

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

ת.מ. 11437 א'
 תכנית מס' 11437 א'
 21.06.2012
 תאריך מס' 11437 א'
 תאריך מס' 11437 א'
 תאריך מס' 11437 א'

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 11437 א'

שם תוכנית: מרכז רפואי הסהר האדום באל-צואנה

מחוז: ירושלים
מרחב תכנון מקומי: ירושלים
סוג תוכנית: תוכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

--	--

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
 משרד הפנים - מחוז ירושלים
 הוועדה המחוזית החליטה ביום:

לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר

תאריך: _____
 נ"ר הוועדה המחוזית

--	--

דברי הסבר לתוכנית

המרכז הרפואי המתוכנן במורד הר הזיתים, מעל ביה"ס איברהמיה, נועד לענות על צרכי אוכלוסיית מזרח העיר ולרכז במתחם אחד את השירותים הרפואיים של הסהר האדום (עמותה ללא מטרת רווח) הפזורים במבנים שונים בעיר העתיקה ובמזרח העיר, כולל בית החולים הקיים ליולדות בסמוך לאתר.

בית החולים ליולדות של הסהר האדום משרת ללא תמורה את אוכלוסיית מזרח ירושלים וסביבתה. בית החולים נותן שירותי תמיכה וליווי לכ - 3300 יולדות בשנה. מתקן ביה"ח הנוכחי אינו מתאים לנפח השירותים הרפואיים הניתנים ולסטנדרטים הנדרשים על ידי משרד הבריאות.

מטרת התוכנית, בהתאם לתמיכה ולאישור שנתקבל ממשרד הבריאות, לשנות את ייעודו הנוכחי של המתחם משטח מלונאות ו/או מגורים ומשטח לדרך, עפ"י ת.ב.ע 3092, לשטח למוסד - מרכז רפואי פרטי כמפורט:

האתר מורכב משלוש חלקות: חלקה 7 בשטח של 3288 מ"ר, חלקה 13, בשטח של 1051 מ"ר, המרכיבות את מתחם מלון פאלאס לשעבר, ודרך (ללא מספר), בשטח של 474 מ"ר - סה"כ שטח המתחם 4813 מ"ר.

מצב קיים - המגרש מיועד למגורים \ מלונאות. מבנה המלון קיים בשטח לפני 1967 ושימש כמלון עד שנת 1990. משנת 1995 משמש המבנה כאגף הלוגיסטי של ביה"ח וכולל שירותים נלווים לביה"ח כגון מכבסה, מחסני ציוד רפואי וכללי ומסוף אמבולנסים. ביה"ח הפועל כיום ממוקם כ- 200 מ' מהמגרש המיועד למתקן הרפואי החדש. המגרש המיועד מומלץ, בישיבת הועדה המחוזית מיום 16.09.2008, בדיון לתכנית המתאר המקומית ירושלים 2000, למתקן החדש של ביה"ח.

הפרוגרמה למתקן הרפואי החדש מבוססת על פרוגרמת משרד הבריאות לבתי חולים ועל אלמנטים פרוגרמטיים יחודיים שנדרשו על ידי צוות בית החולים של הסהר האדום. התכנית לווה ואושרה ע"י אגף פרוגרמות של משרד הבריאות ומהנדסת מחוז ירושלים של משרד הבריאות.

המרכז הרפואי המתוכנן מבונה בשלושה אגפים בשטח מרבי של 45,788 מ"ר, מהם רק כ- 16,725 מ"ר שטחים על קרקעיים כמפורט:

אגף A - 4 קומות מעל מפלס הכניסה (+734.01), הכוללות קומת כניסה ומעליה 3 קומות של מרפאות, בגובה המלון המאושר בת.ב.ע. 7692 א', ו-7 קומות מתחת למפלס הכניסה, הכוללות 2 קומות של מעבדות ומרפאות, קומה אחת לשירות האמבולנסים, ו-4 קומות חניה. אגף B - אגף מדורג, הכולל מבואת כניסה משותפת לאגפים B ו-C ואיזור מנהלה של 2 קומות ממפלס הכניסה (+735.31), החפורים בקרקע הטבעית. מעליו בדירוג, 4 קומות אשר בהן מחלקות רפואיות. מתחת למפלס הכניסה, 2 קומות רפואיות (קומת דימות ומעבדות וקומת ניתוח ומיון, הנגיש ברמפת רכב מהרחוב), מתחתן קומת אשפוז בחירום ומתחתיה 4 קומות חניה. האגף לא עולה על גובה המבנה הקיים (אגף C) ועל גובה המצוק.

אגף C - מבנה קיים מדורג הכולל חלק קדמי בחזית הרחוב, של 3 קומות (אחת מהן חפורה) ממפלס הכניסה (+735.31), המשמשות לשטחי הציבור של בית החולים, ומעליהן בדירוג חלק אחורי של 3 קומות, המשמשות למחלקות רפואיות, שטחי שירות וחדרי החלמה \ מלונות. מתחת למפלס הכניסה 2 קומות רפואיות, מתחתיהן קומת תפעולית של שטחי שירות ושטחים טכניים, ומתחתיה 4 קומות חניה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מרכז רפואי הסהר האדום באל-צואנה

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכניתיפורסם
ברשומות

11437 א'

מספר התוכנית

4813 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

2

מספר מהדורה בשלב

15.05.2012

תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

ל.ד.

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד
וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות
לעניין תכנון תלת
מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה X	223,100
קואורדינטה Y	632,712

1.5.2 תיאור מקום על רחוב ללא מוצא היוצא מרחוב שמואל בן עדיה

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ירושלים

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב ירושלים

שכונה אל-צואנה

רחוב מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30522 ירדני	בהסדר	חלק מהגוש	7,13 ודרך (ללא מספר)	

הכול על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ירושלים

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
18/04/90	3759	תוכנית זו גוברת על תוכנית 3092	שינוי	3092
15/01/04	5264	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית 5166	כפיפות	5166 (תוכנית תקן חניה לירושלים)

1.7 מסמלי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		משה מרגלית	15.05.2012		18			מחייב	חוראות התוכנית
		משה מרגלית	15.05.2012	1			1:250	מחייב	תשריטת התוכנית
		משה מרגלית	15.05.2012	1			1:250	מנחה	נספח מס' 1 – נספח בניין – חלק 1- תכניות ותוצאות
		משה מרגלית	15.05.2012	1			1:250	מנחה	נספח מס' 1 – נספח בניין – חלק 2 – חתכים ותוצאות
		איל קראוס	15.05.2012	1			1:250	מנחה	נספח מס' 2 – נספח תנועה ותחבורה
		משה מרגלית	15.05.2012	1				*מחייב חלקית	גיליון חישובי שטחים
		משה מרגלית	15.05.2012	1				מסמך כללי	גיליון חומר רקע לתכנית

* מחייב לעניין שטחי בנייה מרביים
 כל מסמלי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמלים המחייבים לבין המסמלים המתייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשתיתים.
 התשתיתים יגברו המסמלים המתייבים. במקרה של סתירה בין המסמלים המתייבים לבין המסמלים המחייבים תגברנה ההוראות על התשתיתים.

1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מניש ויזם התוכנית

גוש / חלקה	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זווה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מניש התוכנית
13/730522/										עוריינת ירושלים אגף תכנון רוער	מניש התוכנית
13/730522/	info@fcs-jerusalem.org	02-6284365		02-5845000	רח' שמואל בן עדייה 139, חר הזיתים, ת.ד. 22125, ירושלים	אגודת הסדר האדום בירושלים 58-020-561-5				אגודת הסדר האדום	מניש התוכנית

1.8.2 בעלי עניין בקרקע שאינם מנישי התוכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זווה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
ikic@netvision.net.il	02-6261771		02-6285886			080526783	רניי סמי חנה סואלחה עייז ב"כ ענייד ניהול ארשק		בעלים
						023252232	רניי		

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זווה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
office@margalith-arch.com	02-5667991	054-4670776	02-5667990	רשב"א 15, ירושלים	ח.פ.	24950	00018710-3	משה מרגלית אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	אדריכל	עורך ראשי
			02-6276585	רחוב צלאח אלדין 10		1180		אשרף תאגי יוחא עומר תאגי	מורד	מורד
	02-5400433		02-5328814	רח' פרופ' הורטום 14, חר הזיתים	ח.פ.	88003	02203382-3	איל קראוס	מתנדב אורחי	יועץ תנועה

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
מרכז רפואי פרטי	בי"ח ליוולדות אגף החלמה ושרותי בריאות נלווים

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**

הרחבה ושיפוץ בניין קיים והקמת בניינים חדשים לשם הקמת מרכז רפואי פרטי.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

א. שינוי יעוד משטח למלונאות ומגורים ומשטח לדרך מאושרת בת.ב.ע. 3092 לשטח למבנים ומוסדות ציבור ותיירות - מרכז רפואי פרטי, הכולל: בית חולים לילודות, מרפאות חוץ ומלונית (בבנין הקיים).

ב. קביעת הוראות בינוי, להוספת אגף חדש (אגף B) לבנין הקיים (אגף C מלון פאלס) בצידו המזרחי של המגרש, לבנין חדש בחזית הרחוב (אגף A), ותוספות בניה ושיפוץ הבנין הקיים (אגף C) בהתאם לנספח הבינוי כמפורט:

1. קביעת קווי בניין חדשים לבניה המוצעת בשטח, לרבות קווי בניין תת קרקעיים.
2. קביעת מסי קומות לאגפים:

אגף A - 4 קומות מעל מפלס הכניסה (+734.01), הכוללות קומת כניסה ומעליה 3 קומות של מרפאות, בגובה המלון המאושר בת.ב.ע. 7692 א', ו-7 קומות מתחת למפלס הכניסה, הכוללות 2 קומות של מעבדות ומרפאות, קומה אחת לשירות האמבולנסים, ו-4 קומות חניה.

אגף B - אגף מדורג, הכולל מבואת כניסה משותפת לאגפים B ו-C ואיזור מנהלה של 2 קומות ממפלס הכניסה (+735.31), החפורים בקרקע הטבעית. מעליו בדירוג, 4 קומות אשר בהן מחלקות רפואיות. מתחת למפלס הכניסה, 2 קומות רפואיות (קומת דימות ומעבדות וקומת ניתוח ומיון, הנגיש ברמפת רכב מהרחוב), מתחתן קומת אשפוז בחירום ומתחתיה 4 קומות חניה. האגף לא עולה על גובה המבנה הקיים (אגף C) ועל גובה המצוק.

אגף C - מבנה קיים מדורג הכולל חלק קדמי בחזית הרחוב, של 3 קומות (אחת מהן חפורה) ממפלס הכניסה (+735.31), המשמשות לשטחי הציבור של בית החולים, ומעליהן בדירוג חלק אחורי של 3 קומות, המשמשות למחלקות רפואיות, שטחי שירות וחדרי החלמה \ מלונית. מתחת למפלס הכניסה 2 קומות רפואיות, מתחתיהן קומת תפעולית של שטחי שירות ושטחים טכניים, ומתחתיה 4 קומות חניה.

3. קביעת שטחי הבניה המרביים ל - 45,778 מ"ר מהם 16,725 מ"ר שטחים עיליים ו- 29,063 מ"ר שטחים תת קרקעיים בהתפלגות כמפורט:

אגף A - 2,881 מ"ר שטחים עיליים ו- 4,339 מ"ר שטחים תת קרקעיים, סה"כ שטח מרבי 7,220 מ"ר.

אגף B - 7,278 מ"ר שטחים עיליים ו- 5,766 מ"ר שטחים תת קרקעיים, סה"כ שטח מרבי 13,044 מ"ר.

אגף C - 6,566 מ"ר שטחים עיליים ו- 4,918 מ"ר שטחים תת קרקעיים, סה"כ שטח מרבי 11,484 מ"ר.

אגפים A, B, C - 14,040 מ"ר של חניון תת קרקעי משותף למתחם כולו.

שטח עיקרי - 24,073 מ"ר. מהנייל 13,763 מ"ר עילי ו- 10,310 מ"ר תת קרקעי.

שטחי שירות וחניה - 21,715 מ"ר, מהנייל 2,962 עילי ו- 18,753 תת קרקעי.

ג. קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

ד. סה"כ תכסית על קרקעית - 68%

סה"כ תכסית תת קרקעית - 100%

ינתן מענה לחלחול מי נגר בגבול התכנית

ה. קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

ו. קביעת הוראות בגין מבנים וגדרות להריסה.

ז. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה/העתקה/שימור.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	4.813
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
מוסד בריאות ומלונית	24,073		+24,073 (*)	0	מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור ותיירות (**)
מצב מאושר לפי תביע מס' 3170	0		-3,063.61	3,063.61	מ"ר	איזור מלונאות, נופש ומגורים

(*) שטח עיקרי על ותת קרקעי, מהנייל 13,763 מ"ר עילי ו- 10,310 מ"ר תת קרקעי.

(**) יעוד התיירות ישמש למלונאות ויתפקד כמלונית החלמה לבית החולים

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" גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
ביטול דרך 001	זיקת הנאה 001	עצים לעקירה, העתקה ולשמור 001	הריסה 001	001	מבנים ומוסדות ציבור ותיירות (*)

(*) יעוד התיירות ישמש למלונאות ויתפקד כמלונית החלמה לבית החולים

3.1 טבלת שטחים ויעודים

גוש	חלקה	מצב מאושר			מצב מוצע		
		יעוד	שטח מדוד של חלקה במ"ר	% ב	יעוד	של מדוד של חלקה במ"ר	% ב
30522 ירדני	7	מלונאות	3288	68.4	מבנים	3288	68.4
	13	ומגורים	1051	21.8	ומוסדות	1051	21.8
	ללא מספר	דרך מאושרת	474	9.8	ציבור ותיירות	474	9.8
		סה"כ	4813	100	סה"כ	4813	100

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

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור ותיירות (*) יעוד התיירות ישמש למלונאות ויתפקד כמלונית החלמה לבית החולים
4.1.1	שימושים
	<p>מרכז רפואי פרטי, הכולל בייח לילודות, אגף החלמה \ מלונית, מרפאות חוץ ויחידות מסחר קטנות לשימוש בית החולים.</p> <p>אגף A - 4 קומות מעל מפלס הכניסה (+734.01), הכוללות קומת כניסה ומעליה 3 קומות של מרפאות, בגובה המלון המאושר בת.ב.ע. 7692 א', ו-7 קומות מתחת למפלס הכניסה, הכוללות 2 קומות של מעבדות ומרפאות, קומה אחת לשירות האמבולנסים, ו-4 קומות חניה.</p> <p>אגף B - אגף מדורג, הכולל מבואת כניסה משותפת לאגפים B ו-C ואיזור מנהלה של 2 קומות ממפלס הכניסה (+735.31), החפורים בקרקע הטבעית. מעליו בדירוג, 4 קומות אשר בהן מחלקות רפואיות. מתחת למפלס הכניסה, 2 קומות רפואיות (קומת דימות ומעבדות וקומת ניתוח ומיון, הנגיש ברמפת רכב מהרחוב), מתחתן קומת אשפוז בחירוס ומתחתיה 4 קומות חניה. האגף לא עולה על גובה המבנה הקיים (אגף C) ועל גובה המצוק.</p> <p>אגף C - מבנה קיים מדורג הכולל חלק קדמי בחזית הרחוב, של 3 קומות (אחת מהן חפורה) ממפלס הכניסה (+735.31), המשמשות לשטחי הציבור של בית החולים, ומעליהן בדירוג חלק אחורי של 3 קומות, המשמשות למחלקות רפואיות, שטחי שירות וחדרי החלמה \ מלונית. מתחת למפלס הכניסה 2 קומות רפואיות, מתחתיהן קומת תפעולית של שטחי שירות ושטחים טכניים, ומתחתיה 4 קומות חניה.</p>

4.1.2	הוראות	
א.	קווי בניין	קווי הבניין המחייבים כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום לבניה עילית ובקו נקודותיים בצבע אדום לבניה תת-קרקעית.
ב.	שטחי הבנייה המרביים	סה"כ שטחי הבנייה המרביים הם 45,778 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן. שטחים אלו כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות והיתרים) התשנ"ב 1992. באישור הועדה המקומית תותר תוספת שטחי חניה ושירות תת-קרקעיים.
ג.	מספר קומות	מס' קומות מרבי לבניין וגובה הבניה יהיו כמצוין בנספח מס' 1, תותר סטיה של עד 1.0 מ' בגובה הבניינים.
ד.	חיפוי	הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת וואו חלקה ובזוכית.
ה.	גשר	הגשר המחבר בין אגף C (הבניין הקיים) ואגף A (בניין מרפאות החוף) יבנה מעמודי אבן וזכוכית כמצוין בנספח הבינוי.
ו.	החזית החמישית	מערכות מכניות בגג הבניין יוסתרו וינקטו אמצעים למניעת רעש וזיהום. המערכות ימוקמו בריחוק מחזית המבנה, ושטחם לא יעלה על 75 אחוז משטח הגגות. הנ"ל יאושר על ידי היח' לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחוזי אחוץ	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	קדמי	מספר קומות		גובה מננה (מטר)	צפיפות לדונם (מ"ר)	מספר יח"ד	תכנית משטח (ת"מ)	אחוזי בנייה כוללים (%)	שטח בנייה במ"ר				מבנים	גודל מנרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעור	
				פחות מלניסה הקובעת	מעל מלניסה הקובעת						סה"כ שטחי בנייה	מתחת הניסה הקובעת	שרות עיקרי	מעל הניסה הקובעת					שרות עיקרי
ברחמים למסומן בתשריט				3	4	14.20	---	---	---	100	7220	1728	2611	689	2212	A	4,813	001	מבנים (מוסדות ציבור ותחנות (**))
				3	6	23.25	---	---	---	228	13044	1200	4566	885	6393	B			
				3	6	23.25	---	---	---	172	3917	0	0	295	3622	C			
				4							14040	14040	0	0	0		תניה		
											45778	21715	10310	2962	13763		סה"כ		
									57	500 (*)									

(*) 500% מעניינים את שטחי הבניה העיקריים על וחת קרקעיים.

סה"כ שטחים עיקריים על קרקעיים – 13,763 מ"ר המחויבים 286% אחוזי בניה.

(**) יעוד התחנות ישמש למלונאות ותפקיד כמלונות החלמה לבית החולים.

(***) יותר ניוד שטחים בין האופיים והמפלסים ובלבד שהי"ל יעשה במגבלות הקומות, השטחים חעל והחת קרקעיים וקווי הבניין.

הערות: שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לזכויות התכנון והבניה (תישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניתו היתריים) התשי"ב 1992.

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתר בניה	
6.1.1 אישור משרד הבריאות במידה וידרש.	
6.1.2 אישור משרד התיירות למלונית תוך גמישות בנושא התקנים בשל אופי המבנה ומיקומו במערך בית החולים.	
6.1.3 איכות סביבה: אישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים לפתרונות ומפרטים שינתנו במסגרת התוכנית להיתר הבניה כמפורט:	
א. מערכות מכניות - כולל מערכות מזוג אוויר, אוורור, מטבחים ופילטרים לסינון ריחות, סילוק גזים כולל גלאי CO2 בחניון המקורה, הפעלת המערכות תוצג בפני המחלקה לאיכות הסביבה לקראת הוצאת טופס 4.	
ב. אקוסטיקה - תוגש חוות דעת לגבי הפעילות במוסד, בשטחי החניות, בכניסות וביציאות לחניון, ולמטרדי רעש שיגרמו כתוצאה מהפעלת המערכות המכניות של המוסד (מזוג אוויר, אוורור חניונים, אוורור מטבחים וכד') חוות דעת תכלול אישור שאכן הציווד עומד בדרישות על פי התקנות.	
ג. מי נגר 1. יוותרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים). 2. על אף האמור האמור לעיל, לעת מתן היתר בניה ניתן יהיה להותיר פחות מ- 25% שטחים חדירי מים משטח המגרש, באם יינתן פיתרון לקליטת וחלחול מי נגר עילי בכפוף לאמור בהוראות תמ"א/ 34/ ב/ 4 - תכנית מתאר ארצית משולבת למשק המים.	
ד. יש להשתמש בציווד בנייה תקין לפי תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציווד בניה) 1979 כולל עמידה בדרישות (רעש בלתי סביר) 1990.	
ה. יש לבצע את עבודות הבניה על פי דרישות סעיף 5 של התקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש 1992 דהיינו בין השעות 06:00-19:00 בלבד).	
ו. גידור - תכנון והקמה של גידור קשיח להגנת האתר. גדר האתר מסוג "איסכורית" תבוצע בגובה 2.5 מטר. אין להשאיר פתח בקיר ההיקפי, חוץ מהכניסות לאתרי חפירה. הגידור יכלול שילוט הולם על מהות הפרויקט. ביצוע שילוט בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ - 1980.	
ז. גז ראדון - אישור מפרט למניעת חדירת גז ראדון. לפני קבלת טופס 4 תבוצע בדיקת ראדון ע"י מגישי התוכנית. הבדיקה תעשה בכל החללים המשמשים למגורים, או שתיתכן בהם שהייה ממושכת של אנשים לצורך כלשהו. יש לבצע בדיקה קצרת טווח (3 ימים עד שבוע) בתנאים אטומים. במידה ורמת הראדון עולה על 002 בקרל למ"ק יש לבצע שיטות לסילוק ראדון. בגמר הפעילות יש לבצע בדיקות חוזרות לפני אכלוס המבנה.	
ח. מערכת ההסקה - תופעל ע"י גז או חשמל או סולר.	
ט. חדר שנאים - ימוקם לפחות במרחק 5 מ' מחדרי מגורים או משימושים רגישים. ראה סעיף 16 להלן.	
י. הרטבה, ייצוב קרקע וניקיון - יבוצעו ע"י הקבלן. בהנחית המחלקה לאיכות הסביבה. הייצוב יעשה ע"י חומר מתאים (אין להשתמש בשמנים, דלקים או מלחים). תדירות ההרטבה תקבע בתאום עם המחלקה לאיכות הסביבה. הקבלן ישטוף גלגלי המשאיות לפני יציאה משטח האתר לכביש. הקבלן יטאטא וישטוף דרכי כניסה סלולות בתום כל יום עבודה.	
יא. קידוחים - יבוצעו עם מיקרופיילרים עם מתקן למניעת אבק. המתקן יהיה מורכב ממעטפת בצורת קונוס עם פתח בצד ומלמעלה. לאפשר הלבשה על מכונית הקידוח. המעטפת תהיה בגובה מינימלי של שני שלישי מגובה מכונית הקידוח. מעל הפתח העליון תותקן מערכת מתזים (ספרינקלרים) שתזיז מים במקביל לפעולות הקידוח והנישוף.	
יב. הסדרי תנועה - השלמת ביצוע הסדרי התנועה לפי תכניות שיאושרו ע"י	

	רשות התמרור המוסמכת, לפי עקרונות נספח התנועה של תכנית זו.
6.1.4	כיבוי והצלה - תאום ואישור תוכנית ע"י המחלקה לשירותי כיבוי והצלה בעירית ירושלים.
6.1.5	שיפור פני העיר - תאום ואישור האגף לשיפור פני העיר בעירית ירושלים לשם הבטחת ביצוע, כמפורט:
א.	פיתוח וגינון - תכנון מפורט עפ"י המצוין בתשריט ובהנחיות נספח הבינוי. התכנון המפורט יכלול בין היתר פירוט של גינון ונטיעות, עצים לעקירה, קירות תמך וגדרות, ריצוף, תאורה וכדומה. ביצוע בפועל של התכנון המפורט יהא ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם בפיקוח עיריית ירושלים. מודגש כי לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי אלא לאחר השלמת בצוע האמור לעיל להנחת דעת עיריית ירושלים.
ב.	דרכים - התחייבות לשיקום כבישים סמוכים לפרוייקט וסלילתם מחדש בכל מקרה של פגיעה בתשתית במהלך הבנייה.
ג.	תכנון ובצוע כל המעברים והמדרגות בשטח התוכנית באופן שתיכלל גישה לעגלות נכים והסדרי הבטיחות הנדרשים על-פי חוק.
ד.	תכנון ובצוע קירות תומכים וגדרות כולל פתרון להחדרת ו/או ניקוז מי נגר באתר.
ה.	התחייבות פינני עודפי עפר לאתר מאושר ע"י עירית ירושלים.
6.1.6	דרכים, תנועה וחניה - תכנון וביצוע יכלול: תאום ואישור אגף דרכים תנועה וחניה לתכנון מפורט עפ"י ההנחיות ונספחי התוכנית כמפורט:
א.	כביש הגישה יותאם לגישת רכב חירום, כיבוי והצלה, באמצעות הסדרי תנועה שיקבעו ע"י עיריית ירושלים. הצבת עמודי תאורה ונטיעות יבוצעו בהתאם להנחיות מחלקת כיבוי אש. תכנון קטע כביש הגישה למתחם ושל מערך התנועה ודרכי הגישה במתחם כולל זכות המעבר לחלקה 14. תנאי בצוע קטע הדרך בסמוך לאתר יקבעו בעת הגשת הבקשה להיתר בניה ע"י עיריית ירושלים.
ב.	במסגרת התכנון המפורט של החניון יתוכנן מפרץ להעלאת והורדת מספר נוסעים, המסוגל לשרת כ- 3 כלי רכב בו זמנית
ג.	מתן פתרונות למפוצי הורדה ואיסוף נוסעים ולחניה הנדרשים ופרוט מערך התנועה והחניה. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה בהתאם לתקן החניה לבנין (או לבניינים) שיוקם בשטח. הפעלת החניון התת קרקעי הפתוח לשימוש הצבור הרחב תהא בהתאם להסדרים שיקבעו בין האגף להסדרי תנועה בעירית ירושלים לבעלי הזכויות במקרקעין.
ד.	זיקת הנאה: השטח המסומן בתשריט בקווים ירוקים מרובעים הוא שטח שיש בו זיקת הנאה של זכות מעבר לטובת חלקה 14 בגוש 30522 הסמוכה לשטח התכנית. בתוך שטח זה לא יבנו גדרות, מחסומים וכו' שימנעו שימוש בזכות המעבר המוענקת על פי הוראות תכנית זו לחלקה 14 הנ"ל.
ה.	מתן פתרון חניה לחלקה 14 הנ"ל יבוצע על ידי ועל חשבון מגישי הבקשה להיתר בחניון המקורה של המרכז הרפואי, או בחניה בשטח החלקה 14 הנ"ל שתכלול מדרגות ומעלית אשר יבוצעו על חשבון מגישי הבקשה להיתר, בהתאם לנספחים 1 ו-2 ממסמכי תכנית זו.
6.1.7	עתיקות - תאום ואישור המחלקה.
א.	התכנית מצויה בתחום אתר העתיקות- הר הזיתים, שהוא אתר עתיקות המוכרז כדין (דבר הכרזתו פורסם בי.פ. 4318 מיום ה- 13.7.95)
ב.	יש לקבל אישור רשות העתיקות נוסף ונפרד בשלב היתרי הריסה, החפירה ובניה.
ג.	אישור רשות העתיקות מותנה בהתחייבות היזם להזמנת חתכי בדיקה וחישוב שטח לגילוי עתיקות ע"פ תיאום מוקדם עם רשות העתיקות לפני תחילת העבודות. יתכן גילוי עתיקות שיחייבו ביצוע חפירת הצלה במקום.
ד.	במקרה ויתגלו עתיקות, אישור רשות העתיקות יותנה בהתחייבות היזם להזמנת חפירת הצלה לפני תחילת כל העבודות ע"פ תיאום מוקדם עם רשות העתיקות. בתום חפירות ההצלה, ואם לא יחשפו במקרקעין עתיקות שלפי שיקול דעתה של הרשות יחייבו את שימורן באתר, תתיר רשות העתיקות לבצע אתה העבודות המבוקשות בתנאים שייקבעו.

ה.	אישור רשות העתיקות מותנה בהתחייבות היזם להזמנת פיקוח ארכיאולוגי צמוד לפני ובזמן העבודות ע"פ תיאום מוקדם עם רשות העתיקות לפני תחילת העבודות.
6.1.8	אישור תכנית איחוד וחלוקה במקרה הצורך, אשר תכלול טבלת איזון.
6.2	מבנה / גדר להריסה הגדר והמבנה המתוחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה. אלו יהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר.
6.3	עצים לשימור/העתקה/עקירה
	שימור עצים קיימים ו/או העתקתם, עקירת עצים ונטיעת עצים בוגרים חדשים על פי המסומן בתשריט, יהיו ע"י וע"ח מגישי הבקשה להיתר, בתאום ובאישור המחלקה לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים.
6.3.1	עצים לשימור - מסומנים בתשריט בצבע אדום. לעצים אלו יינתן בית גידול מתאים - כ- 1 מ' מציר הגזע בעומק כ- 2.5 מ'. הנ"ל בתאום ובליויי אגרונום מאושר ע"י שפ"ע.
6.3.2	עצים להעתקה - מסומנים בתשריט בצבע כתום. עצים אלו יועתקו לאחר תיאום ותשלום אגרה כנדרש.
6.3.3	עצים לעקירה - מסומנים בתשריט בצבע צהוב. לעצים אלו יוצאו היתרי עקירה עפ"י חוק.
6.3.4	עצים בוגרים - ישתלו לאורך כביש הגישה, (מעבר לקו הכחול בתוכנית), בצד מערב עד לרח' שמואל בן עדיה ובצד מזרח לאורך גבול התוכנית, עפ"י תוכנית גינון ופיתוח שתוגש לאישור אגף שפ"ע, בתיאום עם אגף כיבוי אש.
6.4	ביצוע התוכנית לאחר אישור תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי האחוזה על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.
6.5	תחנת שנאים לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לעניין הצורך בשנאי. שנאי ימוקס במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.
6.6	אנטנות, טלויזיה ורדיו בבניין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהי.
6.7	קולטי שמש ומתקנים טכניים תותר הצבת קולטים לדודי שמש ומתקנים טכניים בגג בתנאי שיוסדרו ו/או יהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג. המערכות ימוקמו בריחוק מחזית המבנה, ושטחם לא יעלה על 75 אחוז משטח הגגות. הפתרון התכנוני טעון אישור מחלקת מהנדס העיר במסגרת תוכנית ההיתר.
6.8	היטל השבחה
6.8.1	הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
6.8.2	לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.9	<p>תשתית</p> <p>מגישי התכנית 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 בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן – עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שייקבע על ידי מהנדס העיר.</p> <p>מגישי התכנית יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר ייקבע על ידי עיריית ירושלים.</p> <p>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 הנמצאים באותו שטח.</p> <p>להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי התכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.</p>
6.10	<p>סטייה ניכרת</p> <p>יותר שימוש במלונית לצרכי בית החולים אך לא השימוש בבית החולים לצרכי המלונית.</p> <p>על הוראה זו יחולו תקנות חוק התכנון והבניה לעניין סטייה ניכרת (סטייה ניכרת מתכנית התשס"ב 2002)</p>

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התניה
1	הוצאת היתר חפירה ודיפון	מתן ערבויות כפי שידרש ע"י עיריית ירושלים
2	ביצוע התוכנית בשלמותה	

7.2 מימוש התוכנית

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
		אגודת הסחר הארץית רח' שמואל בן עזריה 139 י"ם			
		עיריית ירושלים אגף תכנון העיר			
		משה מרגלית אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ ת.פ. 220/270 רח' רשב"ש 82204 טל 5687991			יום בפועל (אם רלבנט)
		משה מרגלית אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ ת.פ. 220/270 רח' רשב"ש 82204 טל 5687991	080526783	סאמי חנא חיליל סואלחה ע"י ב"כ עו"ד ניהאד ארשיד	בעלי עניין בקרקע
		משה מרגלית אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ ת.פ. 220/270 רח' רשב"ש 82204 טל 5687991	000187013	משה מרגלית אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	עורך התכנית