחד.
3. שינוי יעוד שטח משטח פתוח פרטי לדרך.

ב: קביעת בינוי לתוספות בניה כמפורט להלן:

1. קביעת בניי לתוספת אגף בן שתי קומות בחזיתו הדרומית של הבנין הידוע כ"מכללת הדסה", בהתאם לנספח בנוי.
2. קביעת בינוי במפלס +7.97, להשלמת קומה קיימת במפלס + 7.29, ולתוספת שתי קומות עליונות באגף המזרחי של הבנין, הידוע כ"בית הקשתות", בהתאם לנספח בנוי.
3. קביעת בניי להקמת גשר מעל רח' החבצלת המחבר בין בנין "מכללת הדסה לבין "בית הקשתות" בהתאם לנספח בנוי.

ג: קביעת קוי בנין חדשים לתוספות הבניה כאמור.

ד. הגדלת מס' הקומות המירבי בבנין "בית הקשתות" מ- 3 קומות (קיימות 2 קומות) ל - 4 קומות (הקומה הרביעית מובלעת בחלל הגג, בהתאם לנספח הבינוי).

ה. קביעת גובה הבניה המירבי לבניה בשטח.

ו. קביעת השימושים המותרים באזור המסחרי המיוחד.

ז. קביעת שטחי הבניה המירביים בשטח לתוספת בניה.

ח. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

ט. קביעת הוראות בגין דרך לביטול.

י. קביעת הוראות בגין, מדרגות גדרות ומבנים להריסה.

יא. הרחבת קטע מדרך בהתאם לקיים בשטח.

יב. קביעת הוראות בגין איחוד חלקות.

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 שבתכניות מס' 1024, 2097 ו-2097א' וההוראות שבתכנית מס' 8496 זו.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט). במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. איזור מסחרי מיוחד:

השטח הצבוע בצבע אפור עם קווים אלכסוניים שחורים הוא איזור מסחרי מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הקבועות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 1024, לגבי איזור מסחרי, בשינויים המחוייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

א. השימושים המותרים בשטח הם:
מסחר ו/או מוסד.

ב. תותרנה תוספות בניה לבנין שבתחום מגרש חדש מס' 1 והידוע כ"בית הקשתות" כמפורט להלן:

1. השלמת בינוי במפלס +805.17, לקומה קיימת במפלס +804.49.

2. תותר תוספת שתי קומות עליונות ע"פ נספח הבינוי (קומה רביעית מובלעת בתוך חלל גג הרעפים).

כל האמור לעיל יהא לשם הרחבת המכללה האקדמית הקיימת בשטח בתחום קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום ובהתאם למפורט בנספח מס' 1.

ג. שטחי הבניה המירביים לתוספות הבניה כאמור הם 904.89 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ (במ"ר)		שטחי שרות (במ"ר)		שטחים עקריים (במ"ר)		
סה"כ	מוצע	סה"כ	מוצעים	סה"כ	מוצעים	
904.89	904.89	12.48	12.48	892.41	892.41	שטחים מעל למפלס ה- 0.00
						שטחים מתחת למפלס ה- 0.00
904.89	904.89	12.48	12.48	892.41	892.41	סה"כ

הערות לטבלה:

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת תוספות הבניה ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.

ד. מס' הקומות המירבי יהא 4 קומות (הקומה הרביעית מובלעת בחלל הגג, בהתאם לנספח הבינוי).

גובה הבניה המירבי יהא כמצויין בנספח מס' 1. תותר סטייה של עד + 1.00 מ' לעת מתן היתר בנייה בשטח.

ה. הבניה תבוצע באבן טיבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה ללא סיתות אסורה.

ו. לא יבוצע שילוט על הקירות החיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ - 1980.

ז. תותר תוספת גשר שיחבר בין הבנין שבתחום מגרש חדש מס' 1 לבין הבנין שבתחום חלקות 88,93 מעל רח' החבצלת, בהתאם למפורט בסעיף 15 ד להלן.

ח. ראה סעיף 11 לענין תנאים למתן היתר בניה.

ט. ראה סעיף 12 לענין שלבי הביצוע.

10. שטח למוסד

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום מותחם בקו כתום כהה, הוא שטח למוסד וחלות על שטח ההוראות הבאות:

- א. תותר תוספת אגף בחזיתו הדרומית של הבנין הקיים בשטח והידוע כ"מכללת הדסה", כמפורט בנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המירביים המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
- ב. תוספת האגף תהא בת שתי קומות וגובהה יהא כמצויין בנספח מס' 1. תותר סטייה של עד $1.00+$ מ' לעת מתן היתר בנייה בשטח.
- ג. שטחי הבניה המירביים לתוספת הבניה כאמור הם 136.32 כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ (במ"ר)		שטחי שרות (במ"ר)		שטחים עקריים (במ"ר)		
סה"כ	מוצע	סה"כ	מוצעים	סה"כ	מוצעים	
136.32	136.32			136.32	136.32	שטחים מעל למפלס ה-0.00
						שטחים מתחת למפלס ה-0.00
136.32	136.32			136.32	136.32	סה"כ

הערות לטבלה:

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת תוספת הבניה ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.

ד. הבניה תבוצע באבן, פלדה וזכוכית.

ה. לא יבוצע שילוט על הקירות החיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"כ - 1980.

ו. תותר תוספת גשר שיחבר בין הבנין שבתחום חלקות 88, 93 לבנין שבתחום מגרש חדש מס' 1 מעל לרח' החבצלת, בהתאם למפורט בסעיף 15 ד להלן.

ז. דאה סעיף 11 לענין תנאים למתן היתר בניה.

ח. ראה סעיף 12 לענין שלבי ביצוע.

ט. מודגש בזאת כי כל הוראות תכניות מס' 2097 ו- 2097א לענין שימור המבנים שבתחום החלקה 37 שבגוש 30052 ממשיכות לחול ללא שינוי.

11. תנאים למתן היתר בניה:

א. לא ינתן היתר כלשהוא בשטח התכנית אלא לאחר תיאום התכנון והעיצוב עם מהנדס העיר, טרם הגשת הבקשה להיתר בניה.
 ב. קבלת כתב התחייבות לשביעות רצון היועץ המשפטי לעירייה ובו התחייבות מגישי התכנית כי בניית הגשר ותחזוקתו תהא באחריותם לדורות, ללא הגבלת זמן.

ג. תאום עם האגף לתחבורה ושרותי הנדסה בדבר הסדרת החניה הנדרשת בהתאם לתקן החניה התקף לעת הוצאת היתר הבניה, כולל פתרון חנייה לנכים.

ד. תיאום אם האגף לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים.

ה. ראה סעיפים 14, 17, להלן.

ו. כחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה יהרסו מבני הפחון המסומנים להריסה בתכנית (כמפורט בסעיף 14 להלן) ותפורק/תועבר הצנרת החיצונית הקיימת בחזית הדרומית של הבנין הפונה לרח' החבצלת, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. ביצוע המפורט לעיל יהא תנאי למתן טופס 4 בשטח.

ז. אישור אגף שפ"ע בעיריית ירושלים לתכניות הפיתוח.

ח. קבלת הנחיות ואישור אגף תברואה בעירייה בנושא איסוף וסילוק אשפה.

12. שלבי ביצוע:

כל תוספות הבניה המוצעות במסגרת תכנית זו תבונה בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.

13. חניה פרטית:

א. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנינים בשטח.
 ב. ראה סעיף 11 ג. לעיל.

14. מבנים, גדרות ומדרגות להריסה:

המבנים, הגדרות והמדרגות המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר, או לפני העברת השטח על שם

העירייה, במועד המוקדם שביניהם.

15. דרכים:

תואי הדרכים והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.

א. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות ו/או מאושרות.

ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח של הרחבת דרך.

ג. הדרכים המסומנות בתשריט בקווים אלכסוניים בטוש אדום מיועדות לבטול ויעודן יהיה כמסומן בתשריט.

ד. גשר:

1. תותר הקמת גשר, מעל רח' החבצלת, שיקשר בין הבנין שבתחום מגרש חדש מס' 1 (בית הקשתות) לבין הבנין שבתחום חלקות 88, 93 (מכללת הדסה) כמצויין בתשריט בתחום קוי הבנין המירביים המסומנים בקו נקודה בטוש אדום וכמפורט בנספח מס' 1.

2. שטחי הבניה המירביים להקמת הגשר כאמור הם 61.76 מ"ר המהווים שטחים עיקריים.

3. הגובה שבין מפלס רח' החבצלת לבין תחתית הגשר לא יפחת מ - 5.5 מ', באופן שלא תופרע תנועת כלי הרכב ברח' החבצלת .

4. הגשר כאמור יבנה ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם בלבד ויהא באחריותם הבלעדית.
ראה סעיף 11 ב. לעיל.

5. לא תותר פתיחת חלון מהגשר.

6. בנית הגשר תהיה מפלדה וזכוכית..

7. לא יבוצע שילוט על הגשר, אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, התש"מ - 1980.

16. הפקעה:

על אף הוראות החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית, השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים גם להפקעה, והועדה המקומית רשאית, אם תחליט על כך, להפקיע שטחים אלה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

17. רישום, איחוד וחלוקה:

א. התכנית כוללת הוראות איחוד לפי פרק ג' לחוק התכנון והבניה.

ב. מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חדשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הועדה המקומית.

ג. לא הוגשה תכנית כאמור רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

18. רישום החלוקה בפנקסי המקרקעין:

א. מיד עם אישורה של התכנית לצורכי רישום (ת.צ.ר) כאמור, ע"י יו"ר הועדה המקומית, תוגש הת.צ.ר. למרכז למיפוי ישראל (למנהל כהגדרתו בפקודת המודדים), לאישורה ככשרה לרישום.

ב. אושרה התכנית לצורכי רישום, תוגש לרשם המקרקעין לצורך רישום בספרי המקרקעין.

19. תחנת שנאים:

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לענין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

20. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

לא תותר הקמתן של אנטנות טלוויזיה ורדיו על גגות הבניינים.

21. קולטי שמש על הגג:

א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה (ללא דודים).
בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דודים).

ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

22. 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.

23. תשתית:

מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית, לרבות קו ביבו 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 על ידי מהנדס העיר.

מגישי התכנית יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.

כמו כן אחראים מגישי התכנית 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 הגמצאים באותו שטח. להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי התכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה. ביצוע כל העבודות / תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

שירותי הדסה לנשים
 58-0874299
 94226 0-72
 תל אביב
 3-10
 [Handwritten signature]

חתימת בעלי הקרקע:

אגודת הרופאים היהודים "הדסה"

אירגון נשים ציוניות בע"מ

רח' הנביאים 37, ירושלים

טל. 7816945 - 02

תאריך: 11.12.05

הקרן הקיימת לישראל

רח' הקרן הקיימת 1, ירושלים

טל. 6707411 - 02

תאריך: 11.12.05

מכללה אקדמית הדסה
 Hadassah Academic College
 ירושלים ת.ד. 114 P.O.B.
 3-10

חתימת מגישי התכנית:

מכללה אקדמית הדסה

רח' הנביאים 37, ירושלים

טל. 7816945 - 02

תאריך: 11.12.05

8496
 אישור תכנית מסי
 מועדה המחוזית לחליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מסי 5498
 יו"ר המועדה
 [Handwritten signature]

חתימת המתכנן: מולכו אדריכלים בע"מ
 רח' רבקה 11, ירושלים
 טל. 6711616

י.מולכו אדריכלים בע"מ

רח' רבקה 11 ירושלים

טל. 6711616 - 02

תאריך: 11.12.05

תכנית מס. 8496

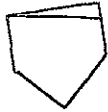
נספח בינוי

נספח מס. 1

קנ"מ: 1:200

הגדרה החישובים נעשו ע"י מחשב.

חישוב שטחים

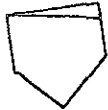


שטח בחלקה 88 61.39

שטח בחלקה 93 6.77

סה"כ עיקרי: 68.16

מפלט +799.50 :

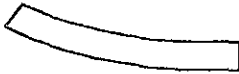


שטח בחלקה 88 61.39

שטח בחלקה 93 6.77

סה"כ עיקרי: 68.16

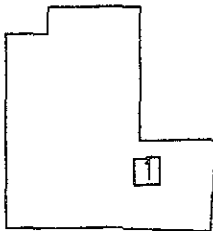
מפלט +803.53 :



סה"כ עיקרי: 61.76

הגשר:

מפלט +803.53+804.49 :

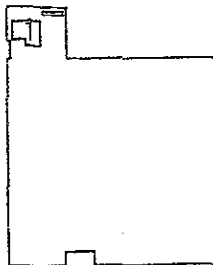


1. שירות: 6.84

עיקרי: 334.38

מפלט +804.49 :

תוספת בניה מעל בית הקשתות:



הורדות: 0.8

1. שירות: 5.64

סה"כ עיקרי: 440.14

מפלט +807.62 :



סה"כ עיקרי: 117.89

מפלט +811.90 :

סה"כ שטח עיקרי מעל בית הקשתות: 892.41

סה"כ שטח שירות מעל בית הקשתות: 12.48

סה"כ 904.89 מ"ר

סה"כ שטח מירבי:

ניכס מס. 8496
אישור תכנית מס.
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בשיבה מטי 24/11/06
136.30 מ"ר
ע"י הועדה

סה"כ שטח עיקרי בתוספת בניה בבנין המכללה הקיימת: 136.30 מ"ר

סה"כ שטח הגשר עיקרי: 61.76 מ"ר

סה"כ שטח עיקרי בכל התוספות: 1090.49 מ"ר

סה"כ שטחי שירות בכל התוספות: 12.48 מ"ר

סה"כ שטח מירבי בכל התוספות: 1102.97 מ"ר