

## מחוז ירושלים

## מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מספר: 3931 ד'

שינוי לתכניות: 3931, 3931 א', 3931 ב', מק/3931 ג', 3931 ו', 3471

**1. שם התכנית:**

תכנית זו תיקרא תכנית מספר 3931 ד', שינוי לתכניות מס': 3931, 3931 א', 3931 ב', מק/3931 ג', 3931 ו', ו-3471, (להלן: התכנית).

**2. מסמכי התכנית:**

התכנית כוללת 25 דפי הוראות בכתב, (להלן: הוראות התכנית) גיליון אחד של תשריט, הערוך בקנ"מ 1:1250, (להלן: התשריט) ו-7 גיליונות של נספחים כמפורט להלן:

א. גיליון אחד של תכנית בינוי מנחה למעט גובה מרבי, קוי בנין, שטחי בינוי ומספר הקומות הערוך בקנ"מ 1:500, (להלן: נספח מס' 1)

ב. גיליון אחד של חתכים וחזיתות הערוך בקנ"מ 1:500, (להלן: נספח מס' 2)

ג. גיליון אחד של חזיתות בניינים מס' 14, 108 ו-109, הערוך בקנ"מ 1:500, (להלן: נספח מס' 3)

ד. גיליון אחד של נספח תנועה וחניה מנחה, הערוך בקנ"מ 1:500, (להלן: נספח מס' 4)

ה. שני גיליונות של נספח פיתוח נופי, כולל תכנית וחתכים, הערוכים בקנ"מ 1:500, (להלן: נספח מס' 5)

ו. גיליון אחד של נספח תנועת הולכי רגל ומעברים תפעוליים, הערוך בקנ"מ 1:500 ו-1:250, (להלן: נספח מס' 6)

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

**3. גבולות התכנית:**

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית

**4. שטח התכנית:**

|                  |        |
|------------------|--------|
| שטח התכנית במ"ר: | 90,206 |
|------------------|--------|

**5. מקום התכנית:**

ירושלים

|        |  |
|--------|--|
| שכונה: | מתחם ביה"ח הדסה עין כרם, השטח הידוע כמרכז רפואי הדסה עין כרם |
|--------|--|

| חלקות הנחתכות בשלמותן: |       |       |       |       |
|------------------------|-------|-------|-------|-------|
| גוש                    | 30391 | חלקה  | 18    |       |
|                        |       | מחלקה | [101] | עד    |
|                        |       |       |       | [103] |

| חלקות הנחתכות בחלקן: |       |      |       |  |
|----------------------|-------|------|-------|--|
| גוש                  | 30391 | חלקה | 16    |  |
|                      |       |      | [100] |  |

הערה: גוש מוסדר, תמורה כשרה לרישום. חלקות מס' 16, 18 מוגדרות לפי תצ"ר מס' 382/03, חלקות מס' [100], [101], [102], [103] מוגדרות לפי תצ"ר מס' 965/04.

| קואורדינטות: |     |        |      |        |
|--------------|-----|--------|------|--------|
| אורך:        | בין | 213900 | לבין | 214400 |
| רחב:         | בין | 630100 | לבין | 630500 |

הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

#### 6. מטרות התכנית:

- (א) קביעת הוראות לבינוי ופיתוח השטח הידוע כמרכז הרפואי הדסה עין כרם, שתאפשרנה הוצאת היתרי בנייה עבור תוספות הנחוצות לבניינים בשטח זה בעתיד הקרוב והרחוק.
- (ב) שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:
- (1) שינוי יעוד שטח משטח למוסדות רפואיים ומשטח פתוח ציבורי לדרך פרטית.
  - (2) שינוי יעוד שטח מדרך פרטית ומשטח פתוח פרטי מיוחד לשטח למוסדות רפואיים.
  - (3) שינוי יעוד שטח משטח פרטי פתוח, לשטח פרטי פתוח מיוחד, לשטח למוסדות רפואיים, לדרך פרטית ולדרך פרטית ו/או עיצוב נופי.
- (ג) קביעת בינוי לתוספות בנייה בשטח המרכז הרפואי כמפורט להלן, ובהתאם לנספחי הבינוי והפיתוח:
- (1) קביעת הוראות בדבר הריסת הבניין הידוע כביה"ס לאחיות וקביעת בינוי להקמת בניין אשפוז חדש במקומו (בניין 14), בן 12 קומות ועוד 6 קומות טכניות מעל 4 קומות תת-קרקעיות וכל מעברים תת-קרקעיים וגשרים שיקשרו בניין חדש זה עם הבניינים הסמוכים לו.
  - (2) קביעת בינוי להקמת כניסה מרכזית חדשה למרכז הרפואי (בניין 14ב), באמצעות חלל אטריום בגובה 3 קומות, מקורה ומוגן ועם שילוב צמחיה, בצמוד לדרכי גישה ראשיות של הולכי הרגל, ותוך מתן גישה ישירה ממנו לבניינים גובלים וסמוכים.
  - (3) קביעת בינוי להקמת מבנה חנייה מרכזי בתחום מגרש חדש 4א (בניינים 108 ו-109), שיהווה תחליף למרבית החניה העילית בשטח המרכז הרפואי, שיהא בן 7 קומות מתחת למפלס ה-0.00, קומה אחת מעל מפלס ה-0.00 לבנין 108, ושלוש

- קומות מעל מפלס ה- 0.00 לבנין 109 ולמבנה בסיס הגשר, שיהיה נגיש למרכז הרפואי באמצעות גשרים, מעליות ודרגנועים.
- (4) קביעת בינוי לסגירת מרפסת בחצר ולסגירת מרפסת גג, בחזיתות המערבית של הבניין הידוע כבניין אם וילד (בניין 15).
- (5) קביעת בינוי לתוספת אודיטוריום ומרחב מוגן תת-קרקעיים, לסגירת פיר קיים, לקירוי חצר קיימת ולסגירת מרפסות בחזיתו המזרחית של הבניין, הידוע כבניין האשפוז הקיים (בניין 9).
- (6) קביעת בינוי לתוספת אגף בחזיתו המערבית של בניין מס' 7.
- (7) קביעת בינוי לסגירת קומת עמודים לשם תוספת מעבדות ושטחי אחסון בשטח בניין מספר 9 א'.
- (8) קביעת בינוי להקמת מבנה להטמנת מיכלי דלק בשטח מגרש חדש מספר ב2.
- (ד) הגדלת שטחי הבנייה המרביים בשטח המרכז הרפואי, כתוצאה מתוספות הבנייה שפורטו בסעיף (ג) לעיל וכן להסדרת שטחי הבנייה המרביים בכל אחד מהבניינים שבתחום התכנית, לרבות באמצעות ניוד שטחי בנייה מאושרים, מכוח תכניות תקפות, מבניין אחד למשנהו.
- (ה) שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין חדשים עיליים ותת-קרקעיים בשטח התכנית.
- (ו) קביעת השימושים המותרים, גובה הבנייה המרבי ומס' הקומות המרבי לתוספות הבנייה המבוקשות בתכנית זו.
- (ז) קביעת הוראות בינוי, הוראות פיתוח, תנאים למתן היתרי בנייה, תנאים למתן טופס 4 ו/או תעודת גמר והוראות לעניין שלביות ביצוע הבנייה בשטח התכנית.
- (ח) הארכת הקו הראשון של הרכבת הקלה, כחלק ממערכת הסעת ההמונים המסילתית בירושלים, כדי לשפר את הנגישות בין חלקיה השונים של העיר לבין המרכז הרפואי הדסה עין כרם, בהתאם להוראות תמ"מ 29/1, בכפוף להוראות המפורטות בתכנית מספר 8000 ותוך קביעת ההוראות הבאות :
- (1) התרת שימוש בתוואי הדרך הפרטית שבתכנית, למעבר הרכבת הקלה, הן במישור פני הקרקע, הן מעליה והן מתחתיה, תוך הגדרתה כרצועת מסילה.
- (2) קביעת השטח בו תותר הקמת מסילת הברזל של הרכבת הקלה בתחום התכנית, וכן הוראות בינוי ופיתוח להקמתה, לרבות הוראות להקמת התחנה, הגשרים והמתקנים הדרושים להפעלת הרכבת הקלה (ובכלל זה מערכת הזנה חשמלית, מערכות מגע עילי, מתקני שליטה ובקרה ומתקנים לתקשורת, איתות וכדומה).
- (3) קביעת תחום הסטיות המותרות מתכנית זו, לרבות שינויים במיקום תוואי המסילה ומתקניה בתוך שטח רצועת המסילה.
- (4) קביעת הוראות פיתוח ועיצוב נופי בשטח רצועת המסילה ובשטחים הגובלים בה.

(ט) שינוי במערך הדרכים שבתכנית, לרבות: התווית קטע דרך פרטית חדשה, ביטול קטע של דרך פרטית קיימת/מאושרת, הרחבת דרכים פרטיות מאושרות וקביעת שטח לדרך פרטית ו/או עיצוב נוף והוראות לגביהם.

(י) קביעת הוראות בגין שטחים עם זכות מעבר לרכב.

(יא) קביעת הוראות בגין מבנים, גדרות ומדרגות להריסה.

(יב) קביעת הוראות בגין איחוד וחלוקה בהסכמה.

#### 7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר לירושלים (להלן: **תכנית המתאר**) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 3931, 3931 א', 3931 ב', מק/3931 ג', 3931 ו' ו-3471, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות שבתכנית מס' 3931 ד' ז.

#### 8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור וכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח הבינוי והפיתוח (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצוינים במקרא שבתשריט). אולם נספחים מס' 1, 2, 3, 4, 5 ו-6 הם נספחים מנחים בלבד, למעט קביעת גבהי בניינים, מספר הקומות, קווי הבניין ושטחי הבניין המרביים. כל ההגדרות המפורטות בהוראות מס' 3931 ד' זו ביחס לרכבת הקלה יחולו כהגדרתן בתכנית מספר 8000 (הרכבת הקלה). במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

#### 9. שטח למוסדות רפואיים:

השטחים הצבועים בתשריט בצבע כתום ומתוחמים בקו חום כהה הם שטחים למוסדות רפואיים וחלות על שטחים אלו הוראות תכניות מס' 3931, 3931 א', 3931 ב', מק/3931 ג' ו-3931 ו', למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן, שהן הקובעות:

(א) מגרש חדש א':

בשינוי להוראות שבתכנית מס' 3931, תותרנה תוספות בנייה במגרש זה כמפורט להלן:

(1) בניין מס' 14 - בניין אשפוז חדש:

(1.1) תותר הריסתו של הבניין הידוע כביה"ס לאחיות והקמת בניין אשפוז חדש

במקומו, בהתאם למפורט בנספחים מס' 1-6, ובכפוף להוראות המפורטות

בתכנית מס' 3931 ד' זו.

(1.2) השימושים שיתרו בבניין זה הם: מחלקות אשפוז, חדרי ניתוח, מח' לטיפול

נמרץ כללי ולב, מרכז הדמיה ורדיולוגיה, שירותי מעבדה, מרכז לוגיסטי,

משרדי אדמיניסטרציה, שטחי אחסון, שטחים טכניים/מכונות/מעליות וכיוצ"ב.

כמו-כן, יותר מסחר בקומת הקרקע, בכפוף למצוין בהערה מס' 5 שבטבלת שטחי הבנייה שבסעיף קטן 9 להלן.

כן יותר שימוש בגג הבניין כמנחת מסוקים חלופי בעתיד, בכפוף למפורט בס"ק 9 להלן.

(1.3) מס' הקומות המרבי לא יעלה על 18 קומות מעל למפלס ה-0.00, מתוכן 6 קומות טכניות (כולל קומת חדר מכונות ומעליות על הגג), ו-4 קומות מתחת למפלס ה-0.00.

(1.4) גובה הבנייה המרבי לא יעלה על 762.00 מ', כולל קומת המתקנים הטכניים על הגג, וכמצוין בנספחים מס' 1 ו-2.

מודגש בזאת כי גובה הבנייה, כאמור, הינו הוראה אדריכלית מחייבת וכל סטייה ממנו תהייה סטייה ניכרת, כמשמעותה בתקנות התכנון והבנייה.

(1.5) עיצוב חזיתות הבניין יהא בהתאם לעקרונות המפורטים בנספח מס' 3.

כל סטייה מעקרונות אלה תחייב אישור מהנדס העיר, לעת מתן היתר הבנייה.

מודגש בזאת כי דירוג הקומה העליונה המוצעת בבניין זה, כמפורט בנספחים 1-3, הינו הוראה אדריכלית מחייבת וכל סטייה ממנו תהווה סטייה ניכרת כמשמעותה בתקנות התכנון והבנייה.

(1.6) הבניין יבנה בשני שלבים :

בשלב ראשון יינתן היתר בנייה להקמת הקומות המתוכננות עד למפלס +744, כמפורט בנספח מס' 2, קרי עד לקומה 10 כולל מספור זה (לא כולל הקומות הטכניות השונות המתוכננות מתחתיה).

קומה מס' 10, כמצוין לעיל, תיבנה כמעטפת בלבד, ולא יותר בה כל שימוש,

לכל מטרה, לרבות מטרה שאינה רפואית, וכן לא יותר בה ביצוע של

הפעולות המפורטות להלן, אלא לאחר שיתקבל אישור משרד הבריאות

מראש ובכתב.

הפעולות האסורות, כאמור, הן: ביצוע טיח פנים בכל חלקי הקומה, ביצוע

ריצוף או חיפוי כלשהו, הקמת מחיצות פנים או חלוקות מכל סוג שהוא,

הקמת מערכות חשמל, תקשורת, מים, גזים וכדומה, התקנת ציוד קבוע או

נייד אחד רפואי ושאינו רפואי.

כמו-כן, לא תתאפשר יציאה מפיר המעלית בקומה זו ולצורך כך פתח

המעלית בקומה יחסם בקיר לבנים.

- כן ניתן יהא להשלים את חדרי המדרגות הנדרשים לצורך בטיחות כדרכי מוצא בטוח.
- יודגש כי רק לאחר קבלת אישור ממשד הבריאות, כאמור, ניתן יהא להקים את קומה מס' 10, כאמור, בשלמותה ובמלואה.
- בשלב השני - יינתן היתר בנייה להקמת הקומות המוצעות ממפלס +744 מ' ומעלה, כמפורט בנספח מס' 2 ובלבד שיתקבל אישור נוסף בכתב ומראש מאת משרד הבריאות.
- (1.7) הקמת בניין מס' 14 תהא בד בבד עם הקמת הגשרים, המעברים התת-קרקעיים ואולם הכניסה המוצעים בתכנית זו, והמפורטים להלן. לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי לבניין 14 אלא לאחר השלמת ביצוע הגשרים, המעברים התת-קרקעיים ואולם הכניסה, להנחת דעת עיריית ירושלים.
- (1.8) הקמת בניין מס' 14 תהא בד בבד עם הקמת קומות החניה המוצעות בבניינים מס' 108 ו-109. לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי לבניין מס' 14 אלא לאחר השלמת ביצוע קומות החנייה כאמור, להנחת דעת עיריית ירושלים.
- (1.9) שטחי הבנייה המרביים, קווי הבניין המרביים, הוראות בניו נוספות, תנאים למתן היתר בנייה ותנאים נוספות למתן טופס 4 - ראה בסעיפים המפורטים להלן.
- (1.10) אם וכאשר יוקם מנחת מסוקים על גג הבניין, תנאי למתן היתר בנייה עבורו יהא תיאום ואישור משרד הביטחון ורשות התעופה האזרחית, וביצוע סקר אווירונאוטי על פי הנחיות רשות התעופה האזרחית ועיריית ירושלים, וקבלת אישורן למסקנות הסקר. יודגש כי המנחת ישמש לחירום בלבד ולא לשימוש מסחרי.
- (2) מבנה כניסה חדש - בניין מספר 14 ב' :
- (2.1) כחלק בלתי נפרד מהקמת בניין האשפוז החדש, כמפורט לעיל, יבנה אולם כניסה חדש לבית החולים, כמפורט בנספחים מס' 1-6.
- (2.2) המבנה יבנה כחלל אטריום בגובה שלוש קומות, מקורה ומוגן, ובשילוב צמחיה, וממנו תהא גישה ישירה לבניינים גובלים וסמוכים ולדרכי הגישה להולכי רגל ולרכב המתוכננים בסמוך.
- (2.3) יותרו שימושים מסחריים בתוך המבנה.

- (2.4) מתחת למפלס ה-0.00 במבנה יותרו שימושים רפואיים עיקריים וטכניים, ובהם: חדרי ניתוח, שירותי מעבדה, מרכז לוגיסטי, משרדי רופאים, שטחי פריקה ואחסון, פינוי אשפה ושטחים טכניים/מכונות/מעליות.
- (2.5) גובה הבנייה המרבי יהא כמצוין בנספחים מספר 1 ו-2. תותר סטייה של עד 1.5 מ' ± מהמצוין בנספחים כאמור, לעת מתן היתר הבנייה בשטח.
- (2.6) ראה סעיף 9 א (1) (1.7) לעיל.
- (2.7) שטחי הבנייה המרביים, קווי הבניין המרביים, הוראות בנייני נוספות, תנאים למתן היתר בנייה ותנאים למתן טופס 4 - ראה בסעיפים המפורטים להלן.
- (3) גשרים - מבנים מס' 14 א', 15 א':
- (3.1) כחלק בלתי נפרד מהקמת בניין האשפוז החדש, כמפורט לעיל, יבנו שלושה גשרים שיאפשרו מעבר הולכי רגל: מבניין האשפוז החדש לבניין המיון החדש (בניין מס' 13) שממזרח לו, לבנין מס' 11 שממזרח לו ולבניין אם וילד (בניין מס' 15) שמדרום לו (שני גשרים זה מעל זה כל אחד, שהעליון מביניהם אופציונלי, ומיקומו המדויק בחתך ייקבע בתיאום עם מהנדס העיר לעת מתן היתר), כמפורט בנספחים מס' 1 ו-2.
- (3.2) גשרים אלה ישמשו כדרכי גישה בלבד.
- (3.3) גובה הבנייה המרבי יהא כמצוין בנספחים מס' 1 ו-2. תותר סטייה של עד 1.5 מ' ± מהמצוין בנספחים כאמור, לעת מתן היתר הבנייה בשטח.
- (3.4) ראה סעיף 9 א (1) (1.7).
- (3.5) הוראות נוספות לעניין שטחי הבנייה, קווי הבניין, הוראות בנייני מיוחדות, תנאים למתן היתר וכדומה - ראה בסעיפים המפורטים להלן.
- (3.6) הגובה המינימלי בין מפלס המשמש מעבר לרכב לבין גובה הבנייה התחתון של הגשר לא יקטן מ-4.8 מ' בכל נקודה.
- (4) תוספות לבניין האם והילד - בניין מס' 15:
- (4.1) תותר סגירת מרפסת בחצר הבניין במפלסים +690.88, +686.75, וכן סגירת מרפסת בגג הבניין במפלס +727.67, בחזיתו המערבית של הבניין, כמפורט בנספחים מס' 1 ו-2.
- (4.2) הוראות נוספות לעניין שטחי הבנייה המרביים, קווי בניין מרביים וכדומה - ראה בסעיפים המפורטים להלן.
- (5) תוספות לבניין מס' 9:
- (5.1) תותר תוספת של אודיטוריום ומרחב מוגן תת-קרקעיים.

- (5.2) תותר סגירת חלל פיר קיים בתוך הבניין, יותר קירוי חצר קיימת ותותר סגירת מרפסות בחזיתו המזרחית של הבניין, כמפורט בנספחים מס' 1 ו-2.
- (5.3) ראה סעיף 9 א (4) (4.2).
- (5.4) תוספות הבניה המותרות בתכנית זו כמפורט בס"ק 5.2 לעיל בחזית המזרחית המעוגלת של בנין מס' 9 יתוכננו ויבוצעו בהתייחסות לשימור אופי הבנין המקורי.

(6) תוספת לבנין מס' 7:

- (6.1) תותר תוספת אגף בחזיתו המערבית של בניין מס' 7 לשם הרחבת הבניין הקיים, כמפורט בנספחים מס' 1 ו-2.
- (6.2) תוספת האגף, כאמור, תיבנה בהינף אחד. לא תותר בנייתו בשלבים.
- (6.3) ראה סעיף 9 א (4) (4.2).

(7) תוספת לבניין מס' 9א:

- (7.1) תותר סגירת קומת עמודים בבניין זה, לשם תוספת מעבדות ושטחי אחסון, כמפורט בנספחים מס' 1 ו-2.
- (7.2) תוספת זו תיבנה בהינף אחד.
- (7.3) ראה סעיף 9 א (4) (4.2).

(ב) מגרש מס' 4א:

בשינוי וכתוספת להוראות המפורטות בתכניות מס' 3931 א' ו-3931 ו', יוקם בניין חדש (מס' 108 ו-109) בתחום מגרש זה, כמפורט בהוראות להלן:

- (1) יוקם בניין חדש בחלקו הדרומי של מגרש חדש מס' 4א, בהתאם למפורט בנספחים מס' 1-6, ובכפוף להוראות המפורטות בתכנית מס' 3931 ד' זו.
- (2) השימושים שיוותרו בבניין זה הם חניה לשימוש הציבור הרחב, שתהווה תחליף למרבית החניה העילית הקיימת בשטח המרכז הרפואי, וכן משרדים לשימוש המרכז הרפואי בלבד, בחלקו הצפוני של הבניין (בניין מס' 108) וכן בשלוש הקומות שמעל מפלס ה-0.00 ושטחים נלווים לנ"ל.
- כמו-כן, תותר הקמת תחנת מעבר אשפה בקומת החניון התחתונה או בצמוד לחניון.
- (3) כחלק בלתי נפרד מהקמת הבניין, כאמור, ייבנה גם גשר בין חלקו הדרומי של הבניין לבין מגרש א', מעל לדרך הטבעתית הפרטית של המרכז הרפואי, כמפורט בנספחים מספר 1-6, ובכפוף למצוין בס"ק 8 להלן. גשר זה ישמש כמעבר להולכי רגל בלבד.
- (4) מס' הקומות המרבי לבניין, בחלקו הדרומי (בניין 109) לא יעלה על קומה אחת מעל למפלס ה-0.00 (למעט מבנה הבסיס לגשר שיהיה בן 3 קומות) ועד 8 קומות מתחת למפלס ה-0.00, כאשר הקומה השמינית התחתונה הינה אופציונלית ותת-קרקעית.



- מס' הקומות המרבי לבניין בחלקו הצפוני (בניין 108) יהא 3 קומות מעל למפלס ה-0.00 ו-8 קומות מתחת למפלס ה-0.00, כאשר הקומה השמינית התחתונה הינה אופציונלית ותת-קרקעית.
- (5) גובה הבנייה המרבי לא יעלה על המפורט בנספחים מס' 1 ו-2. תותר סטייה של עד 1.5 מ' ± מהמצוין בנספחים כאמור, לעת מתן היתר הבנייה בשטח.
- (6) הקומות המיועדות לחניון (הן בחלקו הדרומי והן בחלקו הצפוני) תיבנינה בהינף אחד בלבד.  
לא תותר בנייתן בשלבים.
- (7) כמו-כן, השלמת הקמתן במלואן, תהווה תנאי למתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי לבניין האשפוז החדש המוצע בתחום מגרש א'.  
עיצוב חזיתות הבניין יהא בהתאם לעקרונות המפורטים בנספח מס' 3 תוך שמירה על חזית הבנויה מאבן עם פתחים אופייניים לבנייה באבן ודירוג המסה הבנויה בנסיגות, לצורך שילוב נטיעות ופיתוח נופי.  
מודגש בזאת כי דירוג הבניינים המפורט בנספחים מס' 1-3 הינו הוראה אדריכלית מחייבת וכל סטייה ממנה תהווה סטייה ניכרת, כמשמעותה בתקנות התכנון והבנייה. כל סטייה מעקרונות אלה תחייב אישור מהנדס העיר, לעת מתן היתר הבנייה.
- (8) הגובה המינימלי בין מפלס הדרך הפרטית הגובלת בבניין 109 ממזרח, לבין גובה הבנייה התחתון של הגשר לא יקטן מ-4.80 מ' בכל נקודה, כמפורט בנספח מס' 2.
- (ג) בשינוי למאושר בתכניות מס' 3931, 3931 א', 3931 ב', מק/3931 ג', קווי הבניין המרביים בתחום מגרשים חדשים א', 4 ו-5 יהיו כמפורט להלן:
- (1) קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום הינם קווי בניין עיליים מרביים חדשים.
- (2) קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודתיים בטוש אדום הינם קווי בניין תת-קרקעיים מרביים חדשים.
- (3) קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו שלוש נקודות בטוש אדום הינם קווי בניין מרביים חדשים לגשרים המוצעים בתכנית.
- (ד) בשינוי למאושר בתכניות מס' 3931, 3931 א', 3931 ב', 3931 ו' - שטחי הבנייה המרביים בבניינים המפורטים מטה, יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:



הערות לטבלה:

- (1) השטחים המפורטים בטבלה שלעיל אינם כוללים את שטחי הבנייה של הבניינים המאושרים קודם אישורה של תכנית מס' 3931. למרות המצוין לעיל, ובשינוי לו, שטחי הבנייה המאושרים המפורטים לבניין מס' 14 כוללים את כל שטחי הבנייה הקיימים קודם אישורה של תכנית מס' 3931 וכן את שטחי הבנייה שאושרו בתכנית 3931 לבניין זה.
- (2) תותר העברת שטחי בנייה בין בניינים הנמצאים בתחום אותו מגרש, ובלבד שלא תהא הגדלה של סך שטחי הבנייה באותו מגרש, בגובה הבנייה המרבי, בקווי הבניין העיליים ובמס' הקומות המרבי המפורטים בכל בניין, בתכנית מס' 3931 ד' ז.
- (3) בתוך בניין 14 תותר העברת שטחים עיקריים ו/או שטחי שירות משטחים שמעל מפלס ה-0.00 לשטחים שמתחת ל-0.00. כן תותר העברת שטחים עיקריים ו/או שטחי שירות מתחת לפי הקרקע, בין בניין 14 לבניין 14 ב', ובלבד שלא תהא הגדלה של סך שטחי הבנייה בבניינים כאמור, ולא יהיה שינוי בגובה הבנייה המרבי, בקווי הבניין המרביים ובמס' הקומות המרבי, שנקבעו לכל בניין בתכנית מס' 3931 ד' ז.
- (4) השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניין והמחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.
- (5) באולם הכניסה של בניין 14 ב' ובקומת הכניסה של בניין 14 יותרו שימושים מסחריים, בהיקף של עד 1,000 מ"ר מסך השטח המוצע. כגון: בית קפה, ממכר מזון ומשקה, חנויות למתנות, פרחים, עיתונים וכיו"ב.
- (ה) מס' הקומות המרבי בכל אחד מהבניינים המצוינים מטה, קיימים וחדשים (כמפורט בנספחי הבינוי מס' 1,2), יהא בהתאם למפורט להלן:

מתחם א' (1)

- (1.1) בניין מס' 6א— קומה אחת מתחת למפלס ה-0.00.
- (1.2) בניין מס' 7 - 8 קומות מעל מפלס ה-0.00, ועוד מתקנים טכניים על הגג, ו-3 קומות מתחת למפלס ה-0.00.
- (1.3) בניין מס' 7א - 6 קומות מעל מפלס ה-0.00, ו-2 קומות מתחת למפלס ה-0.00.
- (1.4) בניין מס' 8 - 8 מעל מפלס ה-0.00, ועוד מתקנים טכניים על הגג, ו-3 קומות מתחת למפלס ה-0.00.

- (1.5) בניין מס' 8א - 4 קומות בגשר מעל קומת עמודים מעל מפלס ה-0.00, ומעבר תת-קרקעי, ושטח לבידוק בטחוני בתחום קומת העמודים.
- (1.6) בניין מס' 8ב - קומה אחת תת קרקעית למעבר מתחת למפלס כיכר הכניסה הקיימת. ייכלל בשטחי בנין 14 להלן.
- (1.8) בניין מס' 9 - 8 קומות מעל מפלס ה-0.00, למעט קומה טכנית ומתקנים על הגג, ו-3 קומות מתחת למפלס ה-0.00.
- (1.9) בניין מס' 9א - 3 קומות מעל מפלס ה-0.00, ו-3 קומות מתחת למפלס ה-0.00.
- (1.10) בניין מס' 10 - 8 קומות מעל מפלס ה-0.00, ו-3 קומות מתחת למפלס ה-0.00.
- (1.11) בניין מס' 11 - 8 קומות מעל מפלס ה-0.00, ו-3 קומות מתחת למפלס ה-0.00.
- (1.12) בניין מס' 13 - 7 קומות מעל מפלס ה-0.00, ו-3 קומות מתחת למפלס ה-0.00.
- (1.13) בניין מס' 14 - 18 קומות מעל מפלס ה-0.00, מתוכן 6 קומות טכניות הכוללות גם קומת חדר מכונות ומעליות על הגג, ו-4 קומות מתחת למפלס ה-0.00.
- (1.14) בניין מס' 14א - שני גשרים ועוד שניים אופציונליים בני קומה אחת זה מעל זה מעל מפלס ה-0.00, בין הבניינים 14 ו-11 ובין בניינים 14 ו-13, כשבכל גשר- העליון מביניהם אופציונלי, ומיקומו המדויק בחתך ייקבע בתיאום עם מהנדס העיר לעת מתן היתר, וכן מעברים תת-קרקעיים בני קומה אחת מתחת למפלס ה-0.00.
- (1.15) בניין מס' 14ב - חלל מקורה בגובה 3 קומות מעל מפלס ה-0.00, ו-4 קומות מתחת למפלס ה-0.00.
- (1.16) בניין מס' 15 - 7 קומות מעל מפלס ה-0.00, ו-3 קומות מתחת למפלס ה-0.00.
- (1.17) בניין מס' 15א - שני גשרים בני קומה אחת זה מעל זה מעל מפלס ה-0.00 בין הבניינים 14 ו-15, שהעליון מביניהם אופציונלי, ומיקומו המדויק בחתך ייקבע בתיאום עם מהנדס העיר לעת מתן היתר.
- (1.18) בניין מס' 23, 23א - 7 מעל מפלס ה-0.00, ועוד קומה טכנית מעל מפלס ה-0.00, ו-3 קומות מתחת למפלס ה-0.00.
- (1.19) בניין מס' 32 - 3 קומות מעל מפלס ה-0.00.
- (1.20) בניין מס' 33 - 3 קומות מעל מפלס ה-0.00.

(2) מתחם א' 4

(2.1) בניין מס' 108 - 3 קומות מעל מפלס ה-0.00, ו-8 קומות מתחת למפלס ה-0.00, כאשר הקומה השמינית התחתונה ביותר היא מתחת לפני הקרקע.

(2.2) בניין מס' 109 - 1 קומה מעל מפלס ה-0.00, ו-8 קומות מתחת למפלס ה-0.00, כאשר הקומה השמינית התחתונה ביותר היא מתחת לפני הקרקע, וכן גשר בן קומה אחת, בין בניין 109 למתחם א', מעל למפלס ה-0.00, ובסיס הגשר, ובו מעליות ומדרגות, 3 קומות מעל ה-0.00. יותר שינוי במיקום בסיס הגשר בתחום גמישות קוי הבנין המוגדרים לגשר.

(2.3) בניינים מס' 105, 97 - כמאושר בתכניות 3931 א', 3931 ו'.

(3) מתחם א' 5

בניינים מס' 60, 59 - כמאושר בתכנית 3931 ב'.

(ו) לא יותר בינוי מעל תוואי הדרך הפרטית שבתכנית, מלבד הגשר הקיים (בניין מס' 97) בין המלונית (בניין 105) לבין בניין האשפוז המתוכנן (בניין מס' 14), וגשר הולכי הרגל המתוכנן בין בניין החנייה המתוכנן (מס' 109) לבין רחבת הכניסה לבניין האשפוז המתוכנן (בניין מס' 14). אם יידרש בינוי נוסף מעל כביש זה (מגרש חדש מס' ג) יחייב הדבר אישור "מערכת הסעת המונים".

(ז) הוראות נוספות לבינוי פרטי בניין :

- (1) הבנייה בבניינים תבוצע באבן טבעית, מרובעת ומסותתת. חומר הבנייה בתוספות הבנייה לבניינים קיימים יותאם לחומר הבניין של הבניין הקיים, ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
- (2) בבניינים חדשים יותר שימוש בחומרי בנייה נוספים, בכפוף לתנאים הבאים :
  - (2.1) יותר שימוש בזכוכית עד 40% משטח החזית, למעט האלמנטים המזוגגים הבאים: חזיתות מבנה אטריום הכניסה 14 ב', גן המרפא שבחזית הצפונית ופינת קצה הבנין המערבי של בנין 14, כמפורט בנספחים 1, 2, ו-3, שלא יכללו בחישוב מגבלה זו.
  - (2.2) יותר שימוש בלבנים, בבטונים ובציפוי מתכת עד 10% משטח החזית.
  - (2.3) לא יותר שימוש באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת.
- (3) עיצוב חזיתות בניינים מס' 14, 108 ו-109 יהא בהתאם לעקרונות המפורטים בנספח מס' 2, ובכפוף להוראות שבסעיפים 9 א) (1) (1.5) ו-9 ב) (7) לעיל.

- (4) האבנים שימשו לציפוי חזיתות בניין מס' 14 יעוגנו באופן מכאני למניעת נפילתן.
- (5) לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980 ובתיאום מרכז הוועדה לשילוט בעיריית ירושלים.
- (6) מערכות האנרגיה של בניין מס' 14 יופעלו באמצעות חשמל ו/או גז ו/או סולר דל גופרית. סוג הסולר יאושר על-ידי המשרד לאיכות הסביבה.
- (ח) השטחים המסומנים בתשריט בקווים אלכסוניים מקוטעים בצבע שחור הם שטחים עם זכות מעבר לרכב ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על-ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.
- פיתוח שטחים אלה ואחזקתם יהיו על-ידי מגישי התכנית ועל חשבונם בהתאם להנחיות עיריית ירושלים.
- (ט) תנאים למתן היתרי בנייה - ראה סעיף 10 להלן.
- (י) תנאים למתן טופס 4 ו/או תעודת גמר - ראה סעיף 11 להלן.
- (יא) מודגש בזאת כי כל הוראות תכניות מס' 3931, 3931 א', 3931 ב', מק/3931 ג', 3931 ו', שלא שונו במפורש בתכנית מס' 3931 ד' זו, ממשיכות לחול, ללא שינוי.

#### 10. תנאים למתן היתרי בנייה

- (א) כללי
- (1) תנאי למתן היתר בנייה לכל תוספת בנייה הוא תיאום עם מהנדס העיר בדבר תכנון ועיצוב התוספת וקבלת אישורו לנ"ל.
- (2) תנאי למתן היתר בנייה הוא הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר ולשטחים הסמוכים לו, לאישור האגף לשיפור פני העיר, על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.
- התכנון המפורט יכלול בין היתר, פירוט נטיעות וצמחייה, תכנון מערכות השקייה, תכנון ריצוף, תאורה, שבילי גישה, קיר תמך ודירוגים, תוך שילוב צמחיה ביניהם, ריהוט רחוב/גן, מעקות, חומרי בניה ופיתוח, שלבי ביצוע, תנאים לביצוע וכדומה, הכל כפי שיידרש על-ידי האגף לשיפור פני העיר.
- ביצוע בפועל של הפיתוח בהתאם לתכנון המפורט כאמור, יהא על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום האגף לשיפור פני העיר.
- במהלך עבודות הבניה ישומרו ככל שניתן שטחי גן ונטיעות קיימים שאינם מיועדים לבניה בתחום התכנית. שטחים אלה ישוקמו במידת הצורך עם תום העבודות בשטח, לפי נספח הפיתוח הנופי.

- (3) תנאי למתן היתר בנייה הוא תיאום עם אגף תחבורה ושירותי הנדסה בעיריית ירושלים, בדבר תכנון דרכי הגישה והסדרי התנועה בהם, ותכנון החנייה הנדרשת עבור תוספת הבנייה נשוא הבקשה להיתר, וקבלת אישורו לנ"ל, בכפוף לעקרונות המפורטים בנספחים מס' 4 ו-6, תכנון תכנית תפעול (הפעלת חניונים, שילוט אלקטרוני, הכוונה וכיוצ"ב), הכל כפי שיידרש על-ידי האגף לתחבורה ושירותי הנדסה.
- ביצוע בפועל של דרישות האגף לתחבורה ושירותי הנדסה יהא על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם בפיקוח האגף לתחבורה ושירותי הנדסה.
- (4) תנאי למתן היתר בנייה יהא אישור תכנית הסדרי תנועה מפורטים על ידי רשויות התמרוך.
- (5) תנאי למתן היתר חפירה הוא תיאום עם רשות העתיקות.
- (6) תנאי למתן היתר בנייה הוא הכנת מסמכים סביבתיים בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה והמחלקה לאיכות הסביבה, בעירייה, על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. היתרי הבניה/הרשאה/תחילת ביצוע יותנו בקבלת אישור המשרד להגנת הסביבה והמחלקה לאיכות הסביבה בעירייה למסמכים הסביבתיים, ויישומם יהווה חלק בלתי נפרד מביצוע הבנייה בשטח, על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, ובפיקוח המחלקה לאיכות הסביבה.
- (7) תנאי למתן היתר בנייה הוא תיאום עם האגף לשיפור פני העיר ועם המחלקה לאיכות הסביבה בדבר איסוף, פינוי, הובלה והטמנה של עודפי עפר ופסולת בניין, באתר המוסכם על העירייה ובהתאם להנחיות עיריית ירושלים.
- (8) תנאי למתן היתר בנייה הוא תיאום עם האגף לשיפור פני העיר בדבר הקמת קירות תמך למניעת שפכי עפר מעבר לגבולות התכנית, ובדבר תכנון וביצוע שיקום נופי בשטחים שייפגעו בעת הבנייה.
- (9) תנאי למתן היתר בנייה למתקן ציקלוטרון חדש בבית החולים הוא אישור עיריית ירושלים.
- (10) תנאי למתן היתר בנייה הוא תיאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: תכנון קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: **עבודות תשתית**), המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית, כולל חשמל (למעט מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
- מגיש התכנית יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.

(11) תנאי למתן טופס 4 יהיה ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט להלן:  
 מגישי הבקשה להיתר בנייה יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית  
 לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע  
 הנ"ל וכדומה (להלן: **עבודות התשתית**), המצויים בתוך תחומי המקרקעין  
 ובסמוך למקרקעין.  
 מגישי הבקשה להיתר בנייה אחראים 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 וכיוצ"ב הנמצאים באותו שטח.

(ב) תנאים למתן היתרי בנייה נוספים פרטניים :

- (1) תנאי להגשת היתר בנייה לבניין מס' 14 למבנה הכניסה החדש (בניין 14ב')  
 ולגשרים הצמודים לו (מבנים 14א', 15א') וכן לבניינים 108 ו-109 ולגשר  
 המוצע הצמוד לו ולאישור רשויות התכנון הוא תיאום התכנון והעיצוב  
 האדריכלי שלהם עם מהנדס העיר, על פי הוראות הבינוי המפורטות בתכנית  
 3931 ד' זו וקבלת אישורו להם.
- (2) תנאי למתן היתר בנייה לבניין מס' 14, למבנה הכניסה החדש (בניין 14ב')  
 ולגשרים הצמודים לו (בניינים 14א' ו-15א') ולבניין 108 ו-109 הוא תיאום עם  
 רשות התעופה האזרחי ועם משרד הביטחון לעניין גובה הבנייה המרבי בהם  
 והתאמתן למגבלות הטיסה הקיימות באזור.
- (3) תנאי למתן היתר בנייה להקמת מנחת המסוקים על גג בניין מס' 14 הוא  
 עריכת סקר אווירונאוטי על פי הנחיות הגורמים המוסמכים ברשות התעופה  
 האזרחית, על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.  
 מסקנות הסקר כאמור תהוונה חלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה.
- (4) תנאי למתן היתר בנייה לבניין מס' 14 היא קבלת אישור בכתב משרד  
 הבריאות, המאשר, בין היתר, את הבינוי המבוקש ואת יישום ההוראות  
 המפורטות בסעיף 9 א (1) (1.6) לעיל.
- (5) כחלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה לבניין מס' 14 תיכלל-התייחסות לתאורת  
 קמפוס המרכז הרפואי בלילה.
- (6) כחלק בלתי נפרד מהיתר בנייה לבניין מס' 14 תיכלל התייחסות לשיפוץ ו/או  
 טיפול בחזית חמישית ו/או הריסה של מבנים אחרים, שנבנו באופן זמני או ללא  
 היתר בתחום קמפוס המרכז הרפואי, כפי שייקבע על ידי מהנדס העיר, וכתנאי  
 למתן היתר בנייה להקמת בניין מס' 14.



- (7) תנאי למתן היתר בנייה לבניין מס' 14 הוא הכנת חוות דעת גיאוטכנית לעניין עמידות הבניין לרעידות אדמה ולסיכונים סיסמיים, על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם, לאישור מהנדס העיר והמחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. חוות הדעת כאמור תגדיר, בין היתר, כמותית את מקדמי הסיכון והגברת תאוצות הקרקע בשטח התכנית, ככל שקיימים (גם מעבר לנגזר מתקן ישראלי מס' 413 על תיקוניו), תבדוק קירבה לשברים, תבדוק יציבות הקרקע, תתייחס לצורך בביצוע סקר גיאופיזי לתגובת אתר וכדומה, הכל כפי שיידרש על ידי המחלקה לאיכות הסביבה.
- מסקנות חוות הדעת כאמור תהווה חלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה לבניין, ויישומן יהא חלק בלתי נפרד מביצוע הבנייה בפועל.
- (8) תנאי למתן היתר בנייה לבניין מס' 14 הוא קבלת תצהיר ממהנדס שלד הבניין כי ממצאי חוות הדעת הגיאוטכנית, כאמור בס"ק 7 לעיל, הוטמעו בהיתר וכי תכנון הבניין נעשה בהתאם להוראות התקן הישראלי מס' 413 (תכנון מבנים לעמידות ברעידות אדמה) וכולל מקדם חשיבות מיוחד.
- (9) תנאי למתן היתר בנייה לבניין מס' 14 הוא תיאום עם חיל האוויר וקבלת אישורו לשינויים/להתאמות, אם וכפי שיידרשו, למנחת המסוקים, הקיים בשטח שממערב לתכנית.
- (10) תנאי למתן היתר בנייה לבניין מס' 14 הוא הצגת רשימת החומרים והמזממים הנפלטים מבית החולים וממרכז האנרגיה שבתכנית וכמויותיהם ואת האמצעים שינקטו על ידי בית החולים, על מנת שלא לעבור את תקני הפליטה הקיימים, לאישור המשרד לאיכות הסביבה.
- (11) תנאי למתן היתר בניה להנחת מסילת הרכבת הקלה וכל מתקניה יהיה הגשת נספחי ביצוע למניעת מפגעים בשלב הקבע ובשלב ההקמה. הקריטריונים, תכולת הנספחים והליכי אישורם יהיו על פי האמור בהוראות תכנית 8000.
- תנאי למתן היתר בניה להנחת מסילת הרכבת הקלה וכל מתקניה יהיה קבלת אישור המשרד להגנת הסביבה והמחלקה לאיכות הסביבה בעירייה למסמכים סביבתיים. הנחיות להכנת מסמכים סביבתיים יינתנו ע"י המשרד להגנת הסביבה והמחלקה לאיכות הסביבה בעירייה.
  - כל בקשה להיתר למתקני הרכבת הקלה וכן נספחי הביצוע יועברו להנהלת בית החולים הדסה והנהלת האוניברסיטה העברית, 30 יום לפחות טרם דיון בהם בוועדה המקומית/ ברשות הרישוי/ בגוף המוסמך לאשרם. הועדה המקומית / רשות הרישוי/ הגוף המוסמך לאשר את היתרי הבניה/ נספחי

הביצוע יזמנו את נציגי בית החולים הדסה ואת נציגי האוניברסיטה העברית וישמעו את עמדתם טרם קבלת החלטה, על מנת למנוע הפרעות לפעילות הרפואית במקום.

- בתכנון המפורט של תוואי המסילה ומתקניה ינקטו אמצעים למניעת מפגעים (רעש, רעידות, הפרעות אלמ"ג וכו') לאנשים ו/או לציווד רגיש בבניינים הקיימים במועד אישור תכנית 3931 ד' (זו). פתרונות הכרוכים בהעברת ציוד, אנשים וכו' יתואמו עם הדסה והאוניברסיטה, ויבוצעו על חשבון יזם התכנית לתכנון ולהפעלת הרכבת הקלה.
  - תכנון והקמה של מבנים חדשים ושינויים במבנים קיימים, בעלי משמעות לרכבת הקלה, יעשו תוך התחשבות בתוואי המתוכנן לרכבת הקלה במסגרת תכנית 3931 ד'. האחריות לנקיטת אמצעי המיגון מפני מפגעים תחול במקרה זה על יוזם השינוי במבנה הקיים ו/או בתכנית להקמת המבנים החדשים. תנאי למתן היתר בניה יהא תכנון אמצעי המיגון, ככל שיידרשו. תנאי לאכלוס יהא ביצוע אמצעי המיגון, ככל שיידרשו, הכל באחריות יוזם השינוי, כאמור.
- (12) מסקנות הבדיקה שנערכה במנהרת רוח תהווה חלק בלתי נפרד מהיתר בנייה ויישומן יהא חלק בלתי נפרד מביצוע הבנייה בפועל.
- (13) תנאי למתן היתר בניה ראשון הוא הבטחת רישום זיקת הנאה בלשכת רשם המקרקעין להנחת דעת מהנדס הועדה המקומית. תנאי לאיכלוס המבנים יהא השלמת תהליך רישום זיקת הנאה בלשכת רשם המקרקעין.
- (14) היתר בניה לבנין מס' 14 יכלול תכנית פיתוח שטח הכניסה המזרחית לקמפוס ככניסה ייצוגית למתחם.

#### **11. תנאים מיוחדים למתן טופס 4 ו/או תעודת גמר לבנין מס' 14:**

- (א) תנאי למתן טופס 4 ו/או תעודת גמר לבנין מס' 14 הוא השלמת ביצוע הגשרים (מבנים 14א', 15א') והמעברים התת-קרקעיים, המוצעים בין בניין זה לבניינים הסמוכים והשלמת ביצוע מבנה הכניסה הראשי (מבנה 14ב'), להנחת דעת עיריית ירושלים.
- (ב) תנאי למתן טופס 4 ו/או תעודת גמר לבנין מס' 14 הוא השלמת ביצוע כל קומות החנייה המוצעות בבניינים 108 ו-109 שבתכנית, להנחת דעת עיריית ירושלים.
- (ג) השלמת ביצוע הפיתוח בשטח נשוא הבקשה להיתר ובשטחים הסמוכים לו, להנחת דעת עיריית ירושלים.
- (ד) השלמת ביצוע כל מסקנות המסמך הסביבתי, כאמור בסעיף 10 א (6) לעיל, להנחת דעת המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.
- (ה) הצגת אופן פינוי תמלחות לים לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.

- פינוי תמלחות לים יתבסס על התקנות למניעת זיהום מים - איסור הזרמת תמלחות למקורות מים, התשנ"ח 1998.
- (ו) התקנת המתקנים הבאים וקבלת אישור בכתב לנ"ל מהמחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.
- המתקנים הם: מד מוליכות חשמלית עם רשם בנקודות יציאת השפכים אל מחוץ לשטח, ומד ספיקה מצטבר עם רשם ביציאה מכל מתקן לטיפול במים.
- (ז) העברת ממצאים על פינויים מבור הפרדת השומנים לבדיקה ולאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים ועל פי דרישותיה.
- (ח) הצגת נהלי טיפול ודיווח לפינוי חמרים מסוכנים (פסולת רפואית ו/או רעילה) בפני המשרד לאיכות הסביבה.
- אופן הטיפול של בית החולים בנושא זה יהא על פי תקנות בריאות העם (טיפול בפסולת במוסדות רפואיים) התשנ"ז, 1977; ועל פי תקנות רישוי עסקים (סילוק פסולת חומ"ס) התשנ"א - 1990.
- (ט) הצגת הוכחה לעמידה בתקני פליטה של חומרים ומזהמים הנפלטים מבית החולים ממתקני האנרגיה שבתכנית, לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.
- (י) הצגת נהלי עבודה של בית החולים כולו לעבודה עם חומרים מסוכנים, בשגרה ובחירום ("תיק מפעל"). הנהלים יכללו התייחסות לטיפול בחומרים המסוכנים השונים מרגע הגעתם לבית החולים, שינוע במתחם בית החולים, פריקה, שינוע בתוך מבני בית החולים, אחסון, שימוש, איסוף פסולת מסוכנת ופינוי פסולת מסוכנת, טיפול באירועי חומ"ס ועוד.
- נהלים אלו יוגשו לאישור המשרד להגנת הסביבה והמחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.
- (יא) הצגת נהלי עבודה של בית החולים לעבודה עם חומרים רדיואקטיביים, בשגרה ובחירום. הנהלים יכללו התייחסות לטיפול בחומרים הרדיואקטיביים מרגע הגעתם ו/או הכנתם בבית החולים, שינוע במתחם בית החולים, פריקה, שינוע בתוך מבני בית החולים, אחסון, איסוף פסולת רדיואקטיבית ופינוי פסולת רדיואקטיבית, טיפול באירועי חומ"ס הכוללים חומרים רדיואקטיביים, תוך התייחסות גם לתקנות החומרים המסוכנים (סילוק פסולת רדיואקטיבית) התשס"ב 2002 ועדכון מעת לעת.
- נהלים אלו יוגשו לאישור המשרד להגנת הסביבה והמחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.
- (יב) הצגת אישור מהמחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים לפיו הבניין נבנה בהתאם למסקנות הבדיקה ב"מנהרת הרוח", כמפורט בסעיף 10 ב (12).
- (יג) הצגת אישור מהמחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, לפי הבניין נבנה בהתאם למסקנות חוות הדעת הגיאוטכנית, כמפורט בסעיפים 10 ב (7) ו-10 ב (8) לעיל.

(ד) תנאי לאיכלוס בנין מס' 14 יהיה השלמת עבודות הפיתוח לשטח הכניסה המזרחית לקמפוס ככניסה ייצוגית למתחם.

## 12. שטח פתוח פרטי מיוחד

השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק מתוחם בקו ירוק כהה עם קווים אלכסוניים ברקע הם שטחים פתוחים פרטיים מיוחדים, וחלות על שטחים אלה ההוראות הבאות:

(א) על שטח מגרש חדש מס' 1 חלות כל ההוראות שבתכנית מס' 3931 לגבי שטחים פתוחים פרטיים מיוחדים.

(ב) על שטח מגרש חדש מס' 2 חלות הוראות תכנית מס' 3931 לגבי שטחים פתוחים פרטיים, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן, שהן הקובעות:  
(1) תותר הצבת צוברי גז והקמת מתקנים טכניים תת-קרקעיים וחפורים במדרון, באישור המשרד לאיכות הסביבה.

כמו-כן, תותר הקמת מתקני עזר הכוללים, בין היתר, מתקני עזר על-קרקעיים בתכסית שלא תעלה על 20% משטח המגרש, ובלבד שישולבו מאחורי קירות אבן טבעית ועם טיפול נופי בחזית החמישית.

כמו-כן, תותר העברת תשתיות במנהרות שירות, הקמת מעברים תת-קרקעיים להולכי רגל ומעברים לרכב חירום, ככל שיידרש.

(2) הבינוי יהא כמפורט בנספחים מס' 1 ו-2 ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(3) שטחי הבנייה המרביים בשטח זה לא יעלו על 300 מ"ר, לא כולל שטח מנהרות ומעברים תת-קרקעיים.

(4) מס' הקומות המרבי לא יעלה על קומה אחת מעל למפלס ה-0.00 וקומה אחת מתחת למפלס ה-0.00.

גובה הבנייה המרבי יהא כמצוין בנספחים מס' 1 ו-2.

(5) כל בנייה בשטח זה, בין מעל לקרקע ובין מתחת לקרקע, תתאפשר בתנאי שיישמרו, ככל האפשר, עצים קיימים בשטח ותוך הבטחת עומק כיסוי קרקע מינימלי של 1.5 מתחת לעצים ו-1 מ' מתחת לצמחיית שיחים נמוכים.

פגיעה בעצים קיימים בשטח, בשל אילוצי בנייה, תחייב נטיעת עצים בוגרים בקוטר 4" (גודל 8) (עץ בוגר חדש על כל עץ שיייעקר) ושיחים בגודל 4" לפחות. פרטי פיתוח סופיים יתואמו בין מגיש הבקשה להיתר בניה והמחלקה לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים.

כל הצמחייה תושקה באמצעות מערכת השקיה מממוחשבת.

(6) גג הבנייה בשטח זה יעוצב כחזית חמישית, בתיאום ובאישור מהנדס העיר.

(7) על שטח זה יחולו הדרישות החמורות יותר הקבועות בהוראות המפורטות בסעיף 102 בתקן ישראלי מס' 413.

(8) תנאים למתן היתר בנייה :

(8.1) ראה סעיף 10 א לעיל.

(8.2) קבלת אישור המחלקה לאיכות הסביבה לבינוי ולפיתוח המוצעים בשטח.

(8.3) הצגת נוהלי עבודה כתובים לטיפול בשטח זה, הן בשגרה והן בחירום,

לאישור המחלקה לאיכות הסביבה.

נהלי העבודה יכללו, בין היתר, אמצעים למניעת זיהום קרקע, אמצעים

למניעה ולטיפול באירועי חומ"ס ועמידה ברעידות אדמה, הכל כפי

שיידרש על ידי המחלקה לאיכות הסביבה.

(9) לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי בשטח זה אלא לאחר קבלת אישור

המחלקה לאיכות הסביבה.

### 13. חנייה פרטית :

(א) הוועדה המקומית תהייה רשאית לעכב מתן היתר בנייה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חנייה פרטית, הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החנייה לבניינים שיוקמו בשטח.

(ב) בתחום התכנית יבנו בניינים חדשים (בניינים 108 ו-109), אשר יתנו מענה לתקני חנייה שיידרשו הן לבנייה החדשה והן לשטחי חנייה פרטית קיימים, שיבוטלו עם יישום תכנית זו, הכל כמפורט בתכנית מס' 3931 ד' זו ובהוראותיה.

(ג) השטח המסומן בתשריט בקווים שתי וערב הוא שטח של חנייה פרטית, ויחולו עליו כל הוראות תכניות מס' 3931, 3931 א'.

(ד) החנייה תהא בהתאם למפורט בנספחים מס' 1-6, ותכנונה וביצועה יהא בכפוף למפורט בסעיפים 9 א (1) (1.8); 9 ב; 10 א (3) לעיל.

### 14. בניין וגדרות להריסה:

הבניינים והגדרות המתוחמים בתשריט בצבע צהוב מיועדים להריסה ויהרסו על חשבון מגישי התכנית ועל חשבונם, לפני כל תחילת בנייה בשטח נושא הבקשה להיתר.

### 15. דרכים פרטיות :

תוואי דרכים, רוחבן והרחבתן יהא כמצוין בתשריט.

(א) השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים פרטיות קיימות או מאושרות.

(ב) השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים פרטיות חדשות ו/או

הרחבת דרכים פרטיות קיימות/מאושרות.

- (ג) הדרכים הפרטיות המסומנות בתשריט בקווים אלכסוניים בטוש אדום מיועדות לביטול וייעודן יהא כמסומן בתשריט.
- (ד) השטח המסומן בתשריט בפסים אלכסוניים בצבעים אדום וירוק לסירוגין הוא שטח לדרך פרטית ו/או עיצוב נופי.
- (ה) בתחום הדרכים הפרטיות והשטח לדרך פרטית ו/או עיצוב נופי שבתכנית, תותר הקמת מסילות ברזל של הרכבת הקלה וכן תחנות ומתקנים הדרושים להפעלת הרכבת הקלה, כמפורט בסעיף 16 להלן.
- (ו) יותר מעבר מנהרות שירות למעבר תשתיות ולהולכי רגל מתחת לדרכים הפרטיות.
- (ז) תותר הקמת גשר חדש מעל תחום הדרך פרטית, שיחבר בין מתחם א' למתחם 4, בתחום קווי הבניין המוגדרים לכך בתשריט.
- קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו שלוש נקודות בטוש אדום הינם קווי בניין מרביים חדשים לגשר, והמסומנים באות "ג".
- (ח) ראה סעיף 9 ו לעיל.
- (ט) תכנון וביצוע הדרכים הפרטיות שבתכנית יהא בהתאם למפורט בנספחים מס' 1-6 ובכפוף למפורט בהוראות תכנית מס' 3931 ד' זו.

#### **16. רצועת מסילה:**

השטחים המסומנים בתשריט ברשת שתי וערב בצבע סגול בהיר הם שטחים לרצועת מסילה לרכבת קלה, ותירשם בהם זיקת הנאה למעבר הציבור ברגל, ברכב וברכבת הקלה. על שטחים אלה חלות ההוראות הבאות:

- (א) שימושים מותרים בתחום רצועת מסילה:
- השימושים בתחום רצועת מסילה הם השימושים המותרים בתחום דרך פרטית, על פי תכנית 3931 ותכנית מס' 3931 ד' זו, וכל השימושים המותרים על פי תכנית מס' 62 בתחום דרך, ובנוסף השימושים הבאים:
- (1) מסילה למעבר הרכבת הקלה, גשרים, מנהרות, מסילות עיתוק, תחנות וכל מבנה הנדסי אחר, לרבות מערכות תשתית הקשורות להקמה, הפעלה ואחזקה של הרכבת הקלה.
  - (2) מתקנים ומבנים להצבת מכשירים למניעת מפגעים סביבתיים.
  - (3) רשתות חשמל, מים, ביוב, ניקוז, תקשורת, גז וכיו"ב.
  - (4) קווי החשמל להזנת הרכבת הקלה לרבות תחנות מיישרים, עמודים ואמצעים אחרים לתמיכה במערכת המגעה העילי (כולל מערכות האיתות ומערכות התקשורת - להלן: חשמולת).
  - (5) תחנות.

- (ב) יותר שינוי במיקום מסילת הרכבת הקלה ומתקניה, כמסומנים במסמכי התכנית, הן במפלסים והן בתנוחה האופקית, הכל בכפוף לתיאום מוקדם עם הנהלת בית החולים הדסה ועם הנהלת האוניברסיטה העברית, כל גורם בתחומו ובכפוף לקבלת אישור הועדה המקומית לעת מתן היתר בניה- ראה סעיף 10 (ב)11.
- (ג) בתחום רצועת המסילה שבתכנית זו יוקמו, בין היתר: תחנות, תחנת מישרים לרכבת הקלה, תחנה למנוחת נהגי אוטובוסים ותחבורה ציבורית, גשר, מנהרות ומעברים תת-קרקעיים, כמפורט בתשריט ובנספחים מס' 1-6 ובכפוף להוראות תכנית מס' 3931 ד' זו.
- (ד) בתחום רצועת המסילה תותר חציית כלי רכב ו/או מעבר כלי רכב, בכפוף לאישור המפקח על התעבורה במשרד התחבורה.
- (ה) הקמת מתקני תשתית חדשים ומתקנים הנדסיים חדשים, שאינם קשורים להקמת מסילת הברזל והפעלת הרכבת הקלה, תותר ובלבד שהודעה על כך תימסר מראש לצוות תכנית אב לתחבורה.
- (ו) בתחום רצועת המסילה יותרו גם הקמת מנהרות ומעברים תת-קרקעיים להולכי רגל, וכן רמפות, מדרגות ומעליות להבטחת בטיחותם בחציית תוואי הרכבת הקלה, ובירידתם ועלייתם לתחנה עילית וממנה.
- (ז) האמצעים שיש לנקוט לשמירה על בטיחות הולכי הרגל יקבעו לעת מתן היתרי הבנייה בשטח.
- (ח) הוראות להקמת תחנות
- (1) השטחים המתוחמים בקו כחול כהה, בתשריט ובנספח מס' 1, הם שטחים שבתחומם תותר בניית תחנות.
- (2) אין בסימון תחנות במסמכי התכנית כדי למנוע שינוי במיקום, הוספה או גריעה של תחנה, הכל בכפוף לתיאום מוקדם עם הנהלת בית החולים הדסה ועם הנהלת האוניברסיטה העברית, כל גורם בתחומו, ובכפוף לקבלת אישור הועדה המקומית לעת מתן היתר בנייה – ראה סעיף 10(ב)11.
- (3) בשטחים אלה תותר הקמת תחנות על פני הקרקע או מעליה או בתת הקרקע, בהתאם לתוואי המסילה, לרבות הקמת מדרגות, רמפות ומעליות להבטחת הנגישות לתחנה.
- (4) השימושים המותרים בתחום התחנה הם: סככות ומבנים להמתנה של הנוסעים, מתקנים למכירת כרטיסים, מתקני אימות, מכשירים למידע אלקטרוני, מכונות אוטומטיות למכירת משקאות וחטיפים, מתקני שילוט ופרסום, מתקני כריזה, טלפונים ציבוריים וכיו"ב.
- (ט) מודגש בזאת כי הוראות תכנית מס' 8000 (תכנית להתוויית הקו הראשון של הרכבת הקלה בירושלים), לעניין הוראות כלליות לבינוי ופיתוח (סעיף 27), תנאים למתן היתר בנייה (סעיף 28), הנחיות והוראות סביבתיות (סעיף 29), תנאים להפעלת המערכת (סעיף

30), ותשתיות (בסעיף 31) הכל על פי הענין, חלות גם על שטח רצועת המסילה שעל פי תכנית מס' 3931 ד' זו.

יובהר, שיותר שינויים במיקום תוואי המסילה ומתקניה בתוך שטח רצועת המסילה כולה, לרבות בתחום המדרכות, כאשר המסילה מוגבהת מעל הקרקע.  
(י) כל בקשה להיתר למתקני הרכבת הקלה וכן נספחי הביצוע יתואמו ויאושרו על ידי הנהלת בית החולים הדסה עין כרם וע"י הנהלת האוניברסיטה העברית, כל גורם בתחום, להבטחת מניעת הפרעות כלשהן למתקנים הרפואיים של בית החולים.

#### **17. רישום איחוד וחלוקה**

- (א) התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבנייה.
- (ב) החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
- (ג) מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם, תכנית לצרכי רישום (תצ"ר), שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישורה של תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.
- (ד) לא הוגשה תכנית כאמור בס"ק ג' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאות הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בנייה ראשון בשטח.

#### **18. תחנת שנאים**

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

#### **19. אנטנות טלוויזיה ורדיו**

בכל בנין או קבוצת בנינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהי. הקמתה של כל אנטנה תתואם עם מנהל התעופה האזרחית, מבחינת מגבלות טיסה ומגבלות גובה.

#### **20. היטל השבחה**

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



**חתימות:**

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו חלקה כפומה לאישור רשויות התכנון המוסמכות. וזן בה נזי להקנות כל זכות ליזום התכנית או לכל בעל ענין אחר כגיטה התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונמתם עמנו הסכם מתאים בנינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין. למען הסר ספק מוצהר בזה כי אט נעשה או ייעשה על ידינו הסכם

11-07-2007

בגין השטח הכלול בתכנית, אין מחתימתנו על התכנית הכרה או תודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפיתוי ע"י מי שרכש מאחזנו על פני זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור ועפ"י כל דין.

**עמליה אברמוביץ, מתכנתת המחוז**  
י"מ - מחוז ירושלים

| בעל הקרקע          |                             |            |
|--------------------|-----------------------------|------------|
| שם הבעלים          | כתובת                       | מ.ס.טלפון  |
| מינהל מקרקעי ישראל | רחוב יפו 216, ירושלים 94383 | 02-5318888 |



**אבי מני**  
יורל אגף בנינו ואחזקה

| בעלי זכויות בקרקע / חכירה |                                    |            |
|---------------------------|------------------------------------|------------|
| שם החוכר                  | כתובת                              | מ.ס.טלפון  |
| הסתדרות מדיצינית הדסה     | ת.ד. 12000, עין כרם, ירושלים 91120 | 02-6777111 |



**אבי מני**  
יורל אגף בנינו ואחזקה

| מגיש התכנית           |                                    |            |
|-----------------------|------------------------------------|------------|
| שם מגיש התכנית        | כתובת                              | מ.ס.טלפון  |
| הסתדרות מדיצינית הדסה | ת.ד. 12000, עין כרם, ירושלים 91120 | 02-6777111 |

יונתן לובל אדריכל  
רח' ישפה 41  
מבשרת ציון 90805  
37750 מר 054925111

| המתכנן   |         |           |                        |             |           |
|----------|---------|-----------|------------------------|-------------|-----------|
| שם משפחה | שם פרטי | מ.ס.זיהוי | כתובת                  | מ.ס.טלפון   | מ.ס.רשיון |
| לובל     | יונתן   | 064764764 | רח' ישפה 41 מבשרת ציון | 054-4925111 | 37750     |

תאריך: 27 יוני 2007

אשרד הפנים מחוז ירושלים

אישור תכנית מס' R2931

הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית

בישיבה מס' 1807 ביום 4.6.07

מינהל תכנון