

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 5921

שינוי מס' 35/99 לתכנית המתאר לירושלים 62

שינוי מס' 2/99 לתכנית מס' 1541 א'

שינוי מס' 1/99 לתכנית מס' עמ"ד 7

שינוי מס' 1/99 לתכנית מס' 4907

שינוי מס' 1/99 לתכנית מס' 2097

ולתכנית מס' 2097 א'

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

ת ק נ ו ן

ירושלים	מחוז
ירושלים	נפה
הר הצופים	מקום
עיסאווייה	גוש
	חלקה
כ- 132.5 דונם	שטח התכנית
הסתדרות מדיצינית הדסה	היוזם
מנהל מקרקעי ישראל	בעל הקרקע
אלי אילן אדריכלים ומתכנני ערים	המתכנן
4 בפברואר 2003	תאריך

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 5921

שינוי מס' 35/99 לתכנית המתאר לירושלים 62

שינוי מס' 2/99 לתכנית מס' 1541 א'

שינוי מס' 1/99 לתכנית מס' עמ"ד 7 ד'

שינוי מס' 1/99 לתכנית מס' 4907

שינוי מס' 1/99 לתכנית מס' 2097

ולתכנית מס' 2097 א'

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

תכנית זו תקרא תכנית מס' 5921, שינוי מס' 35/99 לתכנית המתאר לירושלים מס' 62, שינוי מס' 2/99 לתכנית מס' 1541 א', שינוי מס' 1/99 לתכנית מס' עמ"ד 7 ד', שינוי מס' 1/99 לתכנית מס' 4907, שינוי מס' 1/99 לתכנית מס' 2097 ולתכנית מס' 2097 א'. התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).

1. שם התכנית:

התכנית כוללת 11 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט ערוך בק.מ. 1:1000 (להלן: התשריט), ו-7 גליונות של תכנית בינוי ופיתוח כמפורט להלן:

א. גליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח כללית ותכנית מפלס גגות, הערוך בק.מ. 1:1000 (להלן: נספח מס' 1).

ב. גליון אחד של תכנית מפלס קרקע והסדרי תנועה, הערוך בק.מ. 1:500 (להלן: נספח מס' 2).

ג. גליון אחד של תכנית תנועה וחניה מנתה, הערוך בק.מ. 1:1000 (להלן: נספח מס' 3).

ד. 2 גליונות של חתכים הערוכים בק.מ. 1:500 (להלן: נספח מס' 4).

ה. 2 גליונות של תכניות בינוי ופיתוח וחתכים לבניין המעבדות והכניסה החדשה המוצעת לבית החולים, הערוכים בק.מ. 1:500 (להלן: נספח מס' 5).

2. מסמכי התכנית:

כל מסמך ממסמכי התכנית הינו חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה. מסמכי התכנית הינם מחייבים לגבי גובה הבניה ומספר הקומות המירבי, קווי הבניין המירביים, שטחי הבנייה המירביים וחתך עקרוני של הדרוג בהתאם לטופוגרפיה.

3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית: כ- 132.5 דונם.

5. מקום התכנית: ירושלים, הר הצופים, השטח הידוע כבית החולים הקיים הדסה - הר הצופים. ושטח מצפון - מערב לו, הגובל בבית הקברות הצבאי הבריטי מזרם-מערב.

שטח בין קואורדינטות אורך 223200 ל-222500
לבין קואורדינטות רוחב 633680 ל-634250.

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. **מטרות התכנית:**
- א. שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:
- 1) שינוי יעוד שטח משטח פתוח ציבורי לשטח למוסד ולדרך ציבורית.
 - 2) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 2 לשטח לדרך ציבורית ולשטח פתוח ציבורי.
 - 3) שינוי יעוד שטח משמורת טבע לשטח למוסד.
- ב. קביעת בינוי להקמת בניינים חדשים בשטח למוסד (מתחם בית החולים הדסה הר הצופים כמפורט להלן):
- 1) קביעת בינוי להקמת בניין מס' I - בניין מעון אחיות וסגל או בית אבות סיעודי או בית הארחה לבאי בית החולים; בהתאם לנספחי בינוי.
 - 2) קביעת בינוי להקמת בניין מס' II - בניין לשימושים רפואיים ותפעוליים של בית החולים או בית אבות סיעודי; בהתאם לנספחי בינוי.
 - 3) קביעת בינוי להקמת בניין מס' III - בניין לשימושים מנהליים ומסחריים לבית החולים וחניה, בהתאם לנספחי בינוי.
 - 4) קביעת בינוי להקמת בניין מס' IV - מבנה כניסה לבית החולים, חניה ושטחי עזר; בהתאם לנספחי בינוי.
 - 5) קביעת בינוי להקמת בניין מס' V - בניין מעבדות ומחקר ושטחי עזר לבית החולים.
 - 6) קביעת בינוי להקמת בניין מס' VI - חניה ושטחי עזר תת-קרקעיים.
- ג. קביעת מס' הקומות המירבי, גובה הבניה המירבי ושטחי הבניה המירביים בכל אחד מהבניינים כאמור.
- ד. קביעת קווי בניין חדשים לבניה כאמור, לרבות קווי בניין תת-קרקעיים.
- ה. קביעת השימושים המותרים בכל אחד מהבניינים החדשים כאמור.
- ו. קביעת הוראות לפיתוח השטח שבתחום התכנית, לרבות הוראות לביצוע דרכים פרטיות בשטח, הסדרי התנועה בהן, גינון, נטיעות וכדומה.
- ז. קביעת שטחים עם זיקת הנאה לציבור והוראות לפיתוחם ולתחזוקתם.
- ח. קביעת תנאים למתן היתרי בניה בשטח ושלבי ביצוע הבניה בשטח.
- ט. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה או העתקה ועצים לשימור.
- י. קביעת הוראות בגין מבנים, גדרות ומדרגות להריסה.
7. **כפיפות התכנית:**
- על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית ירושלים (להלן: תכנית המתאר), לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכניות מס' עמ"7/ד', 2097, 2097 א', במ/4351, 4907 וההוראות שבתכנית מס' 5921 זו.
8. **הוראות התכנית:**
- הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין, הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספחי 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. **שטח למוסד:**
- השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום מותחם בקו חום כהה הוא שטח למוסד וחלות על שטח זה הוראות תכניות מס' עמ"7/ד' ו-4907 לגבי שטח למוסד, וכן ההוראות הבאות:
- א. השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים שתי וערב הוא אתר לשימור וחלות על שטח זה כל הוראות תכניות מס' 4907 ו-2097 ו-2097א לגבי האתר לשימור אשר אינן עומדות בסתירה עם ההוראות המפורטות להלן:
- 1) בשטח זה תותר הקמת מבנה מעבדות ומחקר, מבואה ושטחי חניה ועזר לבית החולים מצפון מערב לו (להלן: בניינים IV, V), כמפורט בנספחים מס' 1-5 ובכפוף להוראות המפורטות בתכנית 5921 זו.
- ב. תותר הקמת בניינים נוספים בתחום השטח למוסד, כמפורט בנספחים מס' 1-5 וכמפורט להלן:
- 1) תותר הקמת בניין לשימוש מעונות אחיות וסגל או בית אבות סיעודי או בית הארחה לבאי בית החולים (להלן: בניין I).
 - 2) תותר הקמת בניין לשימושים רפואיים ותפעוליים של בית החולים או בית אבות סיעודי (להלן: בניין II).

3) תותר הקמת בניין לשימושים מנהליים ומסחריים לבית החולים (להלן: בניין III). סך כל השטחים לשימושים המסחריים, לא יעלה על 500 מ"ר.

4) תותר הקמת מבנה כניסה (מבואה), חניה ושטחי עזר לבית החולים (להלן: בניין מס' IV).

5) תותר הקמת בניין מעבדות ומחקר (להלן: בניין מס' V).

6) כמו כן, תותר הקמת חניונים תת-קרקעיים ושטחי עזר נלווים בתחום התכנית (להלן: בניין VI), ראה סעיף 11 להלן.

ג. קווי הבניין המירביים יהיו כמפורט להלן:

1) קווי הבניין המירביים לבניה עילית יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

2) קווי הבניין המירביים לבניה תת-קרקעית יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודותיים בטוש אדום.

3) קווי הבניין המירביים לבניין מס' VI יהיו כמסומן בתשריט בקו 3 נקודות בטוש אדום.

ד. מס' הקומות המירבי וגובה הבניה המירבי לכל אחד מהבניינים כאמור יהיה כמצויין בנספחים מס' 1, 4 ו-5.

מודגש כי לא תותר כל תוספת במס' הקומות המירבי, אך תותר תוספת של עד 1.5 מ' + בגובה הבניה המירבי המוצע בתכנית זו, למעט לבניין מס' III ובכפוף לאישור משרד הבטחון, לעת מתן היתר הבניה בשטח.

מפלס ה- 0.00 לכל בניין יהא כמצויין בנספחים מס' 2, 4 ו-5.

ה. גובה הבניה שנקבע בתכנית זו לבניין מס' III, הינו הוראה ארכיטקטונית וכל סטייה ממנו תהייה סטייה ניכרת.

ו. שטחי הבניה המירביים לבניינים הנוספים כאמור יהיו כמפורט להלן:

מס' בניין	השימוש	מפלסים	שטחים עיקריים (במ"ר)	חלקי שרות (במ"ר)		
				שטחי שרות	שאר שטחי שרות	סה"כ (במ"ר)
I	בניין מעונות לאחיות או בית אבות סיעודי או בית הארחה לבאי בית	מעל למפלס ה- 0.00	5,600	-	1,440	1,440
		מתחת מפלס ה- 0.00	-	1,736	-	1,736
	החולים	סה"כ	5,600	1,736	1,440	3,176
II	שימושים רפואיים ותפעוליים או בית אבות סיעודי	מעל למפלס ה- 0.00	2,690	-	1,010	1,010
		מתחת מפלס ה- 0.00	2,300	2,750	350	3,100
	סה"כ	4,990	2,750	1,360	4,110	
III	שימושים מנהליים ומסחריים לבית החולים	מעל למפלס ה- 0.00	-	-	-	-
		מתחת מפלס ה- 0.00	1,350	4,000	450	4,450
	סה"כ	1,350	4,000	450	4,450	
IV	מבואה ושטחי חניה ועזר לבית החולים	מעל למפלס ה- 0.00	-	-	2,290	2,290
		מתחת מפלס ה- 0.00	-	1,436	-	1,436
	סה"כ	-	1,436	2,290	3,726	

סה"כ (במ"ר)	חלקי שרות (במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)	מפלסים	השימוש	מס' בניין
	סה"כ שטחי שרות	שאר שטחי שרות	שטחי חניה				
	820	820	-	2,272	מעל למפלס ה- 0.00	מעבדות ושטחי עזר לבית החולים	V
	780	780	-	984	מתחת מפלס ה- 0.00		
4,856	1,600	1,600	-	3,256	סה"כ		
	-	-	-	-	מעל למפלס ה- 0.00	חניה ושטחי עזר תת-קרקעיים	VI
	12,004	-	12,004	-	מתחת מפלס ה- 0.00		
12,004	12,004	-	12,004	-	סה"כ		
44,262	29,066	7,140	21,926	15,196	סה"כ		

הערות לטבלה:

- * שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה של תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו.
- * שטחי הבניה כאמור מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכנית ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.
- * מודגש בזאת כי אין שטחי הבניה כאמור כוללים את שטחי הבניה הקיימים של בית החולים ואת שטחי הבניה המירביים להקמת בניין מרפאות החוץ, כפי שאושרו בתכנית מס' 4907.

- ז. 1) בתחום התכנית יוכשרו דרכים פרטיות, כמפורט בנספחים מס' 1, 2 ו-3 בכפוף לאמור בסעיף 15 להלן.
- 2) תותר בניה מתחת לדרכים הפרטיות.
- ח. השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים ירוקים הוא שטח מגוון עם זיקת הנאה לציבור במפלס 802.00, ללא מגבלה כלשהיא. להבטחת האמור לעיל תירשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח. מודגש בזאת כי פיתוח שטח זה ותחזוקתו יהיו באחריות מגישי התכנית ועל חשבונם, בהתאם להנחיות עיריית ירושלים ובכפוף לאמור בסעיף 9. יא. 7) להלן.
- ט. השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים שחורים על הרקע, הוא שטח של גן בוטני בשימוש בית החולים וחלות עליו הוראות תכנית מס' עמ"ד 7.
- י. הוראות לנושא חומרי הגמר:
 - 1) הבניה תבוצע באבן טבעית נסורה, מרובעת ומעובדת.
 - 2) גוון האבן יהא אפור, לבן או צהוב.
 - 3) עיבוד האבן בגושי הבניה המרכזיים יהיה עיבוד עדין עד בינוני (התזת חול, מוטבה, או תלטיש עדין). עיבוד האבן בגושי הבניה המשניים או במסדי הבניין יכול שיהיה בעיבוד גס יותר, כגון: תלטיש או טובזה.
 - 4) יותר שימוש בזכוכית ובלבד ששטח החזית שיבנה בזכוכית לא יעלה על 30% מסך שטח החזית.
 - 5) למרות האמור לעיל, יותר שימוש רב יותר בזכוכית בחזיתות הפונות לחצרות פנימיות ובלבד ששטח הבניה באבן בחזית שכזו לא יקטן מ- 30% משטחה.
 - 6) יותר בחזיתות פנימיות שימוש בחומרי גמר אחרים, כגון: לבנים או טיח.
 - 7) יותר שימוש בציפויי פח, כגון: נחושת, אבץ, טיטניום על חלקי בניין ועל גגות הבניין, כאלמנט ארכיטקטוני.
 - 8) יותר שימוש במרכיבי בטון חשוף ובלבד שהבטון יהיה ממלט לבן ויעובד בצורה דומה לעיבוד האבן.
 - 9) קירות פיתוח יבנו מאבן טבעית מסוג אבן גיר או דולומיט בעיבוד חמי או טובזה. כמו כן, יותר שימוש באבן גוויל מרובעת בבניה דמויית בניה יבשה.
 - 10) כמו כן, יותר שימוש בבטון חשוף מעובד בקירות הפיתוח.

יא. תנאים למתן היתר בניה בשטח ותנאים למתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהיא:

- (1) תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח הוא הגשת תכנון מפורט של מערכות הדרכים שבתכנית (ציבורית ופרטית), והתחברותן למערכות הדרכים הציבוריות הקיימות בסמוך, לאישור מחלקת הדרכים והמחלקה להסדרי תנועה בעיריית ירושלים ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם. התכנון המפורט כאמור יכלול, בין היתר, תנוחת הדרכים, הפיתוח לאורכן ובתחומן, שלבים לביצוען וכדומה, הכל כדרישת עיריית ירושלים. ביצוע בפועל של הדרכים כאמור יהא ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בהתאם לשלבים שיקבעו ע"י עיריית ירושלים ובהתאם להנחיות הבינוי והפיתוח שינתנו על ידה. מודגש בזאת כי לא ינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהיא לבניין בשטח התכנית, אלא לאחר ביצוע בשלמות את דרך הגישה אליו להנחת דעת עיריית ירושלים ובפיקוחה.
- (2) תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח הוא הגשת תכנון מפורט של הסדרי התנועה, הדרכים הפרטיות והגישות לכל החניונים, המוצעים בתכנית זו, לאישור המחלקה להסדרי תנועה בעיריית ירושלים, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם. התכנון המפורט יכלול, בין היתר, פרוט שלבי הביצוע של החניות והגישה אליהן כמפורט בסעיפים קטנים 3 (4) 5) להלן, תכנון החניונים באופן שתאפשר בניה מודולרית שלהם ע"י אפשרויות חיבור וכדומה וכן פירוט מערך הגישות המתוכנן מהחניות אל ביה"ח הקיים ואל הבניינים המוצעים, תוך שימת דגש בתכנון על גישות פשוטות וקלות ככל האפשר עבור המשתמשים, הכל כדרישת המחלקה להסדרי תנועה בעיריית ירושלים. ביצוע בפועל של מקומות החניה המוצעים בשטח התכנית יהא ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בהתאם לשלבים שיקבעו ע"י עיריית ירושלים וכאמור בסעיפים קטנים 3 (4) 5) להלן. מודגש בזאת כי לא ינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהיא לבניין בשטח התכנית, אלא לאחר השלמת ביצוע החניות הנדרשות לו ע"י התקן ולאחר השלמת ביצוע דרכי הגישה והסדרי התנועה לחניה, בהתאם להנחיות עיריית ירושלים.
- (3) תנאי למתן היתר בניה הינו אישור הסדרי התנועה והתמרור המפורטים, ע"י רשויות התמרור המוסמכות.
- (4) לא ינתן היתר בניה להקמת בניין מס' III אלא לאחר ביצוע בשלמותו של החניון המרכזי שבתכנית המוגדר בנספח מס' 3 כחניון ב', לרבות דרך הגישה אליו, להנחת דעת עיריית ירושלים.
- (5) לא ינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר לבניין מס' V אלא לאחר ביצוע בשלמותו של החניון המוגדר בנספח מס' 3 כחניון א', לרבות דרך הגישה אליו, להנחת דעת עיריית ירושלים.
- (6) לא ינתן היתר בניה להקמת בניין מס' II אלא לאחר הגשת תכנון מפורט לפתרון החניה המלא הנדרש לו בהתאם לתקן ולדרכי הגישה אליו, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, לאישור המחלקה להסדרי תנועה.
- (7) תנאי למתן היתר לבניין מס' I הוא ביצוע דרך הגישה לבניין להנחת דעת עיריית ירושלים.
- (8) תנאי למתן היתר לביצוע החניונים א ו- ב (שבנספח מס' 3) בבניינים המוגדרים בתכנית כבניינים III, IV, V, VI יהא ביצוע בפועל של הקטע המערבי של הדרך הציבורית המוגדרת בתכנית כדרך מס' 3 וחיבורה לשטח המוסד שבתכנית, להנחת דעת עיריית ירושלים.
- (9) תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית הוא הגשת תכנון מפורט של פיתוח כל השטחים שבתחום התכנית, לאישור המחלקה לשיפור פני העיר, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם. התכנון המפורט כאמור יכלול, בין היתר, פרוט תשתיות עיליות ותת-קרקעיות, גינון ונטיעות, ריצוף, תאורה, ריהוט גן וריהוט רחוב, פרוט עצים לשימור, עצים לעקירה ועצים להעתקה וכדומה, הכל כדרישת המחלקה לשיפור פני העיר.

- ביצוע בפועל של התכנון המפורט יהא ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בד בבד עם התקדמות הבניה בשטח, בפיקוח המחלקה לשיפור פני העיר. מודגש בזאת כי לא ינתן טופס 4 ואו תעודת גמר כלשהיא לבניין בשטח התכנית, אלא לאחר השלמת ביצוע הפיתוח בתחומו ומסביבו, להנחת דעת עיריית ירושלים.
- 10) תנאי למתן היתר בנייה הוא הצגת פתרון ביוב בתאום עם המשרד לאיכות הסביבה.
- 11) תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית הוא הגשת תכנון מפורט של מערכת הביוב המתוכננת בשטח וחיבורה למערכת הביוב העירונית, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, לאישור המחלקה לביוב וניקוז בעיריה. ביצוע בפועל של התכנון המפורט כאמור יהא על חשבון מגישי התכנית בתאום ובפיקוח מחלקת הביוב והניקוז. מגישי התכנית יחויבו בתשלום היטלי ביוב כחוק.
- 12) תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית הוא הגשת תכנון מפורט של מערכת המים המוצעת בתכנית וחיבורה למערכת המים העירונית, ע"י מגיש התכנית ועל חשבונם, לאישור מחלקת המים. ביצוע בפועל של מערכת המים כאמור יהא ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם בתאום ובפיקוח מחלקת המים.
- 13) תנאי למתן היתר בניה/חפירה בשטח הוא תאום עם רשות העתיקות וקבלת אישורה בכתב. ראה סעיף 13. להלן.
- 14) תנאי למתן היתר בניה הוא תאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.
- 15) תנאי למתן היתר בניה הוא תאום עם חברת החשמל בדבר הקמת חדרי שנאים/מיתוג בכל אחד מהבניינים I, II, III, ו-V או כחדרים חיצוניים. מיקום חדר השנאים/המיתוג וגודלו יקבע ע"י חברת החשמל, לעת מתן היתר הבניה.
- 16) תנאי למתן היתר בניה הוא תאום עם מחלקת התברואה בדבר פינוי ואיסוף האשפה בשטח.
- 17) תנאי למתן היתר בניה הוא תאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
- 18) תנאי למתן היתר בניה הוא תאום עם המחלקה לשרותי כבאות בדבר הבטחת ביצוע כל האמור להלן:
- א) דרישות הנוגעות לחניון
- (1) יתוכננו אמצעים מתאימים לשחרור חום ועשן מכל קומות החניה.
- (2) כל החניונים יצוידו במערכת גילוי וכיבוי אוטומטי באמצעות ספרינקלרים.
- (3) הפעלת החניונים תהיה מבוקרת, כולל תחזוקתם.
- (4) בתכנון דרכי המילוט מכל נקודה בקומות החניה אל חדרי מדרגות, פתחי יציאה יציאת חרום, המרחק לא יעלה על 25 מטר.
- (5) תכנית השילוט לדרכי מילוט מהחניון תוגש לאישור המחלקה לשרותי כבאות כחלק מהבקשה להיתר בניה.
- (6) בכל חדרי המדרגות, פירי המעליות והפתחים המקשרים בין קומות החניה, יבנו תאים מפרידים עמידים אש עם דלתות אש תקינות.
- ב) לבניין תובטח ותוכשר דרך גישה ורחבות מילוט, בכפוף לתקנות לתכנון ובניה חלקה ז', סעיף 7.00.03 - כמפורט להלן:
- (1) דרך גישה ורחבה לבית אבות.
- (2) דרך גישה ורחבה לבניין השיקום בי"ח קיים + מעבדות.
- (3) בין 2 מבנים בית לאחיות ובניין רפואי.
- ג) בתכנון רחבות מילוט ודרכי גישה לרכב כבאות והצלה מעל גבי חניון וחללים, יש לקחת בחשבון סיבולת של 30 טון למנוף גבהים.
- ד) בחישוב דרכי גישה ורחבות מילוט, יש להבטיח שהמרחק המירבי מכל נקודה בקומה אל חלון מילוט לא יעלה על 25 מטר.
- ה) מספר פתחי היציאה, הפרוזדורים, המעברים וחדרי המדרגות יתאימו לדרישות תקנות התקהלות ציבור (אסיפות) בכל האולמות המשמשים מקום להתקהלות ציבור.
- ו) מספר פתחי היציאה ודרכי המילוט אל חדרי המדרגות והיציאות בבניין בית האבות והשיקום וכו', יקבעו עם הגשת התכנית להיתר בניה ויתאימו לדרישות תקנות התכנון והבניה.

- ז) רוחבם של מהלכי מדרגות בחדר מדרגות מוגנים לא יפחת מ- 1.10 מ' נטו ודלת האש תתאים לדרישות תקן ישראלי ת"י 1212 ורוחבה לא יפחת מ- 1.10 מ'.
- ח) האגפים השונים יופרדו ביניהם באמצעות מחיצות אש למשך שעתיים ודלת אש תקנית הנפתחת לכיוון המילוט.
- ט) אורכם של פרוזדורים ללא מוצא לא יעלה על 15 מ' ורוחבם לא יפחת מ- 1.50 מ'.
- י) תהיה המשכיות של חדרי מדרגות, פירים וחדרי מעליות וכו' אל גג הבניין.
- יא) בכל שטחי המבנה וחלקיו השונים יותקנו מערכות גילוי וכיבוי אש אוטומטי באמצעות מתיזי מים (ספרינקלרים).
ההחלטה תתקבל בשלב הגשת התכנית להיתר בניה.
- יב) לבניין יותקנו גנרטור חרום ומעלית נושאת אלונקה עפ"י התקנות הרלוונטיות.
- יג) מערכות האנרגיה של הבניינים יתואמו עם הגורמים המתאימים ויתאימו לדרישות החוקים והתקנות. בתכנון המערכות יש להקצות שטחים מתאימים להתקנת מיכלי דלק/גז וכיו"ב.
- יד) תוגש לשירותי הכבאות תכנית בטיחותית עם ציון כל הוראות הבטיחות בפני שרפות ויעשה תאום עם יועצי מים, מיזוג אוויר, גילוי אש וכו'.
- 19) תנאי למתן היתר בנייה הוא תאום עם נציג משרד הבטחון בועדה המחוזית לתכנון ובנייה.
- 20) תנאי למתן היתר בנייה הוא הצגת פתרון עיצוב לחזית החמישית לאישור מהנדס העיר.
- 21) תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת פתרון בבינוי של מנדפים, ארובות ומתקנים טכניים למבנה המעבדות (בניין מס' V) בתאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.

יב. הוראות בניה ופיתוח נוספות:

- 1) מערכות האנרגיה יהיו באמצעות גז או חשמל.
- 2) שנאים ימוקמו במרחק שלא יפחת מ- 5.0 מ' לפחות מפעילות רגישה.
- 3) לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין, אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ - 1980.
- יג. הועדה המקומית תהא רשאית להתיר שינויים אדריכליים ובלבד שלא תהא חריגה ממגבלת מס' הקומות המירבי, ממגבלת קווי הבניין, ממגבלת גובה הבניה המירבי וממגבלת שטחי הבניה המירביים, ובכפוף למפורט בסעיף (9 ו-19) לעיל.
- יד. לאורך הכניסה המסורתית למתחם וכן לאורך שדרת הכניסה החדשה, ינטעו עצים בוגרים ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.
- טו. בשטחי החניה הלא מקורים ינטעו עצים בוגרים רחבי עלים ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

10. שטח פתוח ציבורי: השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק, הוא שטח פתוח ציבורי וחלות על שטח זה הוראות תכנית המתאר המקומית לירושלים לגבי שטחים פתוחים ציבוריים.

11. חניה פרטית:
- א. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה הפרטית הדרושים, לדעתה, בהתאם לתקן החניה, לבניינים שיוקמו בשטח.
- ב. בשטח התכנית יוקמו מספר חניונים תת-קרקעיים, כמפורט בנספח מס' 3. תכניות החניונים הינן מנחות בלבד. מספר מקומות החנייה המצויין בטבלה הינו מירבי. המספר המדוייק של מקומות החנייה הנדרש, ייקבע לעת הוצאת היתרי בנייה, בהתאם לתקן החנייה שיהיה אז בתוקף, ובכל מקרה לא יותר מ- 672 מקומות חניה.
- ג. כל מקומות החניה בתכנית יהיו לשימוש הציבור הרחב, למעט כ- 100 מקומות חניה בתחום החניונים א ו-ב (שבנספח מס' 3), שיהיו לשימוש סגל בית החולים.

- ד. תכנון וביצוע החניונים יהיו בכפוף למפורט בסעיפים 9.יא.2, 3, 4, 5) לעיל.
ה. בבניינים בהם צויינו מספר חלופות לשימושים, יוגדר מספר מקומות החנייה לעת הוצאת היתרי הבנייה בהתאם ליעוד בפועל של הבניין ועפ"י תקן החנייה שיהיה בתוקף באותה עת.
ו. גובה מזערי של קומת החנייה העליונה בחניונים א ו-ב לא יפחת מ-3.50 מטר.
ז. עם הפעלת רקלייה ואו מת"צ ואו נת"צ להר הצופים ניתן יהיה להסב את מקומות החנייה, העודפים על התקן שייקבע לאותה עת, לשימושים אחרים, בכפוף להליכים המחוייבים ע"פ החוק.

12. בניין, גדר, מדרגות להריסה:

המבנים, הגדרות והמדרגות המתוחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגיש התכנית ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר.

13. עתיקות:

התכנית מצויה בתחום אתר עתיקות - הגבעה הצרפתית שהוא אתר עתיקות המוכרז כדין (ההכרזה פורסמה בי.פ. 1810 מיום 13.3.72). אישור רשות העתיקות מותנה בהתחייבות מגישי התכנית למימון חישוב מלא של השטח לגילוי קברים בפיקות ארכיאולוג צמוד. עפ"י תוצאות החישוב יוחלט האם קיים צורך בביצוע חפירות הצלה. יתכן שימור הממצא במקומו.

14. עץ לשימור/לעקירה/ להעתקה:

- א. בשטח התכנית תותר עקירת עצים, או העתקתם למקום חלופי, כמפורט בנספח מס' 2 ובתאום עם המחלקה לשיפור פני העיר, כאמור בסעיף 9.יא.9) לעיל.
ב. בשטח התכנית לא תותר פגיעה ו/או עקירה של עצים המיועדים לשימור, כמפורט בנספח מס' 2.

15. דרכים:

- תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט. הסדרי התנועה המפורטים בנספח מס' 3 הם מנחים בלבד.
א. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.
ב. השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבת דרכים.
ג. בתחום התכנית יבוצעו דרכים ציבוריות ודרכים פרטיות, כמפורט בנספחים מס' 1, 2 ו-3.
ד. תכנון וביצוע הדרכים יהא בכפוף לאמור בסעיפים 9.ז.9, 9.יא.1, 2, 8) לעיל.

16. הפקעה:

מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, יוחכרו לרשות המקומית לפי נוהלי המינהל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם.

17. ביצוע תכנית לצרכי רישום:

- א. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם, תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש תוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הועדה המקומית.
ב. במידה שלא תוגש תוך שלושה חודשים תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) כאמור לעיל, תכין הועדה המקומית את התצ"ר. הוצאות הכנת התצ"ר והוצאות הרישום בפועל ייגבו ממגישי הבקשה להיתר כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

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.

18. תחנת שנאים:

תותר הקמת מבנים לשימושים טכניים ותפעוליים בשטח המתחם, כגון: מבנה לתחנת סניקה, תחנות שנאים, מבני שער ושמירה בכניסה למתחם ולחניונים. מבנים אלו יקבעו לעת מתן היתרי בניה ויאושרו ע"י הועדה המקומית.

19. מבנים טכניים ותפעוליים:

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

20. היטל השבחה:

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 הני"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע ע"י מהנדס העיר.
מגישי התכנית יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית, וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י עיריית ירושלים.
כמו כן, אחראים מגיש התכנית לתקן, על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שיגרם לדרך ולכל מתקן, בין על-קרקעי ובין תת-קרקעי, לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכו', הנמצאים באותו שטח.
להבטחת האמור לעיל יפקידו מגיש התכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה, כתנאי למתן היתר בניה.
ביצוע כל העבודות/התיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

21. תשתית:

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה כפוסה לאישור רשויות התכנון המוסמכות.
 אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או כל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בגיבו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועסק, כל דין.
 למצון הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בהחתימתנו על התכנית הכרה או

03-03-2003

הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטל כגלש
 הזרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או
 על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור ועסקי כל דין.
עמוס המדמן, אדריכל המחוז
ממ"י - מחוז ירושלים

חתימת בעלי הקרקע:

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



~~ירושלים~~
 מנהל אגף בינוי ואחזקה

חתימת מגיש התכנית:

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

אלי אילן אדריכלים ומתכנני ערים
 אדר' אלי אילן רשעון מס' 30209
 ע"מ 050629161
 ת"ז 8342 ירושלים 91-082
 טל' 02-5639784, פקס' 02-5639779

חתימת המתכנן:

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

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 1818
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 31108 ביום 18/03/03
 סמנכ"ל תכנון ד"ר הועדה

תאריך: 9-2-2003