

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0675314

בי"ח הדסה הר הצופים- שינוי בינוי, קווי בנין ושטחי בניה

ירושלים

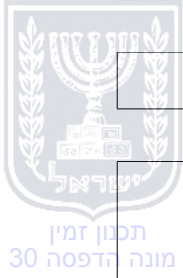
מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תב"ע 5921 המאושרת הגדירה תוספת שטחי בנייה עבור מספר בניינים בהדסה הר הצופים. עם זאת, בבחינה של הצרכים הרפואיים של תושבי צפון העיר ירושלים וערי וישובי הלוויין סביב לה, הסתבר ששטחים אלו אינם מספיקים, ונכון ל-2019 מקודמת תכנית כלל קמפוסית, שמספרה 101-0594663, להסדרת השטחים והבנוי עבור מבנים רפואיים, שטחי מסחר וחניונים לכלל הקמפוס.

בשנת 2005 אושרה תוכנית מספר מק/5921 א' להקמת בניין חדש למרפאות החוץ של בית החולים. הבניין נבנה.

ב-2019 הוגשה בקשה להיתר 1.2018/32 עבור מבנה שיקום, בהתבסס על בניין 2 המוגדר בתב"ע 5921. מאחר וקווי הבניין המאושרים בתב"ע 5921 אינם תואמים את הבינוי המוצע, מוגשת תב"ע זו על מנת להסדיר את הנושא. תב"ע זו גם באה להסדיר את קווי הבניין התת קרקעיים לכלל הקמפוס.

התוכנית המוצעת מבטלת את הבנוי המאושר להקמת בניינים מספר VI-IV-V-III-I על פי תוכנית 5921.

מאחר ושטחי הבניה המוגדרים בתב"ע 5921 עבור מבנה 2 (בניין השיקום) אינם מספיקים לבנייתו, מבוקשת בתב"ע זו גם ניווד שטחי בנייה ממבנים אחרים מאושרים בתב"ע 5921 (המבוטלים בתוכנית זו) אל מבנה השיקום.

בבקשה להיתר 1.2018/32 עבור מבנה השיקום הוגשה הקלה ולפיה השטחים העיקריים יועברו מעל הקרקע לתת הקרקע, על מנת לאפשר את בניית 3 הקומות התת קרקעיות, זאת מאחר ואין מספיק שטחי שירות לבניית קומות אלו על פי תב"ע מספר 5921 התקפה, בתב"ע זו מוחזרים שטחים עיקריים אלו אל מעל הקרקע, ושטחי השירות המבוקשים לניוד כאמור, יהוו את שטחי הבנייה הנדרשים עבור הקומות התת קרקעיות לחניון של מבנה השיקום.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

בי"ח הדסה הר הצופים- שינוי בינוי, קווי בנין ושטחי בניה	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
101-0675314	מספר התכנית	
121.735 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מקומית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
62 א (א) (4), 62 א (א) (4א), 62 א (א) (5), 62 א (א) (6)	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
	קואורדינאטה X	223009
	קואורדינאטה Y	634095

1.5.2 תיאור מקום השטח הידוע כ"בית חולים הדסה הר הצופים", ירושלים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	שד צירצ'יל	8	

שכונה הר הצופים, השטח הידוע כ"בית חולים הדסה הר הצופים", ירושלים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
31335	לא מוסדר	חלק		34

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/06/2003	2767	5194	תוכנית זו משנה את תוכנית 5921 בנושאים המפורטים בתוכנית זו בלבד. כל יתר ההוראות שנקבעו בתוכנית מספר 5921 ממשיכות לחול, ללא שינוי	שינוי	5921
17/11/2005	496	5458	תכנית זו אינה משנה את המפורט בתכנית מק/5921/א. הוראות תכנית מק/5921/א ממשיכות לחול, ללא שינוי.	כפיפות	מק/5921/א



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ארתור מאיר ספקטור				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ארתור מאיר ספקטור		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מספר 1 - תכניות קומות	11: 30 29/10/2020	ארתור מאיר ספקטור	29/10/2020		1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח מספר 2 - חתכים	22: 06 31/10/2020	ארתור מאיר ספקטור	29/10/2020		1: 500	מנחה	חתכים
לא	נספח מספר 3 - עצים	12: 21 25/10/2020	אדיר אלזוס	22/10/2020		1: 1250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח מספר 4 - סקר עצים	12: 22 25/10/2020	אדיר אלזוס	22/10/2020		1: 1250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	תשריט מצב קיים	11: 18 17/05/2020	מאיר לוי	17/05/2020		1: 500	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית 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 התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	הדסה הסתדרות מדיצינית			ירושלים	(1)		02-6776231	02-6778400	origoldstein@hadassah.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 12000 ירושלים, באמצעות מר אורי גולדשטיין, מנהל המחלקה לבינוי ואחזקה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	הדסה הסתדרות מדיצינית			ירושלים	(1)		02-6776231	02-6778400	origoldstein@hadassah.org.il

(1) כתובת: ת.ד. 12000 ירושלים, באמצעות מר אורי גולדשטיין, מנהל המחלקה לבינוי ואחזקה.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה		ישראל מדינת		מדינת ישראל	ירושלים	יפו (1)	216	02-5318888	02-5318878	
חוכר		הדסה הסתדרות מדיצינית			ירושלים	(2)		02-6776231	02-6778400	origoldstein@hadassah.org.il

(1) כתובת: בניין שערי העיר, קומה 6.

(2) כתובת: ת.ד. 12000 ירושלים, באמצעות מר אורי גולדשטיין, מנהל המחלקה לבינוי ואחזקה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ארתור מאיר ספקטור		ספקטור- עמישר אדריכלים	ירושלים	הצפירה	22	02-5661671		spc_ami@01 2.net.il
אגרונום	יועץ	אדיר אלווס			חגור	(1)			03-9032190	office@adir- nof.co.il
מודד	מודד	מאיר לוי	586		ירושלים	(2)	1	02-5816818		medmlv@gm ail.com

(1) כתובת: ת.ד. 309.

(2) כתובת: פארק סנטר, הר חוצבים, ירושלים.



משרד
תכנון ובינוי
מונה הדפסה 30



תכנון ובינוי
מונה הדפסה 30

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 30

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

שינוי בינוי מאושר להקמת מבנה שיקום בתחום בית החולים הדסה הר הצופים, תוך שינוי קווי בניין, וניוד והגדלת שטחי בנייה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי יעוד שטח משטח למוסד למבנים ומוסדות ציבור.

ב. התרת שינויים בבינוי המאושר בשטח בית החולים הדסה הר הצופים, על פי תכנית 5921, כמפורט להלן:

1. ביטול הבינוי המאושר להקמת בניינים מספר VI-IV-V-III-I שעל פי תוכנית מספר 5921.

2. שינוי הבינוי המאושר להקמת בניין II שעל פי תכנית מספר 5921, וקביעת בינוי חדש להקמת מבנה השיקום בקמפוס בית החולים הדסה הר הצופים, בהתאם לנספחי הבינוי.

ג. שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים.

תכנון זמין
מונה הדפסה 30

ד. הגדלת מספר הקומות המירבי למבנה השיקום כאמור, מ-3 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת, וקומה אחת מתחת למפלס הכניסה הקובעת ל-3 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת ו-4 קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת.

ה. התרת ניוד שטחי בנייה מאושרים על פי תוכנית מספר 5921, עבור מבנה השיקום, בהתאם למותר בהוראות שבסעיף 62 א (א) (6) לחוק התכנון והבניה.

ו. קביעת הוראות בינוי ופיתוח, ותנאים למתן היתר בנייה.

ז. קביעת הוראות בגין עצים לשימור, עצים לעקירה ועצים להעתקה.

ח. קביעת הוראות בגין מבנה להריסה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 30

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

		תאי שטח	יעוד
		1	מבנים ומוסדות ציבור
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים	
אתר/מתחם לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	1	
בלוק עץ/עצים להעתקה	מבנים ומוסדות ציבור	1	
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	1	
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	1	
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	1	
זיקת הנאה	מבנים ומוסדות ציבור	1	
חורשה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	1	
מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	1	
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מבנים ומוסדות ציבור	1	

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח למוסד	121,734.98	100
סה"כ	121,734.98	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	121,446.91	100
סה"כ	121,446.91	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	<p>השטח הידוע כמתחם בית החולים הדסה הר הצופים, ובו מותרים כל השימושים הרפואיים והתפעוליים הנדרשים לתפקוד והפעלה של בית החולים; וכן שימושים נלווים לני"ל כגון: מעון אחיות וסגל, בית אבות סיעודי, בית הארחה לבאי בית החולים, שימושים מנהליים ומסחריים לבית החולים, מעבדות ומחקר, חניונים, שטחים טכניים ותפעוליים כגון: תחנת סניקה ותחנת שנאים, מבני שער ושמירה וכיו"ב</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. הוראות בנייה:</p> <p>1. יותרו שינויים בבינוי המאושר בתחום שטחי בית החולים הדסה הר הצופים, שעל פי תוכנית מספר 5921, כמפורט להלן:</p> <p>א) הבינוי המאושר להקמת בניינים VI-IV-V-III-I שעל פי תכנית מספר 5921 מבוטל בזאת.</p> <p>ב) יותר שינוי בבינוי המאושר להקמת בניין מספר II שעל פי תוכנית מספר 5921 והקמת מבנה השיקום החדש בקמפוס הדסה הר הצופים במקומו, בהתאם למפורט בנספחים מספר 1 ו-2.</p> <p>ג) מודגש בזאת כי נספחי הבינוי הינם מנחים, למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: גובה הבנייה המרבי, מספר הקומות המרבי, קווי הבניין המרביים, ומפלס ה-0.00.</p> <p>2. קווי הבניין המרביים בתחום תא שטח מספר 1 יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בצבע אדום לבניה מעל הקרקע, ובשני קווים נקודה בצבע אדום לבנייה תת קרקעית.</p> <p>3. תכסית הבניה בתת הקרקע לא תעלה על 80% משטח תא השטח, על מנת לאפשר חלחול מי נגר.</p> <p>4. שטחי הבנייה המרביים ומספר הקומות המרבי בתחום תא שטח מספר 1 יהיו כמפורט בסעיף 5 להלן, ובכפוף למפורט בסעיף קטן ב' להלן.</p> <p>ב. שטחי הבניה בתחום תא שטח 1:</p> <p>יותר ניוד/העברת 10,206 מ"ר שטחים עיקריים ו-14,170 מ"ר שטחי שירות משטחי הבניה המאושרים בתוכנית מספר 5921 לבניינים המבוטלים בתוכנית זו, למבנה השיקום המוצע בתוכנית זו.</p> <p>סה"כ שטחי הבניה המועברים כאמור הם 24,376 מ"ר, הכול כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן, ובהתאם לאמור בהוראות סעיף 62 א (א) (6) לחוק התכנון והבנייה.</p> <p>מודגש בזאת כי סה"כ שטחי הבנייה העיקריים, הן העל קרקעיים והן התת קרקעיים, המאושרים בתוכנית 5921, נשארים בעינם ללא שינוי, ואין בשינוי הבינוי המוצע בתוכנית זו משום הגדלתם או הקטנתם.</p> <p>ג. הוראות בניה ופיתוח נוספות:</p> <p>1. מערכות האנרגיה יהיו באמצעות גז או חשמל.</p> <p>2. שנאים ימוקמו במרחק של לא יפחת מ-5.0 מטר לפחות מפעילות רגישה.</p> <p>3. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין, אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980.</p> <p>4. לאורך הכניסה המסורתית למתחם וכן לאורך שדרת הכניסה החדשה, יינטעו עצים בוגרים על ידי מגישי התוכנית ועל חשבונם.</p>

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>5. בשטחי החניה הלא מקורים יינטעו עצים בוגרים רחבי עלים על ידי מגישי התוכנית ועל חשבונם.</p> <p>ד. הוועדה המקומית תהיה רשאית להתיר שינויים אדריכליים ובלבד שלא תהיה חריגה ממגבלת מספר הקומות המרבי, ממגבלת קווי הבניין, ממגבלת גובה הבניה המרבי וממגבלת שטחי הבניה המרביים.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>1. מקומות החניה הנדרשים על פי התקן למבנה השיקום, יבוצעו בתחום תא שטח מספר 1 בלבד, ובתת הקרקע בלבד, כמפורט בנספחים מספר 1 ו-2.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה בשטח התוכנית הוא הגשת תכנון מפורט של החניה ודרכי הגישה אליה, לאישור המחלקה להסדרי תנועה בעיריית ירושלים, על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר: תכנון החניות, דרכי הגישה לחניות, אופן התחברות המתחם ודרכי גישה אלה למערכת הכבישים הקיימים/העתידיים (כולל רק"ל), תכנון פיתוח מפורט, טבלת מאזן חניה, פתרון חניה על פי תקן ובמידות תקניות וכדומה, הכול כפי שיידרש על ידי המחלקה להסדרי תנועה בעיריית ירושלים.</p>
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית, מרובעת ומסותתת.</p> <p>2. הבניה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p> <p>3. גוון האבן יהיה לבן, אפור או צהוב.</p> <p>4. עיבוד האבן בגושי הבניה המרכזיים יהיה עיבוד עדין עד בינוני (התזת חול, מוטבה או תלטיש עדין). עיבוד האבן בגושי הבניה המשניים או במסדי הבנין יכול שיהיה בעיבוד גס יותר, כגון: תלטיש או טובזה.</p> <p>5. יותר שימוש בזכוכית ובלבד ששטח החזית שיבנה בזכוכית לא יעלה על 30% מסך שטח החזית.</p> <p>6. למרות האמור לעיל, יותר שימוש רב יותר בזכוכית בחזיתות הפונות לחצרות פנימיות ובלבד ששטח הבניה באבן בחזית שכזו לא יקטן מ-30% משטחה.</p> <p>7. יותר בחזיתות פנימיות שימוש בחומרי גמר אחרים, כגון: לבנים או טיח.</p> <p>8. יותר שימוש בציפויי פח, כגון: נחושת, אבץ, טיטניום על חלקי בניין ועל גגות הבניין, כאלמנט ארכיטקטוני.</p> <p>9. יותר שימוש במרכיבי בטון חשוף ובלבד שהבטון יהיה ממלט לבן ויעובד בצורה דומה לעיבוד האבן.</p> <p>10. קירות פיתוח יבנו מאבן טבעית מסוג אבן גיר או דולומיט בעיבוד חמי או טובזה. כמו כן, יותר שימוש באבן גוויל מרובעת בבניה דמוית בניה יבשה.</p> <p>11. כמו כן, יותר שימוש בבטון חשוף מעובד בקירות הפיתוח.</p>
ד	בנין לשימור

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>1. השטח המסומן בתשריט בקו מקוטע סגול והבניינים המותחמים בתשריט בקו סגול הם אתר לשימור/בניין לשימור, וחלות על שטחים אלה הוראות תכניות מספר 4907, מק/5921 א' ו-2097-1-2097 א' לגבי אתר לשימור. לא תותר כל פגישה באתר/בבניינים לשימור הקיימים בשטח.</p> <p>2. מבנים מספר V ו-IV המאושרים לבניה בשטח זה, על פי תוכנית מספר 5921, מבוטלים בזאת.</p>
ה	<p>זיקת הנאה</p> <p>השטח המסומן בתשריט בקווים שתי וערב בצבע צהוב הוא שטח עם זיקת הנאה לציבור, במפלס +802, לא מגבלה כלשהיא, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התוכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p> <p>שטח זה יפותח ויגונן על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כמפורט בנספחים 1 ו-2, וכמאושר בתוכנית מספר 5921.</p> <p>מודגש בזאת כי פיתוח שטח זה ותחזוקתו יהיו באחריות מגישי התוכנית ועל חשבונם, בהתאם להנחיות עיריית ירושלים.</p>
ו	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>1. השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים שחורים, בחלקו הצפוני של תא שטח מספר 1, הוא שטח עם הנחיות מיוחדות.</p> <p>על שטח זה ימשיכו לחול הוראות תוכנית מספר 209593 לגבי "יעוד על פי תוכנית מאושרת אחרת", ללא שינוי.</p> <p>2. השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים שחורים, בחלקו הדרומי של תא שטח מספר 1, הוא שטח עם הנחיות מיוחדות וממשיכות לחול עליו הוראות תוכנית מספר 5921 לגבי שטח של גן בוטני בשימוש בית החולים.</p>
ז	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. העצים המסומנים בתשריט בנספחים מספר 1, 3, 4 בצבע אדום מיועדים לשימור, ואסורה עקירתם ו/או פגיעה בהם. כל חפירה ו/או שינוי במפלס ו/או עבודה כלשהי אחרת בשטח, ייעשו במרחק העולה על 3 מטר מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור.</p> <p>2. העצים המסומנים בתשריט ובנספחים מספר 1, 3, 4 בצבע צהוב מיועדים לעקירה ויעקרו על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לאחר קבלת אישור האגף לשיפור פני העיר.</p> <p>באחריות מגישי הבקשה להיתר להוציא היתר לעקירת העצים כחוק, במחלקת הגננות שבאגף שיפור פני העיר.</p> <p>במקום העצים שיעקרו יינטעו מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם עצים בוגרים בסוג, בגודל ובגובה שייקבעו על ידי מחלקת הגננות בעיריית ירושלים, בתיאום ובפיקוח אגרונום. העצים החלופים שיינטעו יהיו בשוויו זהה (לכל הפחות) לשווי העצים שיעקרו.</p> <p>3. העצים המסומנים בתשריט ובנספחים מספר 1, 3, 4 בצבע כתום מיועדים להעתקה, ויועקרו על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לאחר קבלת אישור האגף לשיפור פני העיר.</p> <p>באחריות מגישי הבקשה להיתר להוציא היתר להעתקת העצים כחוק, במחלקת הגננות שבאגף שיפור פני העיר.</p> <p>הוראות לעניין ביצוע העתקה, סוג העתקה, מיקום ההעתקה והנטיעה מחדש, וקביעת הטיפול בעצים לפני ההעתקה, ייקבעו על ידי מחלקת הגננות, על פי מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת אגרונום, כתנאי למתן היתר בנייה.</p>

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>הטיפול בעצים המועתקים ותחזוקתם יהא על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.</p> <p>4. לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי אלא לאחר ביצוע בדיקה של העצים בשטח התוכנית, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה, על ידי נציג מחלקת הגננות וקבלת אישור לני"ל.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא הפקדת ערבות במחלקת הגננות, על ידי מגישי הבקשה להיתר, לשם הבטחת ביצוע המפורט בסעיפים 1-4 לעיל.</p>
ח	<p>עתיקות</p> <p>1. השטח שבתחום התוכנית (או שפרטיו מפורטים להלן: 2880/0 "ירושלים גבעת המבתר" י:פ: 1810 עמוד 1295 מיום: 13/03/1972; 2950/0 "ירושלים עיסויה" י"פ: 1091 עמוד 1462 מיום: 18/05/1964; 2925/0 "ירושלים גבעת שפירא" י"פ: 1810 עמוד 1295 מיום: 13/03/1972; 2921/0 "ירושלים העיר העתיקה" י"פ: 1390 עמוד 21598 מיום: 31/08/1967; 2949/0 "ירושלים הר הצופים" י"פ: 1810 עמוד 1289 מיום: 13/03/1972) הינו/הינם אתר/אתרי עתיקות המורכז/ים כדין ויחולו עליה/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.</p> <p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.</p> <p>3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו, כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ו 1989, ייעשו ל ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתוכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להיתר שינויים בתוכניות הבניה ו/או לדרוש תוכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התוכנית החדשה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>
ט	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח הוא הגשת תכנון מפורט של מערכות הדרכים שהתוכנית (ציבוריות ופרטיות), התחברותן למערכת הדרכים הציבורית הקיימת בסמוך, לאישור מחלקת הדרכים והמחלקה להסדרי תנועה בעיריית ירושלים, על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. התכנון המפורט כאמור יכלול, בין היתר, תנוחת הדרכים, הפיתוח לאורכן ובתחומן, שלבים לביצוע וכדומה, הכול כדרישת עיריית ירושלים.</p> <p>ביצוע בפועל של הדרכים כאמור יהא על ידי מגישי התוכנית ועל חשבונם, בהתאם לשלבים שייקבעו על ידי עיריית ירושלים ובהתאם להנחיות הבינוי והפיתוח שיינתנו על ידה. מודגש בזאת כי לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי לבניין בשטח התוכנית, אלא לאחר ביצוע בשלמות דרך הגישה אליו, להנחת דעת עיריית ירושלים ובפיקוחה.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח הוא הגשת תכנון מפורט של הסדרי התנועה, הדרכים הפרטיות והגישה לחניון מבנה השיקום המוצע בתוכנית זו, לאישור המחלקה להסדרי תנועה בעיריית ירושלים, על ידי מגישי התוכנית ועל חשבונם.</p> <p>התכנון המפורט יכלול, בין היתר, פירוט שלבי הביצוע של החניות והגישה אליהן, וכן פירוט מערך הגישות המתוכנן מהחניות אל בית החולים הקיים ואל הבניין המוצע, תוך שימת דגש בתכנון על</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

4.1

מבנים ומוסדות ציבור

- גישות פשוטות וקלות, ככל האפשר, עבור המשתמשים, הכול כדרישת המחלקה להסדרי תנועה בעיריית ירושלים.
- ביצוע בפועל של מקומות החניה המוצעים בשטח התוכנית יהא על ידי מגישי התוכנית ועל חשבונם, בהתאם לשלבים שייקבעו על ידי עיריית ירושלים.
- מודגש בזאת כי לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי לבניין בשטח התוכנית, אלא לאחר השלמת ביצוע החניות הנדרשות לו על פי התקן, ולאחר השלמת ביצוע דרכי הגישה והסדרי התנועה לחניה, בהתאם להנחיות עיריית ירושלים.
3. תנאי למתן היתר בניה הינו אישור הסדרי התנועה והתמרור המפורטים, על ידי רשויות התמרור המוסמכות.
4. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התוכנית הוא הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטחים שבתחום התוכנית, לאישור המחלקה לשיפור פני העיר, על ידי מגישי התוכנית ועל חשבונם. התכנון המפורט כאמור יכלול, בין היתר, פירוט תשתיות עיליות ותת-קרקעות, גינון ונטיעות, ריצוף, תאורה, ריהוט גן וריהוט רחוב, פירוט עצים לשימור, עצים לעקירה ועצים להעתקה וכדומה, הכול כדרישת המחלקה לשיפור פני העיר.
- ביצוע בפועל של התכנון המפורט יהא על ידי מגישי התוכנית ועל חשבונם, בד בבד עם התקדמות הבניה בשטח, בפיקוח המחלקה לשיפור פני העיר.
- מודגש בזאת כי לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי לבניין בשטח התוכנית, אלא לאחר השלמת ביצוע הפיתוח בתחומו ומסביבו, להנחת דעת עיריית ירושלים.
5. תנאי למתן היתר בניה הוא הצגת פתרון ביוב בתיאום עם המשרד לאיכות הסביבה.
6. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התוכנית הוא הגשת תכנון מפורט של מערכת הביוב המתוכננת בשטח וחיבורה למערכת הביוב העירונית, על ידי מגישי התוכנית ועל חשבונם, לאישור מחלקת הביוב בחברת הגיחון.
- ביצוע בפועל של התכנון המפורט כאמור יהא על חשבון מגישי התוכנית, בתיאום ובפיקוח מחלקת הביוב חברת הגיחון.
- מגישי התוכנית יחויבו בתשלום היטלי ביוב כחוק.
7. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התוכנית הוא הגשת תכנון מפורט של מערכת המים המוצעת בתוכנית וחיבורה למערכת המים העירונית, על ידי מגישי התוכנית ועל חשבונם, לאישור מחלקת המים בחברת הגיחון.
- ביצוע בפועל של מערכת המים כאמור יהא על ידי מגישי התוכנית ועל חשבונם, בתיאום ובפיקוח מחלקת המים בחברת הגיחון.
8. תנאי למתן היתר בניה/חפירה בשטח הוא תיאום עם רשות העתיקות וקבלת אישורה בכתב. ראו סעיף ח' לעיל.
9. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.
10. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם חברת החשמל בדבר הקמת חדרי שנאים/מיתוג הנדרשים בשטח התוכנית.
- מיקום חדרי השנאים/המיתוג וגודלו ייקבע על ידי חברת החשמל, לעת מתן היתר הבנייה.
11. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מחלקת התברואה בדבר פינוי ואיסוף האשפה בשטח.
12. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם פיקוד העורף בדבר פתרונות המיגון בשטח.
13. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם רשות הכבאות וההצלה, בין היתר בנושאים הבאים: תכנון החניונים, תכנון דרכי גישה ורחבות מילוט, תכנון האמצעים לבטיחות בפני שריפות, תכנון מערכות לגילוי וכיבוי אש וכדומה, הכול כפי שיידרש.
14. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם רת"א.
15. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום הבינוי והעיצוב עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

מבנים ומוסדות ציבור	4.1
<p>16. תנאי למתן היתר בניה הוא הצגת פתרון בבנוי למנדפים, ארובות ומתקנים טכניים, במידה ודרושים, לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p>	
<p>הריסות ופינויים הריסה: המבנים המסומנים בתשריט ובנספח מספר 1 בצבע כחול מיועדים להריסה ויהרסו על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.</p>	י



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית % מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת							מעל הכניסה הקובעת	
									שרות	עיקרי						שרות	עיקרי
(2)	(2)	(2)	(2)	4	3	(1)	33476	12720	4634	5560	10562	121468.9	מבנה שיקום	1	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	מבנים ומוסדות ציבור	
							10786	10786				121468.9	מבנים עתידיים	1	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	מבנים ומוסדות ציבור	
							44262	23506	4634	5560	10562		סה"כ בתוכנית	1	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	מבנים ומוסדות ציבור	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כול שטחי הבניה מרביים עבור מבנה השיקום ועבור מבנים עתידיים, שייקבעו בתוכנית עתידית לכלל המתחם, ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתוכנית ובהיתרים) התשנ"ב-1992.

שטחי הבניינים העתידיים הם השטחים של בניינים IV-V-VI-III-I שבוטלו בתוכנית זו אך ששטחיהם ממשיכים להתקיים (לאחר ניווד חלק מהם).

כל שטחי הבניה העיקריים, העל קרקעיים והתת קרקעיים, הם על פי המאושר בתוכנית מספר 5921, ללא שינוי.

מודגש בזאת כי שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל אינם כוללים את שטחי הבנייה הקיימים / מאושרים עבור בניין מרפאות החוץ, כפי שאושרו בתוכנית 4907.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמסומן בנספחים מספר 1 ו-2.

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

6. הוראות נוספות

6.1 היטל השבחה

- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
 ב. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה, המגיע אותה עת בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תותר הקמת הבנייה בשלבים	

7.2 מימוש התכנית

בתוך עשר שנים מיום אישור התוכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30