

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

**הוראות התוכנית**

**תוכנית מס' 11215**

**שם תוכנית:** בניית מרכז למחקר וטיפול רפואי אוניברסיטאי בשכונת א-טור, ירושלים.

**מחוז:** ירושלים

**מרחב תכנון מקומי:** ירושלים

**סוג תוכנית:** תכנית מתאר מקומית

**אישורים**

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------


<p>משרד הפנים מחוז ירושלים  <b>אישור תכנית מס' 11215</b>                  הועדה המחוזית תחליטה לאשר את התוכנית                  בישיבה מס' 11215 ביום 11/10/10                  מינהל תכנון                  יו"ר חטיבה</p>	

--	--

## דברי הסבר לתוכנית

תוכנית זו עוסקת בתכנון מבנה מחקר אוניברסיטאי למחלת ילדים שאופיינית לאגן הים התיכון, כחלק מרשת עולמית שמרכזת במילאנו, איטליה.

המבנה מהווה חלק מהמורדות הדרום מערביות של שכונת א-צואנה, ויהווה חלק מטיול אורבאני אשר בו יהיו נקודות תצפית וטיול נופי לעבר העיר העתיקה.

כחלק מההשתלבות בנוף הטבעי חלק מהמבנה היינו תת קרקעי וחלקו הגלוי מלווה את הטופוגרפיה הטבעית של ההר.

הכניסה למבנה הינה מכיוון צפון, כיוון שכונת המגורים.  $787.50 = 0.00$

במפלס הכביש תהיה כניסה למעלית חניה שיורדת עד למפלס 779.00 לקומת החניון התת-קרקעי.

מבנה האבן הקיים בתחום המגרש ישמר, בכדי לקשור את הישן לחדש תיוסף עוד קומה חלקית למבנה הקיים במפלס 800.30.

בחלקו הצפוני של הבינוי החדש, הקומה האחרונה תהיה במפלס 798.00.

הגנים אשר יאפשרו המשך טיול ותצפית לעבר העיר העתיקה יאפשרו טיול נופי נקודות מנוחה מוצלות ע"י פרגולות. כל זאת בכך שכל הגינות יהיו במפלסים שונים ויתפקדו כמו טרסות בכדי לשמור על הטופוגרפיה הטבעית של ההר.

השטחים הציבוריים הפתוחים ישמרו במצבם הנוכחי ויהיו נגישים לציבור ע"י רמפה.

**דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

בניית מרכז למחקר וטיפול רפואי אוניברסיטאי,  
בשכונת א - טור, ירושלים.

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית  
ומספר התוכנית

יפורסם  
ברשומות

11215

מספר התוכנית

5,173 דונם

1.2 שטח התוכנית

- מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

מספר מהדורה בשלב 1

4 באוגוסט 2010

תאריך עדכון  
המהדורה

- תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם  
ברשומות

- האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף בחוק

- כן
- ועדה מחוזית

- לא רלוונטי

- היתרים או הרשאות

- תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

סוג איחוד  
וחלוקה

- האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי

- לא

**1.5 מקום התוכנית**

ירושלים

מרחב תכנון  
מקומי

1.5.1 נתונים כלליים

632.275

קואורדינטה X

223.150

קואורדינטה Y

שכונת א-טור בהר הזיתים - ירושלים.

1.5.2 תיאור מקום

ירושלים

רשות מקומית

1.5.3 רשויות מקומיות  
בתוכנית

- התייחסות לתחום הרשות

- חלק מתחום הרשות

ירושלים

נפה

יפורסם  
ברשומות

ירושלים	יישוב	1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית
א - טור	שכונה	
-	רחוב	
-	מספר בית	

## 1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29996	• לא מוסדר	• חלק מהגוש	56 - 57	-

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

## 1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

## 1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
-	-

## 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי
------------

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
מתאר 62 ✓	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית מתאר 62.	687	16-07-1959 י' תמוז ה'תשי"ט
עמ' 211 ✓	שינוי	תכנית זו משנה את בתכנית מס' עמ' 211 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' עמ' 211 ממשיכות לחול.	1829	15/6/1972 ג' תמוז ה'תשל"ב
עמ' 9 ✓	שינוי	תכנית זו משנה את בתכנית מס' עמ' 9 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' עמ' 9 ממשיכות לחול.	2308	31/3/1977 י"ב ניסן ה'תשל"ז
2113 ✓	שינוי	תכנית זו משנה את בתכנית מס' 2113 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2113 ממשיכות לחול.	2541	07/06/1979 י"ב סיון ה'תשל"ט
3092 ✓	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית 3092 ממשיכות לחול.	3707	19-08-1990 כ"ה אב ה'תש"נ
5022 ✓	כפיפות	כפיפות זה אינה פוגעת בהוראות תכנית המעליות. הוראות תכנית המעליות תחולנה על תכנית זו.	4393	22-03-1996 ב' ניסן ה'תשנ"ו
5022 א' ✓	כפיפות	כפיפות זה אינה פוגעת בהוראות תכנית המעליות. הוראות תכנית המעליות תחולנה על תכנית זו.	4847	30-01-2000 כ"ג שבט ה'תש"ס
5166 ב' ✓	כפיפות	כפיפות זה אינה פוגעת בהוראות תכנית החנייה. הוראות תכנית החנייה תחולנה על תכנית זו.	6052	21-01-2010 שבט ה'תש"ע

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית.	אדר' גיל רייך	04.08.2010	לא רלוונטי	16		• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית.	אדר' גיל רייך	04.08.2010	1	לא רלוונטי	1:500	• מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית.	אדר' גיל רייך	04.08.2010	1	לא רלוונטי	1:200	• מנחה בלבד, למעט קווי בנין, ג.ב. = +804.30 ומספר קומות.	נספח בינוי
	ועדה מחוזית.	אדר' מיכל טרנר	04.08.2010	1	לא רלוונטי	1:200	• מנחה בלבד	נספח נוף ופיתוח

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש/ חלקה(*)	דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
				0039-02-26432245	Via Olgettina 60 Milano Italy		Fondazione Centro S. Raffaele Del Monte Tabor				

1.8.2 יזם בפועל										
דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
reichgn@bezeqint.net	03-6090975	050-7357080	03-6090985	קרליבר 27 תל אביב		Fondazione Centro S. Raffaele De Monte Tabor I				

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
reichgn@bezeqint.net	03-6090975	050-7357080	03-6090985	קרליבר 27 תל אביב		קרן יוסף				

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
reichgn@bezeqint.net	03-6090975	050-7357080	03-6090985	קרליבר 27 תל אביב			110871	024354771	גיל רייך	אדריכל
michal@tstr.co.il	03-5273617	054-4735000	03-5273632	מנחם בגין 14 תל אביב			108428	023893407	מיכל טרנר	אדריכלית נופ
meimad@meimad-sur.co.il	02-6522596		02-6522294	כנפי נשרים 68 - י"ם			502	2408938	אלסטר ראובן	מוזד מוסמך

**1.9 הגדרות בתוכנית**

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

מונח	הגדרת מונח
לא רלוונטי	

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התוכנית**

בניית מרכז אוניברסיטאי למעבדות מחקר רפואית, מרפאות, ספריה, אולם כנסים, מחסנים, שטחי שרות, וחניות.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

2.2.1 שינוי במערך יעודי קרקע כמפורט להלן:

א. שינוי יעוד אזור מגורים 5 מיוחד לאזור מבנים ומוסדות ציבור לבריאות, לשטח ציבורי פתוח ולשטח פרטי פתוח.

ב. שינוי יעוד אזור שביל הולכי רגל לשטח ציבורי פתוח ולאזור מבנים ומוסדות ציבור לבריאות.  
ג. שינוי יעוד אזור שטח דרך לשטח ציבורי פתוח, לאזור מבנים ומוסדות ציבור לבריאות ושביל להולכי רגל.

ד. שינוי יעוד אזור שטח ציבורי פתוח, לאזור מבנים ומוסדות ציבור לבריאות.

2.2.2 קביעת בינוי עבור הבניין החדש כמפורט להלן:

א. קביעת בינוי להקמת בניין חדש בן 4 קומות מעל למפלס 0.00 (787.50), ו-2 קומות מתחת למפלס 0.00.

גובה הבניה המרבי יהא כמצוין לנספח בינוי מס' 1.

ב. קביעת בינוי לתוספת קומה מעל הבניין לשימור במפלס +12.80 (800.30)

2.2.3 קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.

2.2.4 קביעת שטחי בניה בהיקף של 10,968 מ"ר, מהם 7,888 מ"ר לשטחים עיקריים ו-3,080 מ"ר שטחי שירות.

2.2.5 קביעת השימושים בשטח למרכז מחקר רפואי אוניברסיטאי.

2.2.6 קביעת שלבי ביצוע להקמת הבניה, כאמור.

2.2.7 קבעת הוראות בגין עצים לשימור ולעקירה.

2.2.8 קביעת הוראות בגין מבנה וגדר להריסה.

2.2.9 קביעת הוראות בגין מבנה לשימור.

2.2.10 קבעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.2.11 קבעת הוראות לאיחוד וחלוקה חדשה בהסכמה.
2.2.12 ביטול הוראות בתכנית המתאר המקומית לירושלים בדבר חובת הסכמת השכנים לבניה בקיר משותף.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית - דונם	4,020
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
	-	7,888	+ 7,326	562	מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות

**הערה:** נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 - "זכויות והוראות בניה - מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.



### 3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

#### 3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד	מעבר תשתיות	
			מ"ר	מ"ר
	100	דרך קיימת		
	101	דרך מוצעת		
	001	שביל להולכי רגל		
	200 - 201	שטח ציבורי פתוח		
	300	שטח פרטי פתוח		
	400	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות		

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או היעוד של השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

#### 3.2 טבלת שטחים

אחוזים	מצב מוצע		מצב מאושר	
	מ"ר	יעוד	מ"ר	יעוד
2.53	131.00	דרך קיימת או מאושרת	764.00	דרך
1.53	79.00	דרך מוצעת		
2.92	151.00	שביל להולכי רגל	558.00	שביל להולכי רגל
15.31	792.00	שצ"פ	1,863.00	שצ"פ
3.36	174.00	שפ"פ		שפ"פ
			24.00	מגורים 5
			1,980.00	מגורים 5 מיוחד
74.35	3,846.00	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות		סה"כ
100.00	5,173.00	סה"כ	5,173.00	סה"כ

## 4 יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור לבריאות</b>	
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>	
א.	מרכז למעבדות מחקר רפואי אוניברסיטאי.	
ב.	מרפאות, ספרייה, אולם כנסים.	
ג.	מחסנים, שטחי שרות.	
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>	
א.	בינוי	<p>1. תותר בניה מעל הקרקע בתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.</p> <p>2. תותר בניה תת - קרקעית בתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו ונקודותיים בצבע אדום.</p> <p>3. תותר חצר אנגלית באזור המסומן בנספח מס' 1 לצורך איורור טבעי של הקומות התת קרקעיות, עד לקו בניין "0"</p> <p>4. מספר קומות המרבי של הבניין, יהא 4 קומות מעל למפלס 0.00, ו- 2 קומות מתחת למפלס 0.00.</p> <p>5. גובה הבניה המרבי יהא כמצוין לנספח בינוי מס' 1.</p>
ב.	עיצוב אדריכלית	הבניה תבוצע באבן טבעית בעיבודים שונים, בבטון חשוף, קירות מסך ומתכות שונות. הבניה באבן ניסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה
ג.	פסולת בנין	באחריות מגיש התכנית באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת יש לפנות לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר תנאי ואגרות) התש"ל-1970.
ד.	היטל השבחה	<p>1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
ה.	רשות העתיקות	על פי חוק העתיקות, התשל"ח - 1978, עם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.
ו.	הפקעות לצרכי ציבור	השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.
ז.	חלוקה ורישום	<p>1. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הוועדה המקומית כתואמת את התכנית; לעניין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח - 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות.</p> <p>וזאת תוך שמונה חדשים מיום תחולתה של התכנית זו. תכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.</p> <p>2. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.</p> <p>3. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.</p>
ח.	חניה:	<p>1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.</p> <p>החניה תהיה מקורה כמצוין בנספח בינוי מס' 1. במידה שיידרש ע"י התקן תוספת מקומות מעל המסומן בנספח מס' 1, תותר להוסיף קומה תת-קרקעית נוספת שלא תהווה סטייה נכרת מהתכנית.</p>

		2. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין בשטח.
ט.	גדר / מבנה להריסה:	הגדר / המבנה המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, או לפני העברת השטח ע"ש העירייה, במועד המוקדם שבניהם.
י.	בניין לשימור	הבניין המסומן בריבוע צבוע אדום בתשריט הינו בניין לשימור וחלות עליו ההוראות הבאות: 1. תותר הקמת קומה נוספת עליו. 2. לא תותר כל פגיעה בחזית הבניין באופיו, בסגנונו ובאלמנטים המקוריים שבו. 3. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה תנוקה חזית הבניין, יוסרו תוספות שאינן חלק מהבנייה המקורית וכל מערכת התשתית תהיה בתוך הקירות או תת קרקעיות 4. סטייה מהוראות 4.1.11 א, ב, ג אלה. תחשב סטייה ניכרת.
יא.	שמירה על עצים בוגרים - עצים לעקירה/שי מור:	על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ /קבוצת עצים לשימור", יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות: 1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. 2. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם, כמו כן אסורה בנייה בקרבתם מעבר למוצג בנספח הבינוי. 3. העצים המסומנים בתשריט לעקירה יעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר.
יב.	קולטי שמש על הגג	1. גגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. 2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
יג.	הוראות בנושא חשמל	תנאי למתן היתר בנייה יהיה – תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמה חדר שנאים ו / או חדר מיתוג. אם תידרש תחנת טרנספורמציה בשטח התכנית תמוקם במבנה תת-קרקעי בשטח ציבורי פתוח, ע"י יזם הפרויקט ועל חשבונו.
יד.	מתקני תקשורת	מתקני תקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל – 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.
טו.	החדרת מי נגר ונקז לתת הקרקע – תמ"א 34 ב' / 4 :	ייוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולים לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר כגון חצץ, חלוקים וכד'. תכנית הניקוז תאפשר ככל הניתן העברת מי נגר עילי לשצ"פ לצורך החדרת והעשרת מי תהום. תכנון השטחים הפתוחים (שצ"פ) יבטיח בין השאר קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי יהיו פתוחים ונמוכים מסביבתם.
טז.	סטייה ניכרת	1. גובה הבניין, אחוזי הבנייה וקווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו בנין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנה 2(19) לתקנון התכנון ובניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 2. חלקו הצפוני של תחום התכנית והמבנה לשימור יועדו למרכז למחקר רפואי בלבד שיכלול מעבדות וחדרי מחקר ולא יותר בו שימושים אחרים. סטייה מהשימושים המותרים בתכנית תהווה סטייה ניכרת. 3. במידה שידרש ע"פי תקן חנייה תוספת מקומות חנייה מעל המסומן בנספח מס' 1, תותר להוסיף קומה תת-קרקעית נוספת (חניון) שלא תהווה סטייה ניכרת מהתכנית.
יז.	גמישות	1. יותר שינוי מהגובה הבניין המצוין בנספח הבינוי למתקני טכניים. 2. לעת מתן היתר בניה, תותר שינויים ארכיטקטוניים בכפוף ובתאום עם מהנדס העיר.
יח.	תנאים למתן תוקף התכנית:	תנאי למתן תוקף לתכנית זו, היא מתן תוקף לתכנית 11215 א'.
יט.	תנאים למתן היתר בניה:	1. תאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח. 2. תנאי למתן היתר בניה הוא תאום עם מחלקת הביוב וניקוז בדבר: עם הגשת בקשה להיתר בניה, היזם יחויב בתשלום היטלי ביוב כחוק, בהתאם לגודל תוספת הבניה שתאושר בפועל. האינסטלציה של הבניה החדשה יחובר באמצעות למערכת הביוב והניקוז הקיימת כל העבודות יבוצעו על חשבון היזם בתיאום ופיקוח מחלקת הביוב וניקוז. 3. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים במידה הצורך. 4. קביעת דרכי הטיפול בעודפי עפר בתאום עם היחידה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.

5.	תנאי למתן היתר בניה הוא ביצוע הפעולות, העבודות והמתקנים הדרושים כדין לשימושים של נכים.		
6.	תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.		
7.	הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקב"מ 1:100, הכולל מיסוך קיר התמך הקיים ע"י צמחיה לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.		
8.	התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצר, טיפול ומיסוך קיר התמך הקיים בתאום עם מהנדס העיר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חנייה נדרשת ותכנית שיוך החנייה. ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחימוניות ואופן הסדרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גיבון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה. ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.		
9.	תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/או דרך 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 קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.		
10.	אם תידרש תחנת טרנספורמציה בשטח התכנית תמוקם במבנה תת-קרקעי בשטח ציבורי פתוח, ע"י יזם הפרויקט ועל חשבונם.		
11.	ביטול הוראות בתכנית המתאר המקומית לירושלים בדבר חובת הסכמת השכנים לבניה בקיר משותף.		
12.	לא יבוצע שילוט על קירות החיצוניות בבניין, אלא בהתאם והוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ - 1980.		
13.	ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.		
14.	תוקם גדר קשיחה טרם הבניה סביב העצים המיועדים לשימור לצורך בידודם ושימור סביבתם במהלך הבניה. לא יותר אכסון חומרי בניה שטח האמור.		
1.	השלמת ביצוע השצ"פ ושביל הגישה להנחת דעתו של מהנדס העיר או מי מטעמו.	כ.	תנאים למתן טופס 4
2.	פינוי עודפי עפר להנחת דעתו של מהנדס העיר.		
1.	למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, ולאו שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה.	כא.	חיזוק מבנים - תמ"א 38
1.	היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:		
2.	הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.		
3.	על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).		
4.	היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.		

<b>4.2 שם ייעוד: דרך</b>	
<b>4.2.1 שימושים</b>	דרך על פי הגדרתה בחוק התשכ"ה – 1965 למעט מסילת ברזל.
<b>4.2.2 הוראות</b>	א. פיתוח 1. הנחיות מפורטות לחתכים, פרטי פיתוח ואופן בניית הדרכים כולל הגדרות התומכות והגובלות בדרכים, הן בתאום באגף הדרכים. 2. מימון סלילת הכביש תבוצע במסגרת מחויבות היזם ככל שהדברים מתייחסים להיטל כביש מדרכה, כמוגדר בחוק. 3. כל שינוי או התאמה שיהיה צורך לעשות לביצוע הכביש אינו יחשב כסטייה ניכרת, בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002. ב. תנאי למתן היתר בנייה תאום עם אגף שפ"ע בעיריית ירושלים

<b>4.3 שם ייעוד: שביל להולכי רגל</b>	
<b>4.3.1 שימושים</b>	רמפה כניסה לשטח ציבורי פתוח.
<b>4.3.2 הוראות</b>	א. תנאי למתן היתר בנייה תאום עם אגף שפ"ע בעיריית ירושלים.

<b>4.4 שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח</b>	
<b>4.4.1 שימושים</b>	א. גן ציבורי. גינות, נטיעות עצים. ב. אפשרות מעבר למבנה.
<b>4.4.2 הוראות</b>	א. תנאי למתן היתר בנייה תאום עם אגף שפ"ע בעיריית ירושלים

<b>4.5 שם ייעוד: שטח פרטי פתוח</b>	
<b>4.5.1 שימושים</b>	גינות, נטיעות, פתוח נופי.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	ציד- ציד- שמאלי	ציד- ימני	קדמי	מתחת			מעל לכניסה לקובעת	מתחת לכניסה לקובעת	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר			
			2	4	+ 804.30	10,968	2,880	2,780	200	5,108	4,020	400	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות

הערות לטבלה:

שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

במידה שיידרש ע"פ תקן חנייה בעת הוצאת היתר בניה, תוספת מקומות חניה מעל המסומן בנספח מס' 1, תותר להוסיף קומה תת-קרקעית נוספת והשטחים הדרושים לכך, (חניון) שלא תהווה סטייה נכרת מהתכנית.

**6. הוראות נוספות**

לא רלוונטי




**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד.	

**7.2 מימוש התוכנית**

- א. מימוש התכנית - זמן משוער לביצוע תכנית זו כ- 7 שנים מיום אישורה.  
 ב. במידה ולא תחל בנית מכון המחקר בתוך 7 שנים מיום אישור התכנית יפקע תוקפה של התכנית, יעוד הקרקע יחזור ליעודו טרם אישור התכנית זו.

**8. חתימות**

תאריך:		שם: Fondazione Centro S. Raffaele Del Monte Tabor	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד/שם רשות מקומית:	
תאריך: 7/10/2010	חתימה: גיל רייך אדריכל רשום 110871	שם: אדר' גיל רייך	עורך התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:		שם: Fondazione Centro S. Raffaele Del Monte Tabor	יזם בפועל
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:		שם: קרן יוסף	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	