

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0522920

הרחבת בית חולים סנט ג'וזף, שיח' ג'ראח, ירושלים



מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
סוג תכנית  
תכנית מתאר מקומית

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
מחוז ירושלים  
הוועדה המחוזית החליטה ביום:  
25/11/2019

להפקיד את התכנית  
23/11/2020

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

הרחבת בית החולים הצרפתי "סנט ג'וזף" הנמצא בשכונת שיח' ג'ראח ירושלים.

בשטח קיים בית חולים פעיל מרוכב ממספר בניינים :

- א. בניין 1, משמש למגורים של הנזירות, אשר עובדות כאחיות בבית החולים.
- ב. בניין 2, הבניין הראשי הוקם כבית חולים בשנות 1960.
- ג. בניין 3 משמש כמשרדים והנהלת בית החולים, הוקם בשנות 1990.
- ד. בניין 4, משמש כאגף חירום ויולדות והקום בשנת 2010, בהתאם להיתר בניה 2008/485.1.
- ה. בניין 5 משמש כמרפאות חוץ ומיועד להריסה בתכנית המוצעת.

התכנית מציעה :

1. הרחבת בית החולים הקיים ותוספת בניה מעל הבניינים הקיימים.
2. תוספת אגף חדש לשימוש כמרפאות חוץ.
3. תוספת שטח חניה ושירות מתחת למפלס הקרקע.
4. הסדרת הגישה המוטורית לתוך המתחם.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית הרחבת בית חולים סנט ג'וזף, שיח' ג'ראח, ירושלים

ומספר התכנית

מספר התכנית 101-0522920

10.720 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

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 222050  
 קואורדינאטה Y 633700

### 1.5.2 תיאור מקום

בית החולים הצרפתי, מר יוסף, שיח' ג'ראח

### 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	ראע'ב נשאשיבי	11	

שכונה שיח' ג'ראח

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30134	לא מוסדר	חלק	99	

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 12



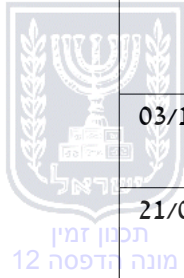
תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
03/11/2005	221	5452	התכנית הזו מחליפה את תכנית 3670/ב	החלפה	3670/ב
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב
16/07/1959	1586	687	התכנית הזו מחליפה את תכנית מתאר 62	החלפה	62
18/03/2010	2310	6071	התכנית זהו מחליפה את תכנית מק/ 3670/ג	החלפה	מק/ 3670/ג



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אחמד אבו חוסין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אחמד אבו חוסין		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי מנחה	13: 22 02/11/2020	אחמד אבו חוסין	02/11/2020		1: 250	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	סקר עצים דוח	12: 30 28/08/2019	טל גליקמן	28/08/2019		1: 500	רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	סקר עצים מפת מפתח	12: 28 28/08/2019	טל גליקמן	28/08/2019		1: 250	רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא		13: 01 27/09/2020	עומר גיבר	27/09/2020		1: 250	מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	16: 52 27/05/2019	אחמד אבו חוסין	01/04/2019		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
מנכ"ל	פרטי	ג'מיל כוסא	ל"ר	אגודת נזירות מר יוסף	ירושלים	(1)	11	02-5828407	02-5819598	jamil@stjos eph.cc

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: ע"פ יפוי כח, כתובת: ת.ד. 19264, ירושלים.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

**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	אחמד אבו חוסין	3708728	פרטי	ירושלים	דרך בית חנינא	76	02-5877213	02-5877213	abahmed1@g mail.com
מהנדס	יועץ תחבורה	עומר ג'בר	113094		אבו גוש	דרך השלום	55	02-6630331	02-6630331	jaberomar.en g@gmail.co m
אגרונומית	אגרונום	טל גליקמן			נס ציונה	לוי משה	16	08-9300781		glikmans@za hav.net.il
מהנדס	מודד	זיד מוסטפא	1423		ירושלים	דרך בית חנינא		02-6567605	02-6567604	musa3m@hot mail.com

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

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

הרחבת בית החולים סנט ג'וזף

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד קרקע ממבנים ומוסדות ציבור למבנים ומוסדות ציבור לבריאות.
2. קביעת בינוי עבור תוספת בניה מעל בניינים קיימים.
3. הריסת בניין קיים וקביעת בינוי עבור אגף חדש מעל קומות חניה ושירות תת קרקעיות.
4. קביעת שטחי בניה מירביים .
5. קביעת שלבי ביצוע לתוספות הבניה.
6. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בניה
7. קביעת הוראות בגין מבנה/ גדרות. מדרגות להריסה.
8. קביעת השימושים בשטח לבריאות ומוסדות רפואה, משרדים ומעונות לסגל.
9. קביעת קווי בניין מירביים.
10. קביעת עצים לעקירה ו/או להעתקה.
11. קביעת מספר קומות מרבי ל- 6 קומות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



### 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
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	1
לשימור	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	1
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	1

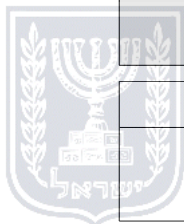
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	10,721.2	100
סה"כ	10,721.2	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	10,721.2	100
סה"כ	10,721.2	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>מבנים ומוסדות ציבור לבריאות</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
	בתי חולים, מרפאות חוץ, מעונות לסגל הרפואי והסיעודי כשימוש נלווה, ומשרדים המהווים חלק מהנהלת בית החולים.
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תותר תוספת בניה מעל הבניינים הקיימים בהתאם לנספח הבינוי.</li> <li>2. תותר הקמת מבניה/אגף חדש בן 6 קומות מעל 5 קומות חניה ושירות תת קרקעיות.</li> <li>3. תותר תוספת עד 10 יחידות מגורים למעונות עבור הסגל הרפואי והסיעודי של בית החולים. שטח המעונות לא יעלה על 450 מ"ר עיקרי.</li> <li>4. מעונות אלו יהוו שימוש נלווה לצורכי בית החולים בלבד וכחלק מהפעילות השוטפת.</li> <li>5. יח"ד אלו יהו חלק מבית החולים, לא ניתן להמר אותן כיחידות נפרדות.</li> </ol>
ב	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</li> <li>2. תוספת הבניה תבוצע מאותו סוג של אבן טבעית.</li> </ol>
ג	<p><b>שימור</b></p> <p><b>סימון מהתשריט : לשימור</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. החזית של מבנה מס' 2 לרח' נשאשיבי תשמר.</li> <li>2. תוספת הקומות תיעשה ברוח המבנה הקיים, בקונטור החזית לרחוב נשאשיבי ותוך שמירה על קצב הפתחים ואופי הבניין הקיים.</li> </ol>
ד	<p><b>חניה</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום תא שטח מס' 1 בלבד.</li> <li>2. החניה תהיה ע"פ התקן התקף בעת מתן היתר הבניה, אך מאחר ומדובר בתוספת בניה, מקומות החניה הנדרשים תוחשב לתוספת הבניה בשטח.</li> </ol>
ה	<p><b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b></p> <p>המבנים/הגדרות/המדרגות המסומנים בצבע צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר בניה ועל חשבונם או לפני העברת השטח ע"ש העירייה במועד המוקדם שבניהם.</p>
ו	<p><b>מגבלות בניה לגובה</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. גובה הבניה המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים.</li> <li>2. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת למשרד הביטחון. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139 ואין ודאות כי בקשה זו תאושר.</li> </ol>
ז	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו וקבלת אישורו.</li> </ol>

**מבנים ומוסדות ציבור לבריאות****4.1**

2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניינים מפלסי בנינו ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחדיות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכת תשתיות ואופן שילובם בחזיתות, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה.
- ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.
3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו. קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית מונה הדפסה 12 תכנון זמין
- לרבות קווי ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיות תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קוו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגישי התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בזה, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.
- ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.
4. תנאי לדיון בבקשה לכל היתר בניה, למעט ההיתר לחניון התת קרקעי, יהא אישור משרד הבריאות לתכנון.
5. תנאי למתן היתר הבניה הראשון יהא אישור משרד הבריאות לתכנון ושלביות בתחומי איגום המים וייצור המזון.
6. תנאי למתן היתרי הבניה יהא חוות דעת משרד הבריאות לתוכניות בניה מפורטות לרבות נספחים, תרשימי זרימה ופרשות טכניות בתחומים שידרשו.
7. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם רשות כיבוי והצלה.
8. תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנית הסדרי תנועה לאישור אגף תושייה בעיריית ירושלים.
9. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.
10. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם רשות העתיקות.
11. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם חברת החשמל.
12. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם אגף שפ"ע.
13. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם מחלקת התברואה בעיריית ירושלים.
14. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם משרד הביטחון.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		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	גודל מגרש כללי				
(1)	(1)	(1)	(1)	5	6	32700	11500	3300	1150	16750	10720	1-5	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) כמצוין בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

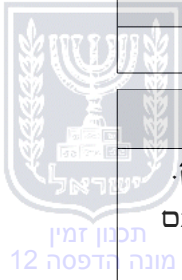


תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>עתיקות</b>	ע"פ חוק העתיקות, התשל"ח-1978 אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.
<b>6.2</b>	<b>חשמל</b>	1. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל מזרח ירושלים בדבר מיקום והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג. 2. לא תותר הקמת השנאי במבנה נפרד, חדר השנאים יהיה טמון בקרקע וחלק מהמבנה בתיאום עם מהנדס העיר וחברת החשמל.
<b>6.3</b>	<b>תקשורת</b>	מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל-1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.
<b>6.4</b>	<b>ניהול מי נגר</b>	ייותרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).
<b>6.5</b>	<b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b>	היתר לתוספת הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
<b>6.6</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>	1. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מס' 1 בצבע אדום מיועדים לשימור, ואסורה עקירתם ו/או פגיעה בהם. כל חפירה ו/או שינוי במפלס ו/או עבודה כלשהי אחרת בשטח ייעשה במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור. 2. לא ינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי אלא לאחר ביצוע בדיקה של העצים, בשטח התכנית, לחיוניותם וחיבורם למערכת השקיה, על ידי נציג מחלקת הגנות וקבלת אישור הנ"ל. 3. תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא הפקדת ערבות במחלקת גנות ע"י מגישי הבקשה להיתר בניה, לשם הבטחת ביצוע המפורט.
<b>6.7</b>	<b>סטיה ניכרת</b>	1. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, שינוי קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה. 2. מספר הקומות במירבי כמצויין בהוראות התכנית הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
<b>6.8</b>	<b>פסולת בניין</b>	באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תפננה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970

<b>6.9</b>	<b>שילוט וסימון</b>
לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט.	
<b>6.10</b>	<b>חומרי חפירה ומילוי</b>
1. תנאי למתן היתר בניה יהא הצגת פתרונות לטיפול בחומרי חפירה.	
<b>6.11</b>	<b>היטל השבחה</b>
1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. 2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.	
<b>6.12</b>	<b>הריסות ופינויים</b>
המבנים ו/או הגדרות המסומנים בצבע צהוב בתשריט התכנית מיועדים להריסה.	



## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תותר בשלבים.	תותר בניה של כל מבנה בנפרד.
2	הקמת החניון	תותר הקמת החניון בנפרד



### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית: 10 שנים.

