

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0594663

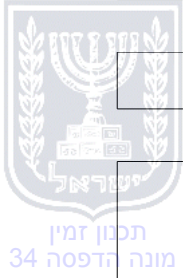
בית חולים הדסה הר הצופים

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

במתחם בית החולים הדסה הר הצופים, גוש 31335, חלקה 34, קיימים מספר מבנים המשמשים את בית החולים ובהם חדר מיון, מבנה שיקום, בניין למחלקות אשפוז, חדרי ניתוחים וחדרי לידה. כן קיים חניון תת-קרקעי.

מתחם בית החולים מוגדר בתכנית 2097 כאתר לשימור.

מטרת התכנית היא לאפשר את גידול ופיתוח בית החולים והעמדתו בסטנדרטים עדכניים, תוך שימור המבנים ההיסטוריים של בית החולים.

התכנית מציעה מסגרת תכנונית לפיתוח קמפוס גדול ומודרני אשר ישרת את תושבי צפון העיר ירושלים וסביבותיה, תוך שמירה על תפקוד בית החולים במהלך הוספת המבנים החדשים. התכנית מציעה הקמת 6 מבנים חדשים לשימוש בית החולים, הגבוה מביניהם בן 16 קומות, וכן שימוש מסחרי לאורך שדרות צ'רצ'יל.

למרכז הרפואי כניסה אחת קיימת משדרות צ'רצ'יל, ויתווספו אליה שתי כניסות נוספות: האחת מכיוון רחוב יסקי והשניה מכיוון רחוב לוחמי הגיטאות.

התכנית קובעת הוראות לשימור שני המבנים ההיסטוריים של בית החולים לשימוש בית החולים ושימושים נלווים לו.

מגישת התכנית הינה ההסתדרות המדיצינית הדסה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית בית חולים הדסה הר הצופים

מספר התכנית 101-0594663

1.2 שטח התכנית 121.905 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
	קואורדינאטה X	223000
	קואורדינאטה Y	634075

1.5.2 תיאור מקום בית החולים הדסה הר הצופים, בין שדרות צ'רצ'ייל ורחוב יסקי

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה הר הצופים

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 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
06/06/197 6		19270	2225	תכנית זו מחליפה את תכנית עמ/ 7 / ד.	החלפה	עמ/ 7 / ד
16/01/198 9		1202	3613	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 2097. הוראות תכנית 2097 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	2097
13/12/199 0		794	3824	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 2097 / א. הוראות תכנית 2097 / א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	2097 / א
21/01/201 0		1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב
16/06/200 3		2767	5194	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 5921.	החלפה	5921
30/05/201 6		7430	7275	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 101-0126979. הוראות תכנית 101-0126979 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	101-0126979

## 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	תוכנית מצב מאושר	10: 49 13/02/2022	מאיר לוי	13/02/2022		1: 1250	מחייב	מצב מאושר
לא	נספח 1 - תוכנית בינוי ופיתוח כללית ותוכנית מפלסי גגות	16: 10 02/02/2022	ארתור מאיר ספקטור	02/02/2022	1	1: 1000	מנחה	בינוי
לא	נספח 2-תוכנית מפלס כניסה	16: 11 02/02/2022	ארתור מאיר ספקטור	02/02/2022	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח 3-תוכנית מפלס 798	09: 57 09/08/2021	ארתור מאיר ספקטור	09/08/2021	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח 4-תוכנית מפלס 807	16: 12 02/02/2022	ארתור מאיר ספקטור	02/02/2022	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח 5-תוכנית מפלס 793	09: 58 09/08/2021	ארתור מאיר ספקטור	09/08/2021	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח 6-חתכים וחזיתות	09: 58 09/08/2021	ארתור מאיר ספקטור	09/08/2021	1	1: 500	מנחה	חתכים
לא	נספח 7-חתכים וחזיתות	09: 59 09/08/2021	ארתור מאיר ספקטור	09/08/2021	1	1: 500	מנחה	חתכים
לא	תוכנית תנועה וחנייה	12: 25 24/05/2021	מרק רנדר	13/10/2020	1	1: 1000	מנחה	תנועה
לא	תוכנית נצפות	12: 24 26/05/2021	ארתור מאיר ספקטור	01/05/2021	11	1: 100	רקע	אדריכלות
לא	תיק תיעוד לשימור	13: 45 24/05/2021	משה שפירא	12/01/2020	151	1: 2500	מנחה	בנין לשימור
לא	סקר טבע עירוני	12: 06 21/03/2019	רון פרומקין	18/07/2018	61	1: 2500	מנחה	סביבה ונוף
לא	סקר הערכת סיכונים סייסמיים	11: 37 21/03/2019	בעז זלצמן	20/02/2013	25	1: 2500	מנחה	סקר סייסמי
לא	סקר עצים, חוברת	14: 23 07/02/2022	אדיר אלוס	07/02/2022	155	1: 2500	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח סקר עצים	11: 55 10/02/2022	אדיר אלוס	10/02/2022	1	1: 500	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח פיתוח לסקר העצים, גליון 1.	14: 24 07/02/2022	אדיר אלוס	07/02/2022	1	1: 500	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	הוראות לנספח הניקוז	12: 26 26/05/2021	מיכאל דינקין	26/05/2021	24	1: 1250	מנחה	ניקוז
לא	תשריט נספח ניקוז מצב קיים	12: 29 26/05/2021	מיכאל דינקין	26/05/2021	1	1: 1250	מנחה	ניקוז
לא	תשריט נספח ניקוז מצב מוצע	12: 31 26/05/2021	מיכאל דינקין	26/05/2021	1	1: 1250	מנחה	ניקוז
לא	נספח סביבתי	10: 08 26/05/2021	עזר פישלר	01/03/2021	241		מנחה	איכות הסביבה

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/ גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח ביוב	09: 42 26/05/2021	יאיר יושע	04/05/2021	1	1: 1000	מנחה	ביוב
לא	נספח הגבלות בנייה ומנחת הדסה הר הצופים	16: 08 02/02/2022	רות שפריר	02/02/2022	1	1: 2500	מחייב	גובה מבנים ובטיחות טיסה

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

**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
חל"צ (חברת לתועלת הציבור)	פרטי	הסתדרות מדיצינית הדסה			ירושלים	(1)		02-6776239	02-6778400	ilanlevi@hadassah.org.i

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	הסתדרות מדיצינית הדסה			ירושלים	(1)		02-6776239	02-6778400	ilanlevi@hadassah.org.il

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

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה		רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	(1)	216	02-5456175	02-5318878	



דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	תיאור	סוג
ilevanon@hadassah.org	02-6224544	02-6779411		רחוב עין כרם (2)	ירושלים			הסתדרות נשים ציוניות באמריקה WZOA HMRA	חוכר לדורות	חוכר
ilanlevi@hadassah.org.il	02-6778400	02-6776231		(3)	ירושלים			הסתדרות מדיצינית הדסה		חוכר

(1) כתובת: בניין שערי העיר, קומה 6.

(2) כתובת: ת.ד. 1224, ירושלים, 9112102.

(3) כתובת: ת.ז. 12000, ירושלים באמצעות מר אורי גולדשטיין מנהל מחלקת בינוי ואחזקה.

#### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
office@spectror-amisar.com		02-5661671	4	הצפירה	ירושלים	ספקטור- עמישר אדריכלים	08333	ארתור מאיר ספקטור	עורך ראשי	
	03-9032190			(1)	חגור			אדיר אלוס	אגרונם	יועץ
office@meyar2013.com		02-6405858	7	הבנאים	אשדוד			מיכאל דינקין	יועץ	יועץ ניקוז
office@salt-geo.com		03-7525531	8	המלאכה	רמת גן			בעז זלצמן	גיאולוג	גיאולוג
yair@yosha.co.il		074-7870001		(2)	נווה אילן		00085394	יאיר יושע	מהנדס	
medmlv@gmail.com	02-5816818	02-5816818	1	(3)	ירושלים		586	מאיר לוי	מודד	מודד

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ סביבתי	יועץ	עזר פישלר		עזר פישלר	נווה זיו	(4)		072-2520216	072-2520216	ezer@fischler .co.il
יועץ אקולוגי לתכנון סביבתי	אקולוג	רון פרומקין			מבשרת ציון	מבוא יערה	17	02-5332028		ron.frumkin @gmail.com
מתכנן ערים	יועץ תחבורה	מרק רנדר			ירושלים	יד חרוצים	4	02-6726992	02-6726995	marc@amav. net
יועץ שימור	אדריכל	משה שפירא	115519		ירושלים	לייב יפה	38	02-6255520		shapiroarch6 @gmail.com
יועצת תעופה	יועץ	רות שפריר	8347	שפריר אדריכלים בע"מ	תל אביב- יפו	וייס יעקב	2	03-7442434		ruth@shafir architects.co m

(1) כתובת: ת.ד. 309.

(2) כתובת: קריית התקשורת

נווה אילן.נ. הר יהודה.

(3) כתובת: הר חוצבים, פארק סנטר.

(4) כתובת: ת.ד. 231.



מנהל הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

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**

תוספת מבנים וזכויות להרחבת בית החולים הדסה הר הצופים ושימור המבנים ההיסטוריים במתחם.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. שינוי יעוד משטח למוסד ליעוד מבנים ומוסדות ציבור לבריאות ויעוד דרך מוצעת
2. קביעת התכליות המותרות ביעודי הקרקע, לרבות בית חולים, מרפאות, משרדים, מסחר ומלונית.
3. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית
4. קביעת מס' חדרי מלונית ל-120 חדרים.
5. קביעת קווי בנין.
6. קביעת תכנית בינוי.
7. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
8. קביעת הוראות לפיתוח השטח.
9. קביעת הוראות לביטול זיקת הנאה.
10. קביעת הוראות להריסת גדרות ואלמנטים בנויים.
11. ביטול דרכים מאושרות.
12. קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה והיתרי אכלוס.
13. קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים.
14. קביעת הנחיות סביבתיות והנחיות למניעת מטרדים סביבתיים.
15. קביעת שלביות פיתוח.
16. קביעת הוראות שימור.
17. קביעת הוראות להפקעה.
18. קביעת הוראות בדבר הגבלות בניה בגין בטיחות הטיסה.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 34תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

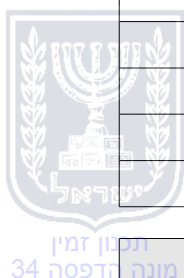
### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	3 - 1
דרך מוצעת	5, 4

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	1
בלוק עץ/עצים לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	3 - 1
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	3 - 1
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	1
חורשה לכריתה	דרך מוצעת	5, 4
חורשה לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	2, 1
חורשה לשימור	דרך מוצעת	4
חורשה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	2, 1
חזית מסחרית	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	1
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	1
מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	3 - 1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	2, 1



#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	377.62	0.34
מבנים ומוסדות ציבור רפואיים	111,279.41	99.66
<b>סה"כ</b>	<b>111,657.03</b>	<b>100</b>

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	889	0.80
מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	110,767.98	99.20
<b>סה"כ</b>	<b>111,656.98</b>	<b>100</b>



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. מבנים ומוסדות לשימוש בית חולים, וכל שימוש נלווה אחר הנועד לשמש את בית החולים ובאי בית החולים.</p> <p>2. משרדים עבור הנהלת המרכז הרפואי.</p> <p>3. שטחי שירות נלווים, לרבות: מבואות, מחסנים, שירותים ומתקנים טכניים, מתקני אנרגיה, חדרי מכונות, חנייה וכן שטחי עזר נלווים וכל שטח שירות הנדרש על פי החוק והתקנות שהותקנו מכוחו.</p> <p>4. שימושים מסחריים נלווים בכל מבנה וכן שימוש למסחר בחזית המסחרית לאורך שדרות צ'רצ'יל.</p> <p>5. מעברים פנימיים וחיצוניים.</p> <p>6. מנחת מסוקים.</p> <p>7. בתא שטח 2, בנוסף לשימושים לעיל, יותר גם שימוש למעון יום, מגורי סגל, מוזיאון</p> <p>8. בתא שטח 3, בנוסף לשימושים שצוינו בסעיפים 1-6, יותר שימוש למלונאות</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א</p> <p>1. בתא שטח 1 יותרו שימושים לפונקציות שונות של בית החולים הדסה הר הצופים:</p> <p>(א) בניין מספר 1 - חדר מיון חדש, בן קומה אחת מעל הקרקע, עם כניסה נפרדת, המכיל את חדרי המיון, הרדיולוגיה וכן משרדי אדמיניסטרציה.</p> <p>(א1) גובה גג מפלס הכניסה לבניין זה לא יהיה גבוה ממפלס הכניסה לבניין ההיסטורי, מפלס +807.5</p> <p>(א2) תותר הקמת מנחת מסוקים על גג המיון מעל לגובה האמור לעיל.</p> <p>(ב) בניין מספר 2 - לובי כניסה בן קומה אחת. גובה גג מפלס הכניסה לא יהיה גבוה ממפלס הכניסה לבניין ההיסטורי, מפלס +807.5</p> <p>(ג) בניין מספר 3 - מגדל אשפוז בן 16 קומות מעל הקרקע, הכולל קומה טכנית ומסחר הנלווה לשימושים העיקריים בבית החולים..</p> <p>(ד) בניין מספר 4 - מבנה שיקום, הוספת שטחים ל-4 קומות נוספות מעל 4 קומות על קרקעיות קיימות של מבנה השיקום החדש. הקומה החמישית תהווה קומה טכנית פתוחה מארבעת צדדיה. תותר הקמת כ-12 חדרי מלונית עבור טיפול Step Down במבנה השיקום.</p> <p>(ה) בניין 5 - מבנה בן 8 קומות על קרקעיות ו-4 קומות תת קרקעיות עבור מוסדות רפואיים.</p> <p>(ו) בניין 6 - מבנה בן 8 קומות על קרקעיות ו-4 קומות תת קרקעיות עבור מוסדות רפואיים.</p> <p>(ז) בניינים 7 ו-8 - מרכזי אנרגיה כלל קמפוס.</p> <p>2. בניין 9 - מבנה מסחר בן קומה אחת הפונה לשדרות צ'רצ'יל וכן 4 קומות מעל קומת המסחר עבור מבנה אשפוז. השימושים המוצעים במבנה יאושרו על-ידי משרד הבריאות כתנאי להגשת בקשה להיתר בנייה.</p> <p>3. בניין 10 - מבנה ביתן כניסה מרחוב יסקי.</p> <p>4. מפלס הכניסה הקובעת לכל מבנה ומבנה יהיה לפי נספח הבינוי.</p> <p>5. מתחת למבני בית החולים יתוכנן מבנה חניה בן 5 קומות תת קרקעיות וכן קומה טכנית. קומות החנייה תהיינה תת קרקעיות במלואן. מספרן הסופי של קומות ומספר מקומות החנייה ייקבע בהתאם לדרישות החנייה התקפות לעת מתן היתר הבנייה. מבנה החנייה יהיה מוגן וישמש את</p>

4.1	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות
	<p>פונקציות בית חולים בשעת חירום.</p> <p>6. שטח טכני למעברים ותשתיות תת קרקעיות. תותר התחברות לבניין הקיים באמצעות מדרגות, מעליות, פתיחת מעברים או בכל דרך שהיא.</p> <p>7. יותר לנייד שטחים בין הבניינים בתא שטח 1.</p> <p>8. מיקומם הסופי של עמדות הבידוק בכניסות לבית החולים ייקבע לעת מתן היתר בנייה, לפי צרכי בית חולים והתקנים המחייבים בעת הוצאת ההיתר.</p> <p>9. יותר שימוש נלווה למרפאות בבית החולים, מיקום המרפאות יקבע לעת מתן היתר בתיאום עם משרד הבריאות.</p> <p>10. בניין רקליס - היקף השטח למלונית בבניין ריקליס הקיים יהיה עד 120 חדרים לכול היותר.</p> <p>11. לא תתאפשר המרה של שטחי בנייה משימוש אשפוז לשימוש מלונית, אך תתאפשר המרת שטחים משימוש מלונית לשימוש אשפוז</p> <p>12 פסל "עץ החיים" יועבר למשמרת עד לאחר הבנייה ולאחריה יוצב באופן קבוע במיקום דומה למופיע בנספח הבינוי.</p>
ב	<p><b>מסחר</b></p> <p>1. בכל מבני בית החולים ישולבו שטחים למסחר והגישה אל שטחי המסחר תהיה מתוך מבנה בית החולים, מלבד החזית המסחרית ברח' צ'רצ'יל שתהיה נגישה מרח' צ'רצ'יל.</p> <p>2. השימוש המסחרי יוגבל למסחר הנלווה לפעילות העיקרית של המרכז הרפואי כגון: בית קפה, קפיטריה ו/או חנויות לשירות באי המרכז הרפואי, למעט בחזית המסחרית לאורך שדרות צ'רצ'יל, שם יותרו שימושים מסחריים כשימוש עיקרי.</p> <p>3 המסחר יבנה ברצף.</p> <p>4. שטחי המסחר לכל בניין יהיו כמצוין בטבלה 5 להלן.</p> <p>5. תותר המרת שטחי בניה משימוש "מסחר" לשימוש "שירותים רפואיים" בבניינים 6-1. אך לא תותר המרת שטחי בנייה מ"שירותים רפואיים" ל"שטחי בניה למסחר".</p>
4.2	<b>דרך מוצעת</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	<p>1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965.</p> <p>2. מעברים להולכי רגל.</p>
4.2.2	<b>הוראות</b>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי												
	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי													
(4)	(4)	(4)	(4)	4	(3) 1	(2) 5			40000	1500		(1) 7250		1-מיון	1	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות
(4)	(4)	(4)	(4)	4	1	(2) 5			5000	4300		950		2-כניסה	1	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות
(4)	(4)	(4)	(4)	4	16	(2) 75			7000	3470		) 58600 (5)		3-מגדל אשפוז	1	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות
(4)	(4)	(4)	(4)	4	(3) 8	(2) 35			25000	6500		) 33500 (6)		4-בניין שיקום	1	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות
(4)	(4)	(4)	(4)	5	(3) 8	(2) 35			18000	1000		) 14000 (6)		5-מבנה רפואי	1	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות
(4)	(4)	(4)	(4)	5	(3) 8	(2) 35			18000	1000		) 14000 (6)		6-מבנה רפואי	1	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות
(4)	(4)	(4)	(4)	1	(3) 1	(2) 5					5500	400		7 ו-8 מרכזי אנרגיה	1	מתקנים הנדסיים	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות



קדמי תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	עיקרי	שרות						
(4)	(4)	(4)	(4)	2	(3) 5	19.5	(2)	2000	1500		11500 (7)	9-מבנה אשפוז ומסחר	1	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות		
(4)	(4)	(4)	(4)								40	10-ביתן כניסה	1	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות		
(4)	(4)	(4)	(4)							5750 (8)	32640 (8)	בית חולים הדסה הר הצופים הקיים	2	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות		
(4)	(4)	(4)	(4)			120				300 (8)	4300 (8)	ריקליס מלונית	3	מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות		
(4)	(4)	(4)	(4)							100 (8)	400 (8)	ריקליס ציבור	3	מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות		



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

**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 כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.
- לא יותר ניוד שטחים מתת-הקרקע אל מעל הקרקע, וכל סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת.
- תתאפשר בתא שטח 1 תוספת זכויות עבור תחנות ההשנאה בהיקף של עד 50 מ"ר ועבור מתקנים נלווים לחלוקת גז בהיקף שלא יעלה על 5 מ"ר.

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**



(1) מתוכם שטחי מסחר עד 250 מ"ר.

(2) גובה יחסי. מעל גובה זה יותר חדר מכוונת/חדר יציאה לגג ומעקה בגובה תקני והכל בהתאם לתכנית בינוי..

(3) על פי נספח הבינוי.

(4) כמפורט בתשריט.

(5) מתוכם שטחי מסחר עד 2000 מ"ר.

(6) מתוכם שטחי מסחר עד 500 מ"ר.

(7) מתוכם שטחי מסחר עד 1500 מ"ר.

(8) בניין קיים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

**6. הוראות נוספות**

	<b>6.1</b>	<b>בניה ירוקה</b> <p>1. תותר הוספת פנלים סולריים לייצור חשמל על גבי פרגולות, חזיתות וגגות מבנים מבלי שהדבר ייחשב כשטח עיקרי או כשטח שירות, למעט על מבנים לשימור ועל גג מבנה במיון.                  2. בהיתרי הבניה מתוקף תכנית זו ישולבו עקרונות מנחים וטכנולוגיות בניה ירוקה, תוך התייחסות לנושאים כגון: שימור אנרגיה (באמצעות הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור וכד'), מחזור והפרדת פסולת, שימור וחסכון במשאבי מים ואנרגיה, ניצול מי נגר, "גגות ירוקים" וכו', הכל ע"פ הנחיות המחלקה לאיכות הסביבה בעירייה ומהנדס העיר או מי מטעמו.                  3. תנאי להיתר בניה עבור מרכז האנרגיה העתידי יהיה תיאום התכנון הסופי של החלופה הנבחרת עם המשרד להגנת הסביבה והמחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p>
	<b>6.2</b>	<b>גגות</b> <p>1. מתקנים טכניים יוסתרו באמצעות מסתור ארכיטקטוני לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.                  2. גגות מבנים וחניונים, אשר קיימת אליהם גישה הולכי רגל, ושהינם חלק מהמרחב הציבורי של בית החולים, יפותחו עד כמה שניתן כ"גגות ירוקים", אשר יכילו שתילת צמחייה ונטיעת עצים ותישמר בהם אדמה גננית רציפה בעומק שלא יפחת מ-40 ס"מ.                  3. עומק האדמה הסופי לשתילה על גגות ירוקים ייקבע לעת מתן היתר הבניה, בתיאום עם אגף שפ"ע בעיריית ירושלים ובכפוף למגבלות הפרוגרמתיות של בית החולים</p>
	<b>6.3</b>	<b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b> <p>. מנחת מסוקים על גג מבנה מלר"ד.                  (1.1). משטח נחיתה- משטח ברדיוס 22.5 מטר מ' שמרכזו בנקודת הציון E-222947.22 N-633974.74 במפלס +809 מ' מעל פני הים.                  קביעת משטח הנחיתה במפלס גבוה יותר לא יהווה סטייה מהוראות התכנית.                  (1.2). שטח בטיחות- שטח במידות 60X60 מ' הכולל את משטח הנחיתה. בשטח זה מותר להקים מתקנים הנדרשים להפעלתו ותפקודו של המנחת, דרכי גישה לאמבולנס, אספלט/בטון/דשא, תשתיות תת-קרקעיות.                  (1.3) אזור בטחון - אזור ברדיוס 72 מ' ממרכז המנחת שישמש להגנה על אנשים ורכוש. באזור זה לא ימצאו אנשים ועצמים ניידים בעת פעילות המסוק. בתחום זה מותר למקם מתקנים כגון גדרות, מבנה ציוד, בתנאי שאינם חודרים את הגובה המותר על פי מגבלות הבניה.                  (1.4) בכל שטח המנחת ניתן להקים מבנים ומתקנים הדרושים להפעלתו התקינה והבטוחה של המנחת, כולל מבנה ציוד ובקרה, דרך גישה ועמדות חניה לאמבולנסים, גדרות למניעת גישה לאנשים, אמצעי הגנה למניעת הדף אויר ככל שיידרש בתנאי שאינם חודרים את הגובה המותר על פי הגבלות הבניה.                  2. הגבלות בניה לגובה תחומי הגבלות בניה לגובה                  (2.1) מישור גישה לנחיתה ולנסיקה לאחר המראה:                  (2.1.1) צירי הגישה וההמראה יהיו בכיוונים 100- 270.                  (2.1.2) מידות אנכיות: משטח משופע שבסיסו משיק לשולי שטח הבטיחות במפלס +809 מ' מעל פני הים:                  קטע א'- בשיפוע 8% (1: 12.5) עד למרחק 245 מטר.                  מידות אופקיות: קטע א' - מישור שבסיסו משיק לשולי שטח הבטיחות והוא מתרחב סימטרית בשיעור של 15% למרחק 599 מטר עד לרוחב של 240 מטר סה"כ.                  קטע ב'- בשיפוע 16% (1: 6.25) עד למרחק 830 מטר ועד אורך כולל של 1075 מטר משולי שטח</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

<p style="text-align: center;"><b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p> <p>הבטיחות.</p> <p>(2.1.3) מידות אופקיות :</p> <p>קטע א'- מישור שבסיסו משיק לשולי שטח הבטיחות והוא מתרחב סימטרית בשיעור של 15% למרחק 553 מטר עד לרוחב של 220 מטר סה"כ.</p> <p>קטע ב'- מלבן ברוחב 220 מטר מקטע א' למרחק של 1075 מטר משולי שטח הבטיחות.</p> <p>(2.2) מישורי מעבר :</p> <p>משטחים בשיפוע 1:2 (50%) משולי שטח הבטיחות ושולי מישורי הגישה וההמראה עד לגובה של 45 מטר מעל מפלס משטח הנחיתה.</p> <p>(2.3) הוראות בתחום הגבלות בטיחות טיסה</p> <p>(2.3.1) הגובה המוחלט המרבי המותר לבניה לרבות עמודי תאורה, כבישים, מבנים, מתקנים טכניים על הגג וציוד זמני המשמש בתקופת הקמת המבנים בתחום מישורי הגישה וההמראה ומישורי המעבר לא יחרוג מהקבוע בהגבלות הבניה לבטיחות הטיסה.</p> <p>(2.3.2) הגובה המוחלט המרבי המותר למפלסי כבישים ודרכים יהיה נמוך ב-5 מטר מהגובה המוחלט המותר במישורי הגבלות הבניה.</p> <p>(2.4) תנאים למתן היתר בניה :</p> <p>(2.4.1) לא יינתן היתר בניה בתחום הגבלות הבניה לבטיחות הטיסה אלא לאחר קבלת אישור רשות התעופה האזרחית, משרד הבטחון, משרד הבריאות ומהנדס בית החולים.</p> <p>(2.4.2) תנאי להקמת מנופים וציוד עזר בזמן הקמת מבנים בתחום התכנית הנו אישור רשות התעופה האזרחית ומשרד הבטחון.</p> <p>(2.4.3) אין להתיר הקלות מהגובה הקבוע בהגבלות הבניה לגובה.</p> <p>(2.4.4) אישורים מיוחדים לחריגות למישורי הגבלות הבניה יינתנו ע"י רשות התעופה האזרחית רק בתנאי שפעילות המנחת מופסקת.</p> <p>(2.4.5) לבטל</p> <p>(2.4.6) תנאי למתן היתר בניה למנחת יהיה אישור רשות התעופה האזרחית, משרד הבטחון.</p> <p>(2.4.7) תנאי לפינוי המנחת הקיים, צפון מערבית לתכנית, יהיה הקמת והפעלת מנחת במיקום אשר לא ימנע את מימוש מלוא זכויות הבנייה שנקבעו בתכנית זו, ובאישור רת"א, משרד הבריאות ומשרד הביטחון.</p> <p>(2.4.8) תנאי להפעלת המנחת יהיה התקנת סימון יום ומערכת סימון לילה בהתאם לתכנית שתוגש לאישור רשות התעופה האזרחית, על המבנים</p>	<p style="text-align: center;"><b>6.3</b></p>
<p style="text-align: center;"><b>גמישות להיתר</b></p> <p>1. תנאי להיתר בנייה יהיה תיאום השימושים בדופן הבינוי הפונה לתחנת הדלק הקיימת מצפון-מזרח לתכנית, עם משרד הבריאות והמחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p>	<p style="text-align: center;"><b>6.4</b></p>
<p style="text-align: center;"><b>דרכים וחניות</b></p> <p>1. יותר תכנון דרכי גישה פנימיות בקמפוס בית החולים.</p> <p>2. תוקם כניסה ויציאה ראשית חדשה לקמפוס מרחוב יסקי, אשר תתחבר באמצעות דרך גישה פנימית אל הכניסה הקיימת.</p> <p>3. תותר הקמת כניסה ויציאה מצפון מזרח, מרחוב לוחמי הגטאות, אשר תתחבר ישירות לבניין השיקום ובניינים 5 ו-6, בדומה למסומן בנספח התנועה.</p>	<p style="text-align: center;"><b>6.5</b></p>
<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</p>	<p style="text-align: center;"><b>6.6</b></p>



	<b>6.6</b>
מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.	
<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>1. פסל "עץ החיים" יועבר למשמרת עד לאחר הבנייה ולאחריה יוצב באופן קבוע במיקום דומה למופיע בנספח הבינוי.</p> <p>2. יותר שימוש נלווה למרפאות בבית החולים, מיקום המרפאות יקבע לעת מתן היתר בתיאום עם משרד הבריאות.</p> <p>3. היקף השטח למלונית בבניין ריקליס הקיים יהיה עד 120 חדרים לכול היותר.</p> <p>4. תותר הקמת כ-12 חדרי מלונית עבור טיפול Step Down במבנה השיקום.</p> <p>5. לא תתאפשר המרה של שטחי בנייה משימוש אשפוז לשימוש מלונית, אך תתאפשר המרת שטחים משימוש מלונית לשימוש אשפוז</p>	<b>6.7</b>
<p><b>הריסות ופינויים</b></p> <p>1. המבנים (הגדרות והמדרגות) המתוחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה וייהרסו על ידי מגיש הבקשה להיתר לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר.</p>	<b>6.8</b>
<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>זיקת ההנאה, כפי שנקבעה בתוכנית 5921, סעיף 9 ח', במפלס 802 בשטח של 2526 מ"ר - בטלה בזאת. והערת האזהרה הרשומה על הקרקע תמחק מספרי המקרקעין.</p>	<b>6.9</b>
<p><b>חניה</b></p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה להקמת המבנים בתא שטח 1 יהא הגשת תכנון מפורט של החניון התת-קרקעי בתחום התכנית, והחניות העיליות בתחום התכנית והתחברותם עם מערכת הדרכים בקמפוס בית החולים, לאישור מחלקה להסדרי תנועה ומחלקת הדרכים בעיריית ירושלים.</p> <p>2. התכנון המפורט יהא בדומה לנספחי הבינוי.</p> <p>3. התכנון המפורט של כל מבנה יכלול, בנוסף לתכנון החניון התת-קרקעי והחניות העיליות, את אזורי הפריקה והטעינה, מפלסי פיתוח, משק תת-קרקעי, תכנון הסדרי תנועה בדרכים הציבוריות הגובלות במבנה וכיוצא בזה, הכול לפי דרישת המחלקה להסדרי תנועה ומחלקת הדרכים.</p> <p>4. מקומות החנייה העיליים, מול הכניסה למיון, הינם עבור חנייה קצרת טווח להורדת והעלאת מטופלים בלבד (Drop Off). בעת ביצוע התכנית יש לשלב אמצעים כגון שערים חשמליים או מחסומים להבטחת האמור לעיל.</p> <p>5. החנייה האמורה תפותח כך שתוכל לשמש את המיון כאזור היערכות או טיפול בשעת חירום.</p> <p>6. תקן החנייה לאופניים ורכב דו-גלגלי יהיה על פי התקן הארצי התקף לעת הוצאת היתרי הבנייה, או לחילופין, על פי תקן החנייה העירוני המעודכן, ככל שיכלול התייחסות לחניות אופניים ורכב דו-גלגלי, לפי המאוחר מבניהם.</p> <p>7. תותר הקמה בשלבים של החניונים התת-קרקעיים בתחום התכנית בהתאם לקידום הבנייה של השטחים הרפואיים.</p> <p>8. תקן החניה יהיה לפי תקן החניה העירוני שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתרי בניה. יותר חישוב מספר החניות לפי תקן החניה הארצי שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתרי בניה.</p>	<b>6.10</b>
<p><b>מתקנים ו/או שימושים זמניים</b></p> <p>מתקני גז טבעי בלחץ נמוך מאוד:</p> <p>1. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד: מתקנים לחלוקת גז טבעי יותרו</p>	<b>6.11</b>



<p align="center"><b>מתקנים ו/או שימושים זמניים</b></p> <p>במיקומים הבאים ובמידת האפשר על פי סדר האפשרויות כדלקמן:</p> <p>(1.1) במגרש עצמאי המיועד למתקני תשתית ו/או למתקנים הנדסיים או במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>(1.2) בתחום רצועות תשתיות ודרכים.</p> <p>2. מתקני גז טבעי יוקמו בכפוף לצו ובאישור רשות הגז הטבעי.</p> <p>3. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות על פי דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטיים.</p>	<p align="center"><b>6.11</b></p>
<p align="center"><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>ניהול מי הנגר יעשה בהתאם לנספח ניקוז וניהול מי נגר וישמש ככל הניתן להשקיית גינון המרחבים הציבוריים. יש לתאם את מערכת הניקוז עם עיריית ירושלים.</p> <p>1. בשטח התכנית יישמר תחום שלא יפחת מ-15% משטחו של תחום התכנית אשר יהא פנוי להחדרת מי נגר.</p> <p>2. השטח הפנוי להחדרת מי הנגר אפשר שיהיה מגונן או מרוצף בחומר חדיר למי נגר.</p>	<p align="center"><b>6.12</b></p>
<p align="center"><b>סביבה ונוף</b></p> <p>1. גבול שטח העבודות לא יחרוג מהקו הכחול של התוכנית.</p> <p>2. בשטחי עבודה הגובלים בשטח פתוח אשר לא מתבצעת בו עבודה, תוקם גדר זמנית לפני תחילת העבודות.</p> <p>3. יש לגדר את שטחי העבודה ולהימנע מכל חריגה של כלי עבודה מעבר לגבול שטח העבודה, ואין להשליך פסולת או עודפי עפר מחוץ לשטחי העבודה.</p> <p>4. העתקת צמחים ואיסוף זרעים:</p> <p>4.1 תנאי לתחילת עבודות בשטח התכנית יהיה קבלת היתר הנדרש מרשות הטבע והגנים לפגיעה בערכי טבע מוגנים.</p> <p>4.2 בתחום התכנית ישנם עשרות פרטים של אכילאה קטנת-פרחים (עשבוני רב שנתי נדיר). במידה והתכנית מאפשרת את שימורם במקום, יש לעשות זאת במסגרת תכנית שיקום הנופי. פרטים שלא ניתן לשמרם באתרם יועתקו לשטחים המיועדים לשימור או לשיקום במסגרת תכנית בית החולים הדסה הר הצופים, לשימוש כצמחי גינון, לאור פריחתם האטרקטיבית.</p> <p>4.3 יש לאסוף זרעים בעונת האביב (אפריל-מאי) לצורך שימוש בהם במסגרת גינון בשיקום אקולוגי-נופי. איסוף הזרעים ייעשה על ידי איש מקצוע מיומן ומקצועי, בתיאום עם אקולוג.</p> <p>5. צמחים פולשים:</p> <p>5.1 יש להימנע מנטיעה של מיני צמחים הידועים כמינים פולשים או מתפרצים.</p> <p>5.2 למניעת נזקי מינים פולשים וצמצומם, יש להימנע מהבאת חומר משטח שבו גדלים מינים פולשים (מרחק של לפחות 10 מטר), ואין להשתמש בקרקע זו לצורכי חיפוי בשל החשש מהימצאות זרעים שעשויים לנבוט ולהתבסס באתרים החדשים.</p> <p>5.3 היה ובכל זאת נבטו צמחים פולשים באזור העבודה, יש להדבירם מוקדם ככול האפשר, בטרם יספיקו לפרוח ולייצר זרעים.</p> <p>5.4 יש להתאים את שיטת ההדברה למינים הספציפיים, ולהעדיף הדברה כימית סלקטיבית על פני כריתה או גיזום (מיני צמחים רבים עשויים להתחדש מהשורש שנשאר בקרקע לאחר כריתה חלקית).</p> <p>5.5 עצים ומינים הגדלים בתחום התכנית ומוגדרים כמינים פולשים (לפי מדריך "הצמחים הפולשים בישראל") יודברו או ייכרתו בהתאם לטיפול המיטבי לכל מין ופרט.</p> <p>5.6 יש להדביר על ידי אגרונום בעל ניסיון את המינים הפולשים כגון: איילנתה בלוטית,</p>	<p align="center"><b>6.13</b></p>



6.13 סביבה ונוף	6.13
<p>פרקינסוניה שיכנית, שיטה כחלחלה וחמציץ נטוי.</p> <p>5.7 הטיפול בצמחים פולשים ומתפרצים ייעשה לפי המלצות מסמך המדיניות של רט"ג - "טיפול בצמחים פולשים ומתפרצים בעבודות תשתית בדגש על תשתיות אורכיות", וולצ'אק ואנגרט 2012 ודפור-דרור 2016, או בהתאם להנחיות רט"ג.</p> <p>6. שיקום נופי :</p> <p>6.1 השיקום הנופי ייעשה בדגש על שימוש בצמחייה מקומית הכוללת הן צמחיית בר (עצי בר ושיחים מתוך רשימת מינים הגדלים באזור) והן צמחיית תרבות (עצי בוסתן וייעור מסורתיים).</p> <p>השימוש במינים ובזנים מקומיים מאפשר התאמה מרבית לאקלים האזור, ועשוי לחסוך מים וטיפולים. כמו כן, חלק מהמינים מושכים אליהם פרפרים וציפורים, דבר שעשוי להגדיל את האטרקטיביות של החלקות השתולות לחובבי הטבע.</p> <p>6.2 הצמחייה לשתילה תילקח ממשתלות בהרי ירושלים המתמחות בצמחי האזור, זאת על מנת לקבל התאמה מרבית לאקלים האזור ולהימנע מזיהום גנטי בשל ערבוב צמחים שמקורם באזורים גאוגרפיים שונים.</p> <p>6.3 בחירת העצים לשתילה במרחב הציבורי, שתילתם ותחזוקתם ייעשו על-פי "מדריך עצי הרחוב בישראל" (גלון, הלר וערן, 2013. משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה).</p> <p>6.4 רשימת הצמחייה ותכנית הצמחייה תתואם עם אקולוג מתוך רשימת צמחייה מומלצת (טבלה 9.4 בסקר הטבע העירוני, אותה ניתן יהיה לעדכן מעת לעת בכפוף לחוות דעת אקולוגית).</p>	
6.14 סביבה ונוף	6.14
<p>7. המלצות לניקוז בר-קיימא :</p> <p>7.1 ככלל, יש לשאוף לחיסכון מרבי במים ולהשתמש במי נגר על מנת להשקות את הצומח שיישתל בשטחים הציבוריים.</p> <p>7.2 בהתאם לכמות המים הצפויה בכל תא שטח, ייקבע אילו מינים לשתול ובאיזו כמות. הכנת תכנית השתילה תיעשה ע"י אגרונום.</p> <p>7.3 יש לקחת בחשבון כי לאחר שתילה, ייתכן שיהיה צורך בתקופה ראשונית של השקיה על מנת להבטיח את קליטת השתילים במידה שאין די גשם.</p> <p>8. המלצות למניעת זיהום אור בשטחים טבעיים צמודים :</p> <p>8.1 התאורה הנמצאת בגבול השטח הפתוח לכיוון מזרח תיעשה בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים ובהתאם לעקרונות שגובשו על ידי רשות הטבע והגנים תוך צמצום עצמת התאורה למינימום הנדרש משיקולים בטחוניים.</p> <p>9. פחי האשפה שיוצבו בתחום התכנית יהיו חסיני-נבירה למניעת ריבוי חולדות, עכברים ועורבים וכד'.</p>	
6.15 סטייה ניכרת	6.15
<p>1. גובה הבינוי המוצג במסמכי התכנית עבור כל בנין הינו מחייב. הגבהת המבנים תהווה סטייה ניכרת מהתכנית. יחד עם זאת, בתכנון המפורט תותר תוספת של עד 1 מטר לגובה המאוסר בתכנית למעט מבנה המיון.</p> <p>2. קווי הבנין הינם מחייבים. צמצום קו הבנין מגבול התכנית יהווה סטייה ניכרת מהתכנית.</p> <p>3. לא תתאפשר המרתם של שטחי המסחר בקומת הקרקע, הפונים לשדרות צ'רצ'יל, לשימוש אחר או למיקום אחר. סטייה מהוראה זו תחשב סטייה ניכרת מתוכנית.</p> <p>4. היקף שטחי הבנייה המוצעים לשימושים למסחר, מלונית ומרפאות הם כקבוע בטבלה מספר 5, וכול הגדלה שלהם תיחשב סטייה ניכרת מתוכנית.</p> <p>5. שלביות הביצוע, כפי שנקבעה בתוכנית זו, הינה מחייבת וכל סטייה ממנה תחשב סטייה</p>	

<p><b>6.15 סטיה ניכרת</b></p>	<p>6.15</p>
<p>ניכרת.</p>	
<p><b>6.16 עיצוב אדריכלי</b></p>	<p>6.16</p>
<p>1. לעת מתן היתר בניה יותר שינויים ארכיטקטוניים בתיאום עם מהנדס העיר.                  2. הבניה תבוצע באבן טבעית, מרובעת ומסותתת. תיאסר בניה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות.                  3. בחזיתות הבניין יותר שילוב של חומרים נוספים שאינם אבן כגון: מתכת, עץ, זכוכית וכיו"ב.                  4. גדרות תצופנה באבן טבעית מרובעת ומסותתת בעיבוד תלטיש חאמי או טובזה משני הצדדים עם אפשרות שילוב מעקה ברזל בגדר האבן.                  5. שילוט- לא יבוצע שילוט על קירות חיזוניים בבניין בשטח התכנית, למעט בשטחים מסחריים, הכל בתיאום המחלקה לאיכות הסביבה ובהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ 1980.</p> <p><b>6.17 עתיקות</b></p> <p>1. השטחים שפרטיהם מפורטים להלן: 2880/0 "ירושלים, גבעת המבטרה" י"פ : 1810 עמ' 1295 מיום 13/03/1972; 2950/0 "ירושלים, עיסוייה" י"פ : 1091 עמ' 1462 מיום 18/05/1964; 2925/0 "ירושלים, גבעת שפירא" י"פ : 1810 עמ' 1295 מיום 13/03/1972; 2880/0 "ירושלים גבעת המבטרה" י"פ : 1810 עמ' 1295 מיום 13/03/1972; 2950/0 "ירושלים עיסוייה" י"פ 1091 עמ' 1462 מיום 18/05/1964; 2925/0 "ירושלים גבעת שפירא" י"פ 1810 עמ' 1295 מיום 13/03/1972; 2921/0 "ירושלים העיר העתיקה" י"פ 1390 עמ' 2159 מיום 31/08/1967; 2949/0 "ירושלים הר הצופים" י"פ 1810 עמ' 1289 מיום 13/03/1972: הינם אתרי עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליהם הוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.                  2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.                  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.                  4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור, בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם כל פעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.                  5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	
<p><b>6.18 פיתוח סביבתי</b></p>	<p>6.18</p>
<p>1. עם הגשת הבקשה להיתר בניה יוגש תכנון מפורט לפיתוח כל השטחים שבתחום השטח נשוא הבקשה להיתר, לרבות הדרך המשולבת, לאישור מחלקת הגנת של עיריית ירושלים.                  2. התכנון המפורט ייעשה על ידי מגישי הבקשה להיתר ויכלול, בין היתר, את האלמנטים הבאים:                  (2.1) גינון ונטיעות, וכן תיחום לערוגות הצמחים.                  (2.2) ציון עצים לעקירה. במסגרת הליכי הרישוי יש לנסות לצמצם את עקירת העצים המוצעת בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.                  (2.3) תכנון מערכת השקיה על כל מתקניה.                  (2.4) תאורה.                  (2.5) גישות לאנשים עם מוגבלויות, מסעדי יד וגדרות בטיחות.</p>	



פיתוח סביבתי	6.18
<p>3. ביצוע בפועל של התכנון המפורט לרבות הדרך המשולבת, יבוצע על-ידי מגיש הבקשה להיתר, בתיאום ובפיקוח עיריית ירושלים וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבנייה בתא שטח 1.</p> <p>4. על היזם להגיש סקר עצים מעודכן כתנאי לקבלת היתר.</p> <p>5. יש ליצור גישה להולכי רגל מכיוון שדרות צ'רצ'יל ולפתח את השטח שלאורך הדופן המסחרית ועד הכניסה המוצעת למבנה המיון, כמרחב מגונן, מוצל, נגיש ורחב ככול הניתן, לרבות בחינת הסדרת שביל אופניים לאורכו.</p>	
קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה	6.19
<p>1. איורור :</p> <p>(1.1) על מגישי הבקשה להיתר בניה להגיש תכנון מפורט של מערכת האיורור ושל מיקום נקודות פליטת המזהמים בבניין לאישור המחלקה לאיכות הסביבה. התכנון יכלול:</p> <p>(1.2.1) התייחסות לאיורור מטבחים ושטחי מסחר (כולל בריחת ריחות).</p> <p>(1.2.2) התייחסות למיקום פליטת גז מערכות ההסקה וחימום המים</p> <p>(1.2.3) התייחסות לנקודות פליטה של גנרטור חירום.</p> <p>(1.2.4) התייחסות לאורור החניון, מיקום נקודות הפליטה לסביבה ומפרט טכני למערכת גלאי CO.</p> <p>2. רעש :</p> <p>(2.1) קודם למתן טופס 4 ו/או תעודת גמר, תוגש על ידי מגישי הבקשה ועל חשבונם חוות דעת אקוסטית המבוססת על מדידות ובדיקות שייעשו עם השלמת הבניה, לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים על מנת להבטיח עמידה בתקנות למניעת מפגעים.</p> <p>3. הוראות למניעת מפגעים סביבתיים בזמן עבודות עפר ופעולות הבנייה:</p> <p>(3.1) אבק - על מנת למנוע ריכוזי אבק חריגים יבוצעו הצעדים הבאים:</p> <p>(3.1.1) לפני תחילת העבודות באתר ייבנה בהיקף האתר, קיר בגובה שני מטרים, עשוי בלוקים או פח כפול.</p> <p>(3.1.2) יש להרטיב את שבילי התנועה באתר, כך שתימנע הרחפת אבק בעת הנסיעה</p> <p>(3.1.3) יש להקפיד על ניקוי כביש הגישה לאתר בעזרת רכב טיאטוא כבישים, בצורה שלא ייעלה אבק בעת תנועת כלי רכב על הכביש.</p> <p>(3.1.4)</p> <p>(3.1.4) פעולות הקידוח יבוצעו באמצעות כלים בעלי תוספת מיוחדת לשאיבת אבק בלבד. כלים בהם אין אפשרות לשאיבת אבק, יפעלו בהרטבה מלאה ועם כיסוי ברזנט סביב פתח הפליטה.</p> <p>(3.1.5) תבוצע הרטבת החומר במשאיות היוצאות עמוסות מן האתר או כיסויין.</p> <p>(3.1.6) ערמות עפר לפינוי וערמות חומרי בניין חלקיקיים, כגון חול, ימוקמו במקום מוגן מרוחות.</p> <p>(3.1.7) שפכי עפר- לא יינתן אישור לשפיכת עודפי עפר מחוץ לשטח התכנית באתר מאושר על ידי העירייה, אלא לאחר הצגת תכנית נופית למחלקה לשיפור פני העיר הערוכה על ידי אדריכל נוף, המוכיחה שלא ניתן למצוא פתרון לעודפי העפר בתחום התכנית.</p> <p>(3.2) רעש - ביצוע הבנייה יהיה כפוף להתניות המיועדות להקטין את הרעש בשלב הבנייה, כמפורט להלן:</p> <p>(3.2.1) שעות העבודה באתר ייקבעו בהתאם לתקנות למניעת מפגעים.</p> <p>(3.2.2) כל ציוד הבניה באתר יעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בנייה), התשל"ט-1979.</p> <p>(3.2.3) יש לרכז את הפעילויות הרועשות לפרק זמן מצומצם ככל האפשר, לקיצור תקופת</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



<p><b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b></p> <p>חשיפת התושבים הגרים באזור לרעש.                  (3.2.4) בשלב מתן היתר הבניה תיעשה בדיקה אקוסטית של הרעש הצפוי בתקופת הבנייה                  בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p>	<p><b>6.19</b></p>
<p><b>שימור</b></p> <p>1. המבנים המסומנים בתאי שטח 2 ו-3 לשימור מיועדים לשימור. לא תותר הריסת בניין לשימור.                  2. לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי של מבנה לשימור, בסגנונו ובאלמנטים המקוריים שבו ובפרטי הבניין הקיימים בו, לרבות: סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים                  3. מעברים ופרוזדורים המחברים בין המבנה לשימור ובין מבנים המוצעים בתוכנית יותרו בתת-הקרקע בלבד, לא יותרו חיבורים על קרקעיים בין המבנים המוצעים בתכנית לבין הבינוי ההיסטורי המסומן לשימור, כולל במפלסי הגגות.                  4. תנאי להיתר בנייה או חפירה בכל תחום התכנית יהיה קבלת חוות דעת ממחלקת השימור בעיריית ירושלים. תנאי להיתר בניה בתאי שטח 2 ו-3 יהיה אישור וועדת השימור העירונית.                  5. המבנים ההיסטוריים המסומנים לשימור ישמשו עבור קליניקות, משרדים, 3 כיתות מעון ילדים, אשפוז יום, מגורי סגל ומוזיאון לתולדות הדסה. יתווסף אליו חיבור תת קרקעי אל המבנים המוצעים בתכנית זו.                  6. בתא שטח 2 נמצאת חצר שירות קיימת המכילה: מטבח, כביסה ושירותים לוגיסטיים, חצר השירות תשרת גם את המבנים החדשים המוצעים בתכנית. כביש פנימי יקשר את חצר השירות הקיים לבניינים החדשים.                  7. בעת ביצוע עבודות בנייה חדשות יש להגן על המבנים ההיסטוריים והפיתוח שסביבם, כולל קונסטרוקציה ופרטים. יש לתת פתרון והגנות לייצוב המבנה ההיסטורי ולהבטיח שלא ייפגע לאורך כל זמן העבודות באתר.                  8. בדיקת חיזוק המבנה הקיים לפי תמ"א 38: תנאי להיתר בנייה לחפירה מתחת ו/או במרחק של עד 20 מטר מהמבנה הקיים יהיה עריכת דו"ח הנדסי מפורט על ידי מהנדס המתמחה בשימור מבנים היסטוריים. הדו"ח הנדסי המפורט יוגש לבדיקת מחלקת השימור בעירייה, ועל בסיסו יוחלט על שיטת חיזוק המבנה במידת הצורך, תוך הימנעות מפגיעה בחזות החיצונית של המבנה ופגיעה מינימאלית בחללי הפנים של המבנה. חיזוק המבנה ייעשה בתוך נפח המבנה בלבד.                  9. שימור המבנה ייעשה על ידי אדריכל ומהנדס מומחה בתחום השימור.                  10. נספח הבינוי מחייב לעניין השימור, הוראות השימור חלות על חזיתות מקוריות, חומרי גמר, צורת הגג ופרטי בניין מקוריים ופיתוח שטח בתחום תאי שטח 2 ו-3. כל שינוי יחשב סטייה ניכרת.                  11. המבנים הקיימים הם לשימור מלא, ולא תעשה בהם כול תוספת, למעט כאלה הדרושים לקישור בין הבניינים הקיימים לבניינים החדשים.                  12. בניין ריקליס יוסב כמלונית לצורכי החולים ובני משפחותיהם בלבד.                  13. כל עבודה בתוך הבניין תחויב בליווי של אדריכל שימור מלווה ובתאום מול מחלקת השימור.</p>	<p><b>6.20</b></p>
<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>1. כל העצים הבוגרים, כפי שהוגדרו בסעיף 83 ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.                  2. העצים המסומנים בתשריט כ"עץ לשימור", אסורה עקירתם או פגיעה בהם.                  3. העצים המסומנים בתשריט כ"עץ לעקירה" מיועדים לעקירה וייעקרו על ידי מגיש הבקשה</p>	<p><b>6.21</b></p>



שמידה על עצים בוגרים	6.21
<p>להיתר על פי כל דין, לאחר קבלת חוות דעת פקיד היערות, בהתאם לסעיף 83 ג' לחוק התכנון והבניה.</p> <p>4. העצים המסומנים בתשריט כ"עץ להעתקה" יועתקו על ידי מגיש הבקשה להיתר בנייה לאחר קבלת רשיון עירוני לנושא פיקוח אגרונומי וסיכום מועד ומיקום ההעתקות..</p> <p>5. על היזם למקם ולקלוט את העצים המוגדרים להעתקה בשטח הפרויקט או בסמוך לו.</p> <p>6. לאור ערכם החלופי הגבוה של העצים, תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הגשת תכנית שתילת עצים למימוש ערך חלופי שיקבע על ידי אגף שפ"ע בעיריית ירושלים.</p> <p>7. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה עריכת סקר עצים מעודכן.</p> <p>8. לא תותר עקירת עצים בחורשה הקיימת בצפון התכנית, עד למימוש יתר הבינוי המוצע לצרכים רפואיים בתכנית ועד למתן היתר חפירה או היתר בנייה לפיתוח או לבינוי המוצע באזור זה. (כביש הגישה מכיוון רחוב לוחמי הגטאות ומבנים 5-6 בנספח הבינוי).</p>	
שרותי כבאות	6.22
<p>1. לעת מתן היתר בנייה יש להגיש לשירותי הכבאות תוכניות מפורטות לצורך קביעת סידורי כבאות, והם יהיו חלק בלתי נפרד מההיתר הבנייה. סידורי הכבאות יותאמו לאופי הבינוי ולשימושים המסוימים המבוקשים בהיתר.</p> <p>2. דרכי גישה למבנים הקיימים ולמבנים המוצעים בתכנית, צריכים להיות ברוחב של 4 מטר לפחות ורדיוס סיבוב של 16 מטר לפחות, כדי להבטיח כניסה של רכב כיבוי עם מנוף גבהים.</p>	
תנאים בהליך הרישוי	6.23
<p>1. כללי</p> <p>(1.1) אם וככל שהבניה בתא שטח 1 תבוצע בשלבים יחולו על הוצאת היתר הבניה הראשון התנאים להוצאת היתר חפירה/בניה ראשון בשטח התכנית.</p> <p>(1.2) אם וככל שהבניה בשטח תא שטח 1 תבוצע כולה בשלב אחד ובהינף אחד, יראו את התנאים המפורטים לעניין הוצאת היתר הבניה הראשון כחלים על הוצאת היתר הבניה לביצוע הבניה בשלמותה.</p> <p>2. התנאים להוצאת היתר חפירה/בניה ראשון בשטח התכנית:</p> <p>(2.1) הגשת תכנון מפורט של החניון התת-קרקעי והחניות העיליות המוצעים בתחום התכנית והתחברותם עם מערכת הדרכים המצרנית, לאישור המחלקה להסדרי תנועה ומחלקת הדרכים בעיריית ירושלים. תכנון המפורט כאמור, יהא על פי נספח הבינוי ונספח התנועה.</p> <p>(2.2) תנאי להיתר לעבודות חפירה, יהיה הכנת מסמך ביצוע לנושא האקוסטי לשלב העבודות, אשר יתייחס לכלים שיופעלו בעת העבודות, משך זמן ההפעלה, שלבי הביצוע המתוכננים, וכן יכלול פירוט אמצעים למיגון ולהפחתת רעש מאתר הבניה, לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>(2.3) הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנון יכלול, בין היתר, את האלמנטים הבאים:</p> <p>(2.3.1) העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות.</p> <p>(2.3.2) תכנון החניון במגרש נשוא הבקשה להיתר.</p> <p>(2.3.3) יעשה מאמץ לצמצם את מספר העצים המיועדים לעקירה. עצים שיקבעו לעקירה יעקרו על ידי מגיש הבקשה להיתר על פי כל דין, לאחר קבלת חוות דעת פקיד היערות.</p> <p>(2.4) תיאום התכנון והיעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>(2.5) הגשת תכנון מפורט של פיתוח כל השטחים שבתחום המגרש נשוא הבקשה להיתר, לרבות</p>	



**6.23**

**תנאים בהליך הרישוי**

הדרכים הפנימיות, לאישור מחלקת הגנות בעיריית ירושלים.

(2.6) הגשת תכנון מפורט של קווי אספקת המים, הביוב והניקוז בשטח התכנית, במפורט בסעיף 6.28 להלן (תשתיות), ותכנון מפורט לחיבור הבניין נשוא הבקשה להיתר למערכת המים, הביוב והניקוז העירונית, כולל קו סניקה לאישור חברת הגיחון.

(2.7) הגשת תכנון של מערכת האוורור ופליטת המזהמים בבניין, דו"חות סיסמיים, נתוני בדיקה גיאופיזית, דוחות הנדסיים עדכניים וכן דו"ח אקוסטי פרטני בנוגע לצמצום רעשי מערכות הממוקמות על גגות המבנים, מערכות אלקטרו מכניות ומתקני אשפה לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.

(2.8) תיאום עם מחלקת המים בחברת הגיחון, והגשת תכנון מפורט לאופן אספקת המים לבניין נשוא הבקשה להיתר.

(2.9) תיאום עם המחלקה לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים למציאת פתרון לעודפי העפר שיווצרו כתוצאה מהחפירות בשטח.

(2.10) תיאום עם חברת בזק.

(2.11) תיאום עם חברת החשמל וקבלת אישורם בכתב בדבר הקמת חדר מיתוג להספקת חשמל במתח גבוה והקמת חדר שנאים והעתקת תשתית חשמל קיימת לשטח חלופי.

(2.12) תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בבניין לרבות התקנת מערכת סינון ואוורור.

(2.13) תיאום עם המחלקה לשירותי כבאות לשם הבטחת ביצוע- נושאי הבטיחות בפני שריפות ביחס לחניון, חדרי מדרגות, פירי מעליות, דרכי גישה ורחבות מילוט כמפורט. וראו סעיף 6.25 לעיל.

(2.14) תכנון מפורט בתיאום עם המחלקה לתברואה בעיריית ירושלים, בנוגע לקביעת סוג וגודל מתקן אשפה. במגדל האשפוז תהיה מערכת פנאומטית כדוגמת מגדל האשפוז הדסה עין כרם.

(2.15) תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה לשם הבטחת מניעת מפגעים סביבתיים בזמן עבודות עפר ופעולות הבניה.

(2.16) תנאי למתן היתר בניה להקמת מבנים וחניונים עבור בית חולים הוא קבלת חוות דעת משרד הבריאות וקבלת אישורו בנוגע להתאמת הבינוי הרפואי לתקנים הפיזיים לבתי חולים.

(2.17) אישור מורשה נגישות מתו"ס להבטחת נגישות לאנשים עם מוגבלויות לכל המבנים והמתקנים הכלולים בבקשה להיתר.

(2.18) תיאום עם רשות העתיקות.

(2.19) תיאום עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי בדבר תכנון ואופן הביצוע של העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד והמתקנים הנלווים להם.

(2.20) תיאום השימוש המסחרי של כול בניין ובניין עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.

(2.21) הבטחת גישת רכבי חירום למנחת הקיים, וזאת במשך כול זמן העבודות ועד לגמר הקמת המנחת החדש המוצע בתוכנית ותחילת השימוש בו.

(2.22) יש לתאם ולאשר תכנית פיתוח בקני"מ 1:100 למרחב הציבורי על גג המיזן ובפרט למתחם המנחת, מול משרד הביטחון ורת"א, בין היתר בהיבטים הבאים: תנועת הולכי רגל ורכבים, הצללה ונטיעת עצים, תיאום קונסטרוקטיבי, מניעת רעידות, השפעות הדידות של שדות אלקטרו-מגנטיים, והיבטים נוספים כפי שידרשו על ידי משרד הביטחון.

(2.23) תנאי להיתר להקמת כיכר ברחוב לוחמי הגטאות הינו אישור מח' תוש"ה בעיריית ירושלים.



**6.24**

**תנאים בהליך הרישוי**

(2.24) תנאי למתן היתר בנייה היא תיאום התוכנית עם מחלקת הנגישות בעיריית ירושלים.

תנאים בהליך הרישוי	6.24
<p>(2.25) תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור משרד הבריאות כי נפח אגירת המים בבית החולים עומד בדרישות לאגירת מים במוסדות אשפוז לשימוש בשעת חירום.</p> <p>(2.26) תנאי להוצאת היתר בניה לעבודות בניה בפנים ו/או בחוץ המבנים המוגדרים לשימור בתוכנית זו יהיה הכנת תיק תיעוד מלא לאזור בו יבוצעו העבודות.</p> <p>(2.27) תנאי להוצאת היתר לאכלוס מבנים מוגדרים לשימור בתוכנית זו יהיה השלמת עבודות השימור לשיעור רצונם של מחלקת השימור.</p>	
תנאים למתן תעודת גמר	6.25
<p>1. תנאי לאכלוס של כל מבנה בתא שטח 1 יהיה ביצוע בפועל של מקומות החנייה הנדרשים עבורו לפי תקן הפעלתם וחיבורם למערכת הכבישים שבתכנית תוך הבטחת מענה תחבורתי לשימושים המוצעים בבקשה להיתר..</p> <p>2. השלמת ביצוע הפיתוח הנדרש בכל תחום השטח נשוא הבקשה להיתר, לרבות שטחי הדרכים הציבוריות, להנחת דעת עיריית ירושלים.</p> <p>3. השלמת ביצוע בפועל של התכנון המפורט של מערכת האוורור ושל מיקום פליטת המזהמים בבניין, כחלק בלתי נפרד של הבניה בשטח ע"י מגישי הבקשה להיתר.</p> <p>4. קבלת אישור ממהנדס אוורור לגבי תקינות מערכת האוורור של החניון התת-קרקעי, כולל מערכת גלאי CO.</p> <p>5. ביצוע כל העבודות/התיקונים הנדרשים בסעיף לפיתוח תשתיות.</p> <p>6. הגשת חוות דעת אקוסטית המבוססת על מדידות ובדיקות שיעשו עם השלמת הבנייה, לאישור המחלקה לאיכות הסביבה.</p> <p>7. תנאי לאכלוס מבנה המיון יהיה הסדרת הגישה להולכי רגל מכיוון הכניסה משדרות צירצ"ל ועד הכניסה למבנה המיון, בדומה למפורט במסמכי התוכנית.</p> <p>8. תנאי לטופס אכלוס ראשון בפרויקט יהיה נטיעת 100 עצים שאינם אלרגניים. עצים נוספים יינטעו במסגרת הוצאת היתרי הבנייה הבאים, על פי הנחיות מחלקת הגנות ועל פי גודל הפיצוי הנופי שתקבע המחלקה.</p>	
תשתיות	6.26
<p>1. כללי :</p> <p>(1.1) מגיש הבקשה להיתר יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.</p> <p>(1.2) מגיש הבקשה להיתר בנייה יבצע 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 נשוא הבקשה להיתר, כפי שייקבע על ידי מהנדס העיר.</p> <p>(1.3) מגיש הבקשה להיתר אחראי לתקן 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 כתוצאה מביצוע ההיתר.</p> <p>(1.4) להבטחת ביצוע האמור לעיל, יפקיד מגיש הבקשה להיתר בנייה כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בנייה.</p> <p>(1.5) ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.</p> <p>2. תשתיות חשמל :</p> <p>(2.1) על מגישי הבקשה להיתר לתאם עם חברת החשמל את הנושאים הבאים :</p> <p>(2.1.1) הקמת חדרי מיתוג לאספקת חשמל במתח גבוה בתא שטח 1 :</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



<b>תשתיות</b>	<b>6.26</b>
<p>(א) גודלם של החדרים כאמור ומיקומם ייקבעו סופית לעת מתן היתר בניה.                      (ב) לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.                      (ג) שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין, בתיאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.</p> <p>(2.1.2) העתקת תשתית חשמל קיימת לשטח חלופי                      (3.2) התכנון המפורט, כאמור, יכלול תכנית להטיית קווי ביוב וניקוז עירוניים הקיימים בשטח לתוואים חלופיים שמחוץ לשטחי הבניה בהתאם להנחיות חברת הגיחון.                      4. תשתיות מים כמפורט להלן יתואמו עם מחלקת המים בחברת הגיחון:</p> <p>(4.1) הגשת תכנון מפורט לאופן אספקת המים למבנה, כולל איגום מי שתייה, מיקום חיבורי מים, בדיקת הצורך באמצעי הגברה/הקטנה של לחץ המים, הכנת מקום ייעודי להתקנת מערכת מדידה כללית לבניין, הקמת מערכת ממוחשבת לקריאת מוני מים מרחוק וכו'                      (4.2) תוגש מפה עם סימוני קווי המים הקיימים, לשם מניעת פגיעה בהם ו/או העתקות לתוואי חלופי.                      (4.3) יוגש למחלקת המים של חברת הגיחון תכנון מפורט של הדרכים הציבוריות לשם תכנון מפורט של רשת המים.                      (4.4) ייבנו איגומים פרטיים על ידי מגישי הבקשה להיתר לקליטת מי הרשת                      (4.5) מגישי הבקשה להיתר יעבירו לחברת הגיחון אומדני צריכת מים, לשם בחינת השפעת כל המבנה על מערכת המים האיזורית.                      (4.6) מגישי הבקשה להיתר ימנו מהנדס אינסטלציה שיתאם עם חברת הגיחון את כל פרטי אספקת המים למבנים.                      (4.7) צריכת המים לכיבוי פנימי של שריפות (הידרנטים פנימיים ו/או מערכות מתזים) תסופק על ידי מערכת איגום ושאיבה פנימית, בנפח שייקבע על ידי רשות הכבאות.                      (4.8) חברת הגיחון תתכנן ותבצע את רשת המים בהתאם להוראות החוק.                      כל קווי התשתית שבתחום התוכנית, כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.</p>	

<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>	<b>6.27</b>
<p>1. השטחים המיועדים לדרך מוצעת (תאי שטח 4,5 בתשריט), יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, ובכפוף לכל דין.                      2. השטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור לבריאות אינו מיועד להפקעה מכח תכנית זו.</p>	

## **7. ביצוע התכנית**

### **7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הקמת מבנים בתא שטח 1	1. תותר הוצאת היתרי חפירה לכל מבנה בנפרד או לקבוצת בניינים ביחד. 2. תנאי לדיון בכל היתר בניה יהא אישור משרד הבריאות לתכנון.

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		<p>3. תותר הקמת מבנים בנפרד.</p> <p>4. כל מבנה ייבנה בהינף אחד.</p> <p>5. תנאי לקבלת היתר למבנה המיון יהיה קבלת אישור אגף לשעת חירום במשרד הבריאות, רת"א ומשרד הבטחון להקמת המנחת.</p> <p>6. תנאי לפינוי המנחת הקיים, צפון מערבית לתכנית, יהיה הקמת והפעלת מנחת במיקום אשר לא ימנע את מימוש מלוא זכויות הבנייה שנקבעו בתכנית זו, ובאישור רת"א, משרד הבריאות ומשרד הביטחון.</p>
2	שלביות ביצוע	

## 7.2 מימוש התכנית

בתוך 20 שנה מיום מתן תוקף לתוכנית.

