

הוראות התכנית

תכנית מס' 151-0327452

הסדרת מתחם בית חולים איתנים

ירושלים

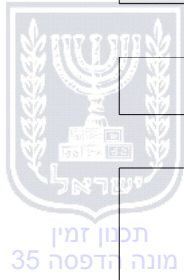
מחוז

מרחב תכנון מקומי מטה יהודה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו היא תכנית מפורטת, המוצעת כפירוט לתכנית המתאר מ/200, במטרה לאפשר הוצאת היתרי בניה והרשאות.

זכויות הבניה למוסדות מוקנות לבית החולים במסגרת תכנית המתאר, ועומדות על 25% שטח עיקרי מתוך כ-235,000 מ"ר, שהם כ-60,000 מ"ר - השטח למוסדות עפ"י תכנית המתאר.

בבית החולים, על שני חלקיו, כ-180 מיטות אישפוז, ועל מנת לאפשר אישפוז בתנאים נאותים נדרשת הקמה מיידית של שני בניינים, אשר מסומנים בנספח הבינוי.

מעבר לבניינים אלה, שטח היעוד "מוסדות ציבור לבריאות" וזכויות הבניה המוקנות בו, אשר קבועים בתכנית המתאר, גבוהים משמעותית מהצרכים הידועים כיום של בית החולים.

לפיכך, ומכיוון שבלתי אפשרי לתכנן את הבלתי ידוע, תכנית זו קובעת מסגרת פיזית וכמותית לתכנון, אשר מתייחסת למתחמים המבונים כיום בבית החולים, ומוגדרים בתכנית כתאי שטח מס' 1 ו-2.

הבניה במתחמים אלה מוגדרת בתכנית כבניה עתידית. התכנית מקנה למהנדס הועדה המקומית את הסמכות לדרוש את הנספחים ומסמכי התכנון שימשו במהלך הפיתוח, לצורך חשיבה תכנונית מחודשת ומקיפה למתחמים אלה.

תאי שטח מס' 3 ו-4 אינם מבונים כיום, והם למעשה משמשים כעתודת קרקע עבור משרד הבריאות. תכנית זו אינה מקנה את האפשרות למתן היתרים בתאי שטח אלה, אשר הבניה העתידית בהם מוגדרת בתכנית כהתרחבות.

אם ביום מן הימים משרד הבריאות יבקש לעשות בהם שימוש, הדבר יהיה כרוך באישור תכנית נוספת.

מלבד זכויות הבניה, תכנית זו מסדירה את כל שאר מרכיבי התכנון, ובהם:

1. קביעת גבולות היעוד "מוסדות ציבור לבריאות", כפירוט של המסומן ב-מ/200, ובהתאמה לפרצלציה הקיימת.
2. בינוי מנחה.
3. תכנון תחבורה מנחה.
4. קביעת קוי בניין
5. שימושים והוראות ליעודים השונים.
6. תנאים למתן היתרי בניה.
7. תוספת שטחי שירות בקומות תת קרקעיות.



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

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

הסדרת מתחם בית חולים איתנים

שם התכנית

151-0327452

מספר התכנית

271.917 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 15, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 7

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

נושא התכנית



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מטה יהודה	מרחב תכנון מקומי
209250	קואורדינאטה X
631750	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מטה יהודה - חלק מתחום הרשות: איתנים

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29741	מוסדר	חלק		4, 8
29742	מוסדר	חלק		18
29743	מוסדר	חלק		14
29744	מוסדר	חלק	10	8, 11-13
29745	מוסדר	חלק	1, 4	3

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
26/08/1976	2362	2247	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/3. הוראות תכנית תמא/3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/3
28/11/2013	1732	6706	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/1/30. הוראות תכנית תממ/1/30 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/1/30
15/11/1979	284	2578	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מי/200 ממשיכות לחול.	פירוט	מי/200

הערה לטבלה:

תמא/3 כוללת את כל שינוייה

תכנון זמין
מונה הדפסה 35תכנון זמין
מונה הדפסה 35תכנון זמין
מונה הדפסה 35

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אילון סוסק				מחייב	הוראות התכנית הוראות הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אילון סוסק		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע תשריט תשריט מצב תשריט מצב מוצע
לא		08: 32 24/07/2018	יושע אמנון	23/07/2018	1	1: 1250	מנחה	ביוב ביוב
לא	נספח מאוחד : בינוי+תנועה	04: 05 30/12/2018	אילון סוסק	27/12/2018	1	1: 1250	מנחה	בינוי בינוי
לא		18: 42 17/06/2018	איריס שליסל	17/06/2018	1	1: 1250	מנחה	שמירה על עצים בוגרים שמירה שמירה על שמירה על עצים שמירה על עצים בוגרים
לא		08: 10 15/10/2018	אילון סוסק	15/10/2018	1	1: 1250	מחייב	מצב מאושר מצב 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
סמנכ"ל בכיר וראש מינהל התכנון	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי, אבי בן זקן		מינהל לתכנון ובינוי מוסדות רפואה, משרד הבריאות	איתנים	(1)		03-5136300	03-6819299	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב ד"ר ארליך 20, יפו.

1.8.2 יזם

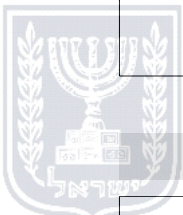
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מדינה כללי	מדינה כללי, אבי בן זקן		מינהל לתכנון ובינוי מוסדות רפואה, משרד הבריאות		(1)		03-5136300	03-6819299	

(1) כתובת: רחוב ד"ר ארליך 20, יפו.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				מינהל מקרקעי ישראל, מחוז ירושלים	ירושלים	(1)		03-6819299	03-6819299	

(1) כתובת: רחוב יפו 216 ירושלים.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצועתכנון זמין
מונה הדפסה 35תכנון זמין
מונה הדפסה 35

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אילון סוסק	70417	.	.	(1)		03-5730503	03-5730604	susak@017.net.il
מודד מוסמך	מודד	קראוס אודי	1363	קראוס חברה למידות ורישום בע"מ	ירושלים	(2)	9	02-5400433	02-5400433	Udi@kraus-eng.co.il
אינסטלציה	יועץ תשתיות	יושע אמנון		אמנון יושע מהנדסים יועצים בע"מ	ירושלים	(3)	5	074-7870000	02-5868768	
מהנדס	יועץ תחבורה	אריה יהודה		דאל הנדסה בע"מ	תל אביב- יפו	(4)	55	03-6366444	03-6366440	yehuda@del.co.il
מתכנן	סוקר עצים	איריס שליסל		קו בנוף - אדריכלות נוף	קיסריה	(5)		04-6276727	04-6276726	zvika-k@kav-banof.co.il

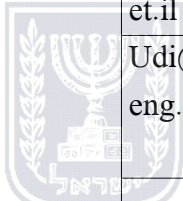
(1) כתובת: גנסין 10 גבעתיים 5341910.

(2) כתובת: פרופ' הרטום 9, הר חוצבים. ירושלים..

(3) כתובת: המרפא 5.

(4) כתובת: יגאל אלון 55 ת"א.

(5) כתובת: אלון התבור 21, אזה"ת קיסריה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
בניה מיידית	הקמת שני הבניינים המסומנים בנספח הבינוי כבניה מיידית.
בניה עתידית	כל תוספת בניה בתאי שטח 1 ו-2 (המתחמים המבונים כיום), עד למימוש מלא של זכויות הבניה בהם.
התרחבות	כל בניה או פיתוח בתאי שטח 3 או 4 (הריקים כיום).

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**

הסדרה תכנונית במתחם בית החולים איתנים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת גבולות היעוד "מוסדות ציבור לבריאות", כפירוט של המסומן ב-מ/200, ובהתאמה לפרצלציה הקיימת.
- בינוי מנחה.
- תכנון תחבורה מנחה.
- קביעת קוי בניין
- שימושים והוראות ליעודים השונים.
- תנאים למתן היתרי בניה.
- תוספת שטחי שירות בקומות תת קרקעיות.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

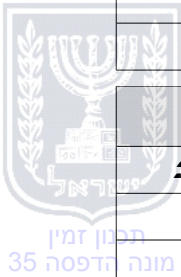
יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	5 - 1
דרך מאושרת	8 - 6

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
ציר	דרך מאושרת	8 - 6

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	19,643.75	7.49
מוסדות	242,741.18	92.51
סה"כ	262,384.93	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	19,643.75	7.49
מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	242,741.21	92.51
סה"כ	262,384.96	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות
4.1.1	שימושים
	א. בית חולים; מרפאות; פעילויות יום למטופלים; מבני ומתקני לימוד, מחקר ויעוץ (ספריה, אולם הרצאות, חדרי סמינריונים וכיוצ"ב) בנושאי בריאות רווחה וסעד. ב. מבנים, דרכים, חניות ומתקני שרות ותשתית המשרתים את התכליות האמורות.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח נספח הבינוי מתייחס לבניה המיידית בלבד, כהגדרתה בתכנית זו. הנספח מנחה בלבד ויתכנו שינויים במיקום המבנים ובשטחם. הפיתוח סביב המבנים יפורט במסגרת הבקשות להיתר.
ב	חניה מספר מקומות החניה יהיה על פי תקנות החניה התקפות לעת מתן היתר בניה.
ג	קווי בנין 1. קוי הבניין כמסומן בתשריט. 2. בתחום קוי הבניין לדרך 395 יאסרו שימושים הסותרים את הוראות תמ"א/3. תנאי למתן היתר בניה בתחום זה יהיה תיאום עם חברת נתיבי ישראל.
ד	תנועה תא שטח מס' 5 ישמש לתחבורה ומעבר תשתיות בלבד, וישרת את בית החולים ואת המתקן ההנדסי.
ה	תנועה תותר התוויית דרך שירות פנימית לצרכי אספקה, אשפה, חירום והצלה, וגישה לחניה.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	השימושים בדרך מס' 395 יהיו עפ"י כל דין
4.2.2	הוראות
א	דרכים בטרם כל בינוי או פיתוח בתחום דרך ארצית יבוצע תיאום עם רשות התמרור המוסמכת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות		שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
		מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת			
מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	עיקרי	גודל מגרש כללי		
2	4	10%	3%	22%	62104	1	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות
2	4	10%	3%	22%	36138	2	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות
2	4	10%	3%	22%	96024	3	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות
2	4	10%	3%	22%	41332	4	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות
0	0	0%	0%	0%	7143	5	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





תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

6. הוראות נוספות

	<p>6.1 קווי בנין</p> <p>כמסומן בתשריט. קווי הבניין מציר דרך 395 יהיו 40 מטר, עפ"י הוראות תמ"א/3 על שינוייה.</p>	<p>6.1</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 35</p>	<p>6.2 עתיקות</p> <p>1. השטח המסומן בתשריט, שפרטיו מפורטים להלן: 2349/0 "דיר עמר, ח"י י"פ : 1091 עמ" 1460 מיום : 18/05/1964 ; 51886/0 (איתנים) מערב"י י"פ : 7500 עמ" 5739 מיום : 09/05/2017 ; 2348/0 "צעיייר, ח' אל-י"פ : 1091 עמ" 1460 מיום : 18/05/1964 הינם אתרי עתיקות המוכרזים כדן ויחולו עליו/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 בד"ן 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 ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. 5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבד"ן, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	<p>6.2</p>
	<p>6.3 חניה</p> <p>החניה תהיה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה.</p>	<p>6.3</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 35</p>	<p>6.4 חשמל</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל. ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית. ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל. מהתיל הקיצוני 3.00 מ' א. קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף 2.00 מ'</p>	<p>6.4</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

6.4	חשמל
	<p>ב. קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד 5.00 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : בשטח בנוי 20.0 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו : בשטח בנוי 35.0 מ'</p> <p>ה. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו 1.0 מ'</p> <p>ו. מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת 3.0 מ'</p> <p>ז. מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד</p> <p>באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.</p> <p>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל(1).</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון(2).</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו</p> <p>(1) בפועל, חברת החשמל אינה זקוקה להוראת היועצות רחבה כגון זו שנקבעה בנוהל. התייחסות חברת החשמל נדרשת באותם מקרים בהם ישנה כוונה להתיר שימושים בחומרים מסוכנים בקרבת קווי חשמל. מוצע לתקן את הנוסח בהתאם.</p> <p>(2) על מנת להבטיח כי לא ייפגעו קווי חשמל תת-קרקעיים מוצע להכליל סעיף המתיר בניה או חפירה בקרבת קווים או מעליהם רק לאחר אישור חברת החשמל. המרחקים של 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך/ מתח גבוה ושל 1 מ' מכבלים תת קרקעיים מתח עליון קבועים בתקנות שהוצאו מכח חוק החשמל.</p>
6.5	<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>במעבר לבניה עתידית, כהגדרתה בתכנית זו, ייבחנו מחדש היקפי איגום המים, ספיקת המים והביוב, והתאמת מערכות אלו לבינוי העתידי.</p>
6.6	<p>ניהול מי נגר</p> <p>1. השטחים המיועדים לפיתוח השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי וכמפורט להלן :</p> <p>1.1 השטח הפנוי מכל בינוי, פיתוח או ריצוף במתחם הכלול בהיתר שיהיה חדיר מים למטרות חלחול לתת הקרקע יהיה לפחות 15% משטח המגרש. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי</p>

6.6

ניהול מי נגר

במגרש ע"י שימוש וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.

1.2 מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז

1.3 מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן, שטחי ההחדרה לתת קרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.

1.4 התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.

2.. תכנון דרכים וחניות בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.7

חיזוק מבנים, תמא/ 38

היתר לתוספות הבנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

6.8

סידורים לאנשים עם מוגבלויות

סידורים לאנשים עם מוגבלויות יהיו לפי חוק התכנון והבנייה.

6.9

פסולת בניין

1. לא יאושר היתר אלה לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה_ (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין) התשס"ה ? 2005 וכמפורט להלן:

1.1 קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעלי ההיתר לפני הוצאת ההיתר.

1.2 הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).

1.3 בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.

2. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.

3. חציבה ומילוי? היתר יוצג פתרון בין חפירה ומילוי. בהעדר איזון?

א. יועברו עודפי חציבה למילוי פרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.

ב. מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.

ג. מילוי באמצעות פסולת אינרטי.

הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציגי המשרד להגנת הסביבה.

4. עבודות שאינן טעונות היתר בניה - נוהל כאמור בסעיף 1 יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.

6.10

תנאים למתן היתרי בניה

1. תנאים להיתרי הבניה המיידית, כהגדרתה בתכנית זו:
 - א. שדרוג מערכות המים החמים במתחם וקווי מים קרים במחלקות.
 - ב. אישור משרד הבריאות לתכנון כללי לשיפוץ מטבח בית החולים לרבות הלויז' לביצועו.
2. תנאי להיתר הבניה הראשון במסגרת הבניה העתידית, כהגדרתה בתכנית זו, יהיה בחינה מחדש של היקפי איגום המים והביוב, והתאמת מערכות אלו לבינוי שיתבקש.
3. תנאי למתן היתר לבניה עתידית, כהגדרתה בתכנית זו, יהיה בחינה תכנונית מחודשת ומקיפה לתאי שטח 1 ו-2, כולל הפקה מחודשת של נספחי התכנית, קיימים או נוספים, כולל תיאום עם הרשויות הרלוונטיות, כמו המשרד להגני"ס, רט"ג, נת"י, המועצה לשימור אתרים, לשכת הבריאות המחוזית ורשות העתיקות. הכל עפ"י הנחיות מהנדס הועדה המקומית, ובמועד שייקבע על ידו.
4. תנאי למתן היתר לבניה עתידית, כהגדרתה בתכנית זו, יהיה בחינת הבטיחות בצומת הכניסה לאיתנים עילית מדרך מס' 395, עפ"י הנחיית רשות התמרור המוסמכת, ומהנדס הועדה המקומית, במועד שייקבע על ידו.
5. תכנית זו אינה מקנה אפשרות להוציא היתרים או הרשאות במסגרת ההתרחבות, כהגדרתה בתכנית זו, כלומר בתאי שטח 3 או 4. היתרים או הרשאות בתאי שטח אלה מותנים באישור תכנית אחרת.
6. תנאי למתן היתר בכל שלב יהיה אישור פקיד היערות לכריתת או להעתקת עצים, במידה ותידרש לצורך הבניה המבוקשת.
7. תנאי למתן היתר בכל שלב יהיה אישור פיקוד העורף, שירותי הכבאות, או כל אישור אחר, עפ"י החלטת מהנדס/ת הועדה המקומית.
8. תנאי להיתר בניה, בכל שלב, בתחום קווי הבניין מדרך 395, יהיה תאום עם רשות התמרור המוסמכת.

6.11

תשתיות

בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז ו/או תא ביוב, ו/או דרך עמוד תאורה ו/או דרך קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס/ת הועדה המקומית.

בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע ע"י המועצה האזורית מטה יהודה, במידת הצורך. כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת-קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיוב' הנמצאים בשטח הנ"ל. ולצורך זה יינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי למועצה המקומית.

האמור בסעיף זה יהא תנאי מתנאי היתר להקמת בנין בשטח המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.

6.12 היטל השבחה	
א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	
ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

40 שנה



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35