

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי מחוז ירושלים
תכנית מס' 3960 א'
שינוי 1/97 לתכנית מס' 3960
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. **שם התכנית:**
 תכנית זו תיקרא, מס' 3960 א' שינוי 1/97 לתכנית מס' 3960 התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית)
2. **מסמכי התכנית:**
 התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית)
 גיליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1: 500 (להלן: התשריט),
 גיליון אחד של תכנית בינוי, הערוך בק.מ. 1: 200 (להלן נספח מס' 1).
 וגיליון אחד של תכנית פיתוח, הערוך בק.מ. 1: 250 (להלן נספח מס' 2).
 כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. **גבולות התכנית:**
 הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. **שטח התכנית:**
 כ- 56,700 מ"ר.
5. **מקום התכנית:**
 ירושלים, שכ' הר נוף, השטח הידוע כ"בית חולים כפר שאול"
 גוש 30332 חלקה 18, חלקה 17 (חלק)
 מגרש מס' 1 שעל-פי תכנית מס' 3960

 שטח בין קוארדינטות אורך 216800 ל- 217100
 לבין קוארדינטות רוחב 632500 ל- 632800
 הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. **מטרות התכנית:**
 - א. ביטול הבינוי המאושר בתכנית מס' 3960 להקמת אגף חדש לחדר המיון של בית-החולים וקביעת בינוי במקומו להקמת בנין חדש למח' המיון של בית-החולים, בהתאם לנספח בינוי.
 - ב. ביטול קווי בנין מאושרים וקביעת קווי בנין חדשים לבנין האמור.
 - ג. קביעת שטחי הבניה המירביים לבנין החדש ל- 3800 מ"ר, מתוכם 3000 מ"ר שטחים המהווים שימושים עיקריים.
 - ד. קביעת הוראות בינוי ופיתוח ותנאים למתן היתר בניה בשטח.
 - ה. קביעת הוראות בגין מבנה להריסה.
 - ו. קביעת הוראות בגין שימור, נטיעה, עקירה והעתקת עצים.

7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 3960 וההוראות שבתכנית מס' 3960 א' זו.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב הן בתשריט והן בנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצויים במקרא שבתשריט).
במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. שטח למוסד:

השטח צבוע בתשריט בצבע כתום מותחם בקו חום כהה הוא שטח למוסד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3960 לגבי שטח המוסד, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

- א. על שטח זה קיים בית-חולים "כפר שאולי".
- ב. הבינוי המאושר בתכנית מס' 3960 לתוספת אגף לחדר המיון של בית החולים מבוטל בזאת.
- ג. במקומו תותר הקמת בנין חדש למח' המיון של בית-החולים, כמפורט בנספח מס' 1 ופיתוח השטח יהא כמפורט בנספח מס' 2.
- ד. שטחי הבניה המירביים הם 3800 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

שטחים עיקריים מ"ר	שטחי שירות מ"ר	סה"כ מ"ר	
3000	800	3800	על-קרקעי
-	-	-	תת-קרקעי
3000	800	3800	סה"כ

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.

- ה. קווי הבניין המירביים להקמת הבניין החדש כאמור יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
בהיתר הבניה יהיה ניתן לקבוע שינוי בגבולות המבנה בהיקף של עד 3 מ' לכל כיוון בלא שיהווה שינוי או סטייה מתכנית זו, ובלבד שהתקבל אישור מהנדס העיר.
קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה עם סימון X בטוש שחור מבוטלים בזאת.
- ו. מספר הקומות המירבי וגובה הבניה המירבי יהיו כמפורט בנספח מס' 1.
- ז. מודגש בזאת כי נספח מס' 1 הינו נספח מנחה למעט בנושאים הבאים: מספר הקומות, גובה בניה מירבי, מפלסי בינוי ופיתוח ועיצוב החזיתות.
- ח. השימושים הקבועים בנספח הבינוי מס' 1 והמסומנים בתכנית הקומות בקווקו אלכסוני שחור הינם מחייבים וניתן יהיה להוסיף עליהם אך ורק שימושים מינהליים.
- ט. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה ללא סיתות אסורה.

י. תנאים למתן היתר חפירה/ בניה בשטח :

1. תנאי למתן היתר חפירה הוא קבלת אישור מרשות העתיקות.
לא תותר הבניה בשטח אלא בכפוף לפיקוח ארכיאולוגי צמוד בזמן ביצוע העבודות. יש לתאם את ביצוע העבודות עם רשות העתיקות שבועיים לפני תחילתן.
2. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח לאישור מח' הגנות בעיריית ירושלים בהתאם למפורט בנספחים מס' 1 ו- 2. ביצוע בפועל של הפיתוח יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם, לרבות נטיעת עצים בוגרים והתקנת מערכת השקיה לאורך רחובות הקבלן וכצנלבוגן הגובלים בתכנית.
לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי של המיבנה החדש, אלא לאחר השלמת ביצוע הפיתוח, להנחת דעת עיריית ירושלים.
3. תנאי לקבלת טופס איכלוס (טופס 4) של המיבנה החדש יהיה הפקדת תכנית מתאר כוללת למתחם, שתכלול גם התחיבויות כספיות לבנייני ולפיתוח המתחם לאורך שנים, תוך שמירה על אופיו ההיסטורי, הפתוח והירוק.
4. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם חברת החשמל. אספקת החשמל תהא במתח גבוה באמצעות חדר מיתוג שבתחום התכנית.
5. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מחלקת המים בעיריית ירושלים. בנושא תוכניות האינסטלציה של הבניין.
6. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מח' הביוב בדבר תכנון מערכת הביוב בבניין המוצע ובדבר הטיית קווי ביוב קיימים, במסדת הצורך, לתוואים חלופיים על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם, בהנחיית מחלקת הביוב.
מגישי הבקשה להיתר יחויבו בתשלום היטלי ביוב כחוק.
7. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט של הסדרי התנועה, של מערך החניה, בכפוף למפורט בסעיף 12 להלן, של מערך החניה התפעולית ושל מתחמי הפריקה והטעינה בבנין החדש ושל פירוט עבודות העפר וקירות תמך שיש לבצע על מנת להקים את החניון הנדרש בשטח, לאישור המחלקה להסדרי תנועה בעיריית ירושלים.
מודגש בזאת כי לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי לבניין המוצע בתכנית אלא לאחר השלמת ביצוע בפועל של התכנון המפורט כאמור, לרבות ביצוע החניה הנדרשת וביצוע פיתוח השטח והסדרי התנועה בו, על-ידי מגישי התכנית ועל חשבונם בפיקוח עיריית ירושלים.
8. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מח' הדרכים בעיריית ירושלים בדבר תכנון הכבישים הפנימיים המוליכים לבניין.
תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם המחלקה לשירותי כבאות לשם הבטחת ביצוע המפורט להלן:
* הבקשה להיתר תתואם ותאושר על-ידי שירותי הכבאות בשלב הגשתה לרשויות התכנון.
* לבניין תובטח ותוכשר דרך גישה ורחבות היערכות משתי חזיתות של הבניין.
* רוחבם של מהלכי מדרגות בחדרי מדרגות מוגנים לא יפחת מ- 1.10 מ' וטו ודלת האש תתאים לדרישות תקן ישראלי ת"י 1212 ורוחבה לא יפחת מ- 1.10 מ'.
* האגפים השונים יופרדו ביניהם באמצעות מחיצות אש למשך שעתיים, ודלת אש תקנית הנפתחת לכיוון המילוט.
* רוחב הפרוזדורים לא יפחת מ- 1.50 מ'.
* תהיה המשכיות של חדרי המדרגות, פירים וחדרי מעליות וכי' אל גג הבניין.

- * בכל שטחי המבנה וחלקיו השונים, יותקנו מערכות גילוי וכיבוי אש אוטומטי באמצעות מתיזי מים (ספרינקלרים) ההחלטה תתקבל בשלב הגשת התכנית להיתר בניה.
 - * לבנין תותקן מעלית נושאת אלונקה עפ"י התקנות הרלוונטיות.
 - * מערכות האנרגיה של הבניין יתואמו עם הגורמים המתאימים ויתאימו לדרישות החוקים והתקנות.
 - * בתכנון המערכות יש להקצות שטחים מתאימים להתקנת מיכלי דלק/ גז וכיו"ב.
 - * תוגש לשירותי הכבאות תכנית בטיחותית עם ציון כל הוראות הבטיחות בפני שריפות וייעשה תיאום עם יועצי מים, מיזוג אויר, גילוי אש וכ"י.
 - * דרישות בטיחות אש ספציפיות לכל מבנה ומבנה יינתנו בשלב הגשת התוכניות להיתר בניה.
9. תנאי למתן היתר בניה/ חפירה הוא תיאום עם המח' לאיכות הסביבה, בין היתר לשם הבטחת ביצוע המפורט להלן:

- * הבניין יכלול מערכת אוורור מאולץ שתאפשר איטום חלונות בעת הצורך.
- * מערכות החום בבניין יהיו באמצעות גז או חשמל.
- * שנאי ימוקם לפחות 5 מ' מפעילות רגישה.
- * בקשה להיתר בניה תכלול פרטים למניעת חדירת גז ראדון עפ"י הנחיות המח' לאיכות הסביבה.
- לפני קבלת טופס 4 יש לבצע בדיקת ראדון בכל הבניין בחללים שתיתכן בהם שהייה ממושכת של אנשים לצורך כלשהו. יש לבצע בדיקה קצרת טווח (3 ימים עד שבוע) בתנאים אטומים.
- במידה ורמת הראדון עולה על 200 בקרל למ"ק יש לבצע שיטות לסילוק ראדון בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה ועפ"י הנחיותיה.
- בגמר הפעילות יש לבצע בדיקות חוזרות לפני איכלוס המבנה.
- * חפירה ובניה בשטח יבוצעו בהתאם לתנאים מפורטים שיקבעו ע"י המח' לאיכות הסביבה לעת הוצאת היתר הבניה ובכפוף למפורט בסעיף י"א להלן:

י"א. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם לחוק עזר לירושלים, שילוט, התשי"מ - 1980.

י"ב מניעת מטרדי רעש וזיהום אויר בזמן הבניה:

1. רעש:

- * כל המערכות המכניות המתוכננות, כולל אלה הקשורות לחניון, יעמדו בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר 1992).
- * יש להשתמש בצידוד בניה תקין לפי התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצידוד בניה) 1979. לפני קבלת היתר בניה יש להמציא למחלקה לאיכות הסביבה אישורים על בדיקות אקוסטיות לאישור שאכן הצידוד עומד בתקן על-פי התקנות.
- * יש לבצע את העבודות הבניה על פי דרישות סעיף 5 של התקנות למניעת מפגעים מניעת רעש דהיינו בין השעות 06:00-19:00 בלבד.

2. זיהום אויר:

- * הקבלן יבצע הרטבה או ייצוב קרקע באמצעות חומר ייצוב מתאים (אין להשתמש בשמנים, דלקים או מלחים*). תדירות ההרטבה תיקבע בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה.

- * קידוחים עם מיקרופיילרים יבוצעו עם מתקן למניעת אבק. המתקן יהיה מורכב ממעטפת בצורת קונוס עם פתח בצד ומלמעלה.
- לאפשר הלבשה על מכונת הקידוח. המעטפת תהיה בגובה מינימלי של שני שלישי מגובה מכונת הקידוח. מעל הפתח העליון תותקן מערכת מתזים (ספרינקלרים) שתתיז מים במקביל לפעולות הקידוח והנישוף.
- * הקבלן ישטוף גלגלי המשאיות לפני יציאה משטח האתר לכביש.
- * הקבלן יטאטא וישטוף דרכי כניסה סלולות בתום כל יום עבודה.
- * יש להקים קיר בגובה 2.5 מטר מסוג "איסכורית" בהיקף האתר על פי מפרט שיאושר במחלקת הרישוי ובתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה. אין להשאיר פתח בקיר ההיקפי, חוץ מהכניסות לאתרי חפירה.

10. הערה:

מודגש בזאת כי כל הוראות תכנית מס' 3960, שלא שונו במפורש בתכנית מס' 3960 א' זו, ממשיכות לחול.

11. עצים לשימור, להעתקה, לעקירה ולנטיעה חדשה

העצים המסומנים בתשריט ובנספח מס' 2 מיועדים לשימור, להעתקה, לעקירה ולנטיעה חדשה בהתאם להוראות תכנית מס' 3960 ובהתאם להוראות תכנית זו.

12. חניה פרטית:

- א. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בה, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין שיוקם בשטח.
- ב. תקן החניה יקבע לעת מתן היתר הבניה, בהתאם לתקן החניה התקף.
- ג. תכנון וביצוע החניה בשטח יהיו בכפוף למפורט בסעיף 9 (ז) 7 לעיל.
- ד. החניה תבוצע בתוך שטח מגרש מס' 1.

13. בנין להריסה:

הבניין המתוחם בקו צהוב בתשריט מיועד להריסה וייהרס על-ידי מגישי התכנית ועל חשבונם לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר.

14. ביצוע התכנית:

לאחר אישור תכנית זו תוכן על-ידי מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצורכי רישום בהתאם להוראות תכנית מס' 3960.

15. תחנת שנאים:

- א. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.
- ב. ראה סעיף 9 (ז) 4 לעיל.

16. היטל השבחה:

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

17. תשתית:

מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז ו/או תא בויב 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, כפי שיקבע על-ידי מהנדס העיר. מגישי התכנית יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר ייקבע על-ידי עיריית ירושלים. כמו כן אחראים מגישי התכנית לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת-קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל,

דף 6 מתוך 6

כבל טלפון וכי"ב הנמצאים באותו שטח, להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקדו מגישי
התכנית כתב התחייבות לחנות דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר
בניה.
ביצוע כל העבודות/ תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימת בעלי הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל

טל. _____ ת.ז. _____

חתימת מגישי התכנית:

משרד הבריאות

אינהל תכנון, פיתוח ובינוי מוסדות רפואה
רח' ד"ר אדריכל 20 יפו
ת.ד. 27163 מ.י. 81271
טל: 03-5136300 פקס: 03-6819299

יהודה רון, סמנכ"ל בכיר - משרד הבריאות

טל. 03-6812328 ת.ז. 005295431

גיל אדריכלים

יעקב גיל אדרי

רח' מתיתיהו 12 ת"א

טל: 03-6022293/5

חתימת המתכנן:

אדריכל יעקב גיל - גיל אדריכלים

טל. 03-6022293/5 ת.ז. 050471130

תאריך:

