

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0607085

תוספת לבניין קיים, לבית חולים הדסה הר הצופים, ירושלים.



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
16/07/2018

להפקיד את התכנית
22/08/2019

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

התכנית עוסקת בהתרת תוספת בנייה שבוצעה בפועל של חדרי לידה ושונות לבניין קיים בבית חולים הדסה, הר הצופים.

מטרת התכנית לתת מענה לחדרי הלידה ששרתו את בית החולים עד כה.

מבחינה כמותית הגדלת מספר חדרי הלידה משבעה לעשרה חדרים.

הגדלת כל חדר לידה משטח ממוצע של כ-13 מ"ר לשטח של כ-20 מ"ר כל אחד.

תוספת שירותים צמודים לכל חדר לידה.

יצירת פרוזדור מלווים עם כניסה לכל חדר לידה ללא התנגשות עם פרוזדור הצוות הרפואי.

הגדלת אזור ההמתנה והוספת חדרי שירות נילווים הדרושים להפעלת

חדרי הלידה.

מתן פיתרון מייגוני חלקי לארבעה חדרי לידה ולחדר החייאת יילוד.

התוכנית יוצרת כניסה נפרדת וישירה ממפלס הרחוב (שדרות צ'רצ'יל)

ישירות לחדרי הלידה כולל הורדת יולדת באמבולנס או רכב פרטי.

זה מאפשר הפרדה מוחלטת בין בית החולים כמוסד המטפל בחולי ופציעות

למחלקה המטפלת בנשים בריאות הבאות ללדת ולהביא חיים חדשים לעולם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת לבניין קיים, לבית חולים הדסה הר הצופים, ירושלים.

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

101-0607085 מספר התכנית

12.400 דונם שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא 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

223048 קואורדינאטה X

633810 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בית החולים הדסה, הר הצופים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	10	שד צירצ'יל	ירושלים

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 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
2097	החלפה	תכנית זו מחליפה את התכנית 2097 בתחום המפורט בתכנית זו.	3613	1202	16/01/1989
2097 / א	החלפה	תכנית זו מחליפה את התכנית 2097/א בתחום המפורט בתכנית זו.	3824	794	13/12/1990
5166 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
5921	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5921 ממשיכות לחול.	5194	2767	16/06/2003



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				מרסלו ברסטוביסקי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		מרסלו ברסטוביסקי		תשריט מצב מוצע	לא
אדריכלות	מחייב חלקית	1: 100	1	27/06/2019	מרסלו ברסטוביסקי	14: 51 27/06/2019	מחייב לעניין: קווי בניין, גובה, שימור	לא
חניה	מנחה	1: 250	1	02/12/2018	ילנה שולמן	15: 53 02/12/2018	תנועה, סימון ותמרור	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 250		13/06/2019	גילי קריביצקי	15: 41 13/06/2019	נספח פיתוח	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	רקע	1: 250		07/05/2019	אדיר אלוס	15: 20 07/05/2019	סקר - תכנית מדידה	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	רקע	1: 1		07/05/2019	אדיר אלוס	15: 17 07/05/2019	סקר עצים	לא
תיעוד ושימור	רקע	1: 1	90	12/05/2019	מרסלו ברסטוביסקי	10: 38 12/05/2019	תיק תיעוד - הוכן ע"י שפירא אדריכלים, רח' לייב יפה 38, טל. 02-6255520, ירושלים	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		02/12/2018	מרסלו ברסטוביסקי	16: 55 02/12/2018	תשריט מצב מאושר	לא

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
	אחר	הסתדרות מדיצינית הדסה חל"צ			ירושלים	עין כרם (1)				rahamim@hadassah.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: בית חולים הדסה עין כרם.

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	מרסלו ברסטוביסקי	25157		תל אביב-יפו	אחד העם	35	03-5276333		arch_tec@netvision.net.il
	סוקר עצים	אדיר אלווס			חגור	(1)		03-9032190		office@adironof.co.il
	מודד	מאיר לוי	586		ירושלים	הרטום	1	02-5816818		medmlv@gmail.com
אדריכל נוף	יועץ נופי	גילי קריביצקי	109080		רעננה	אחוזה (2)	198	09-7743623		nof@dedigo.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ תחבורה	ילנה שולמן	21416779		ירושלים	יד חרוצים) (3	4	02-6726992		david@amav. net

(1) כתובת : ת.ד. 309, חגור 4587000.

(2) כתובת : משרד דדי גולן.

(3) כתובת : אמאב תחבורה ותנועה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

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 חדרי לידה לבניין קיים בקמפוס בית החולים הדסה, הר הצופים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת קווי בניין לתוספת בניה, כאמור.
2. קביעת מספר קומות.
3. קביעת הוראות בינוי ופיתוח.
4. קביעת תנאים למתן היתר בנייה
5. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית
6. קביעת הוראות להריסת מבנים/גדרות/אלמנטים בנויים.
7. קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים.
8. קביעת הוראות שימור



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

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
קו בנין עילי	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח למוסד	12,360	100
סה"כ	12,360	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	12,359.29	100
סה"כ	12,359.29	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות
4.1.1	שימושים
	בית חולים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בנין</p> <p>השטח הצבוע בתשריט בצבע חום הוא שטח למבנים ומוסדות ציבור לבריאות וחלות על שטח זה תכנון זמין מונה הדפסה 35</p> <p>הוראות תכנית מס' 5921.</p> <p>א. קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בדיו אדום הינם לקומת הקרקע.</p> <p>ב. קו בנין עילי המסומן בקו נקודתיים בתשריט מצב מוצע מתייחס לקומות העליונות.</p> <p>ג. תותר תוספת בניה בהתאם לנספח בינוי (נספח מס' 1) ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בדיו בצבע אדום.</p> <p>ד. בחדרים הטכניים המוצעים לא תותר הקמה של שנאי.</p>
ב	<p>שימור</p> <p>בעת ביצוע עבודות בניה חדשות יש להגן על המבנה ההיסטורי כולל קונסטרוקציה ופרטים. יש לתת פתרון והגנות לייצוב המבנה ההיסטורי ולהבטיח שלא יפגע לאורך כל זמן העבודות באתר. היה וייפגע/ יהרס המבנה ההיסטורי או חלקים ממנו במהלך העבודות יוחזרו זכויות הבניה להיות כפי שהמבנה המקורי היה בנוי בפועל.</p> <p>1 - תנאי לדיון בהיתר הבניה יהא תיאום התוספת המוצעת עם מחלקת השימור על מנת להבטיח את איכות עיצוב התוספת המוצעת ואת התחברותה אל הבניין הקיים, לעניין הטמעת פרטי בניין ופירוט של חומרי גמר איכותיים בגוף ההיתר.</p> <p>חומרי הגמר לביצוע התוספת ייקבעו בתיאום עם מחלקת השימור של עיריית ירושלים לעת תחילת העבודות.</p>
ג	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. קווי הבניין כמפורט בתשריט הינם מחייבים וכל סטייה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>2. גובה הבינוי כמפורט בטבלה 5 הינו מחייב וכל סטייה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>3. הוראות השימור כמפורט בסעיף 4.1.2(ב) הינן מחייבות וכל סטייה מהן תחשב כסטייה ניכרת.</p>
ד	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. הבנייה תבוצע באבן טבעית מלבנית ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. יותר שימוש בחומרים ובאלמנטים מזכוכית, מתכת, בטון בתיאום עם מחלקת השימור של עיריית ירושלים כתנאי להיתר בניה.</p> <p>2. יותר מיקום חדרי מכוונות בתחום התכנית.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בנייה הוא ביצוע הפעולות, העבודות והמתקנים הדרושים כדין לשימושם של נכים.</p>
ה	<p>פסולת בניין</p> <p>פסולת בנייה ופינויה:</p> <p>באחריות מגיש התכנית לפנות שאריות הפסולת לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.</p>

מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	4.1
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תשלום היטלי מים וביוב כחוק.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור מחלקת הנגישות בעיריית ירושלים.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם הג"א.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בנייה יהא קבלת חוות דעת אדריכל העיריה.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם שירותי כבאות והצלה, בדבר הכשרת רחבת היערכות.</p> <p>9. תנאי לטופס 4 יהיה אישור מחלקת השימור לגמר חזיתות המבנה - חזית המבנה בתוספת האגף בקומת הקרקע תתואם בנושא חומרי גמר, צבעים, חלוקות משנה וכו'.</p>	ו
<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מספר 1 בצבע אדום מיועדים לשימור, ואסורה עקירתם ו/או פגיעה בהם. כל חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה כלשהי אחרת בשטח ייעשה במרחק שעולה על 2.50 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור.</p> <p>2. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מספר 1 בצבע צהוב מיועדים לעקירה, ויעקרו על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לאחר קבלת אישור האגף לשיפור פני העיר. באחריות מגישי הבקשה להיתר להוציא היתר לעקירת העצים כחוק במחלקת הגננות שבאגף שיפור פני העיר.</p> <p>3. במקום העצים שיעקרו יינטעו/ מגישי/ הבקשה להיתר ועל חשבונם עצים, עפ"י חוות דעת האגרונום בסקר העצים. גודל עצים חלופיים שיינטעו יהיה על פי המפורט בטבלת עצים מסכמת.</p> <p>4. עם קבלת היתר בניה יוצא היזם אישור כריתה לעצים המיועדים לכך ויעמיד ערביות מתאימות לטובת שימור שאר העצים במגרש.</p> <p>5. נטיעה חלופית תבוצע בסמוך למקום העקירה ובפיקוח אגרונומי.</p>	ז
<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>תנאים למתן היתר בניה של משרד הבריאות:</p> <p>1. פתרון לסף המגובה בחדרים הממוגנים.</p> <p>2. הצבת סטופרים וגומיות לדלתות (הממדים)</p> <p>3. בחדרים שאינם ממוגנים יש להצמיד מדבקות על קירות הזכוכית.</p> <p>4. יש למצוא פתרון ייעודי לריכוז הכביסה המלוכלכת.</p>	ח
<p>ניהול מי נגר</p> <p>יותרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p>	ט

מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	4.1
------------------------------------	------------



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
קדמי	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				
(1)	(1)	(1)	(1)	2	4	20.2	6899	1353	292	1571	3683	12360	1	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות 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

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.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט..



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד.	לא תותר בניה בשלבים.

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית הינו 7 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35