

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-1117399

שינוי קווי בנין וזיקת הנאה בתוך בית חולים הדסה עין כרם

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005242046/310>

דברי הסבר לתכנית

1. שינוי בקווי בניין עיליים ותת קרקעיים.
2. שינוי במיקום זיקות הנאה.
3. שינוי הוראות בינוי וקווי בנין לבניית גשר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי קווי בנין וזיקת הנאה בתוך בית חולים הדסה עין כרם

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 101-1117399

30.288 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית 1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (19), 62 א (א) (4), 62 א (א) (4א), 62 א (א) (5), 62 א (א) (6)

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

214195 קואורדינאטה X

630324 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בית חולים הדסה עין כרם**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

ירושלים - חלק מתחום הרשות:

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה בית חולים הדסה עין כרם

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30391	מוסדר	חלק	24, 49	50-51, 53

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
7 / 3931	53, 51, 50, 49, 34, 24

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

מטה יהודה

תכנון זמין
מונה הדפסה 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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
04/09/2007		4258	5713	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ד / 3931 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>ד / 3931</u>



1.7 מסמכי התכנית

1.7.1 רשימת מסמכים בתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב					ארתור מאיר ספקטור		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 500	1		ארתור מאיר ספקטור		לא

כל מסמכי התכנית שהם מסמכים מחייבים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. מסמך שהוא מסמך מחייב לעניין מסוים, יראו בו כמסמך רקע לגבי יתר העניינים המפורטים בו.

1.7.2 רשימת מסמכי רקע לתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
מצב מאושר	רקע		1: 500	1	08/07/2024	ארתור מאיר ספקטור	13: 42 12/08/2024	לא

מסמכי התכנית שהם מסמכי רקע אינם מחייבים או מנחים והם נועדו לצורך מתן מידע והצגת הרקע לתכנית.

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
סמנכ"ל הכספים	מייצג בא כח	מייצג בא כח, יובל אדר (1)		הסתדרות מדיצינית הדסה (חל"צ)	ירושלים	קרית הדסה		02-6776239	02-6778661	yuval_adar@hadassah.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: מורשה חתימה מטעם הסתדרות מדיצינית הדסה,

שם החוכר: הסתדרות נשים ציוניות הדסה אמריקה אינק, והדסה מדיקל רליף, כתובת: הדסה עין כרם, ת.ד. 12000 ירושלים 9101002.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יובל אדר		הסתדרות מדיצינית הדסה (חל"צ)	ירושלים	קרית הדסה (1)		02-6776239	02-6778661	yuval_adar@hadassah.org.il

(1) כתובת: הדסה עין כרם, ת.ד. 12000 ירושלים 9101002.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	ארתור מאיר ספקטור	08333	ספקטור- עמישר אדריכלים	ירושלים	ושינגטון (1)	4	02-5661671	02-5611274	office@spectror-amisar.com

(1) כתובת: קומה 1.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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 קווי בניין מאושרים ושינוי הוראות בינוי לעניין מיקום מעברים מקוריים עם גשרים וזיקות הנאה בתוך מתחם בית החולים הדסה עין כרם.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קווי בניין מאושרים בתכנית 3931 ד' וקביעת קווי בניין חדשים.

2. שינוי הוראות בינוי מאושרות בתכנית 3931 ד' לעניין מיקום גשרים/מעברים עיליים וזיקות הנאה להולכי רגל.

3. קביעת הוראות בגין הריסת מבנה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גשר/מעבר עילי	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	1
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	1
זכות מעבר למעבר ברכב	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	1
זכות מעבר למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	1
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	1
מבנה מוצע	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנה ומוסדות ציבור לבריאות	30,288.33	100
סה"כ	30,288.33	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	30,288.33	100
סה"כ	30,288.33	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות
4.1.1	שימושים שימושים: כמאושר בתכנית 3931 ד' לגבי שטח למבנים רפואים.
4.1.2	הוראות
א	הוראות כלליות תותר בניה בתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט: 1. בקו נקודה בדיו בצבע אדום לבניה עילית. 2. בשני קווים ונקודה בדיו בצבע תכלת לבניה תת קרקעית. 3. בקו עם שתי נקודות בצבע תכלת לבניית גשר / מעבר עלי.
ב	הוראות כלליות סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות השטח המסומן בתשריט בקווים זוגיים בצבע שחור הינו שטח עם הנחיות מיוחדות וחלות עלי ההוראות שנקבעו בהוראות תכנית 3931 ד' לעניין דרכים פרטיות (סעיף 15 בהוראות תכנית 3931 ד') ורצועת מסילה (סעיף 16 בהוראות תכנית 3931 ד').
ג	הוראות כלליות סימון מהתשריט: זכות מעבר למעבר ברכב השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים דקים משולשים בצבע אדום הוא שטח עם זיקת הנאה למעבר ברכב ללא מגבלת כלשהי, ולהבטחת האמור לעיל תרשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח. שטח זה יפותח כשטח מעבר ציבורי ברכב על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בהתאם להנחיות עיריית ירושלים ובפיקוחה, וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח ועל חשבונם בלבד.
ד	הוראות כלליות סימון מהתשריט: זכות מעבר למעבר רגלי השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים דקים משולשים בצבע צהוב הוא שטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי ללא מגבלת כלשהי, ולהבטחת האמור לעיל תרשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח. שטח זה יפותח כשטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בהתאם להנחיות עיריית ירושלים ובפיקוחה, וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח ועל חשבונם בלבד.
ה	הוראות כלליות סימון מהתשריט: גשר/מעבר עילי 1. השטחים המסומנים בתשריט בקווים שתי וערב בצבע אדום הינם שטחים לגשרים. 2. תותר בניית גשרים בתחום השטח המסומן כגשר (מעבר עילי) בלבד ובתחום קווי הבניין המסומנים בקו עם שתי נקודות בתשריט בצבע תכלת. 3. מודגש בזאת כי גובה הגשר לא יעלה על שתי קומות ולא תינתן בנייתם בגובה יותר מ- 10 מטר.

מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	4.1
<p>4. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית 3931 ד' בסעיף 9 א' (3) ממשיכות לחול ללא שינוי למעט ההוראות ששוננו במפורש בהוראות תכנית 1117399 זו.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה ו/או תעודת גמר יהא תיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו לעניין מיקום ועיצוב הגשר.</p>	
<p>הוראות כלליות סימון מהתשריט : מבנה מוצע כל יתר ההוראות תכנית 3931 ד' שלא שוננו במפורש בהוראות תכנית 1117399 זו, ממשיכות לחול ללא כל שינוי.</p>	ו
<p>הוראות כלליות סימון מהתשריט : מבנה להריסה המבנה המסומנת בתשריט בצבע צהוב מיועד להריסה ויהרס כתנאי לתחילת עבודות הבניה בשטח.</p>	ז



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
							שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
(2)	(2)	(2)	(2)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	גודל מגרש מוחלט 30288.33	1	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בהתאם למאושר בתכנית 3931 ד'.

(2) קווי בנין בהתאם למסומן בתשריט.

.6 הוראות נוספות

.7 ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15