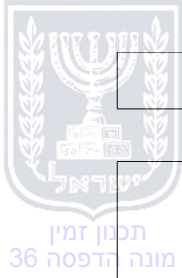


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 455-0631754

המרכז הרפואי אסף הרופא ע"ש יצחק שמיר



מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי מצפה אפק, ראשון לציון, שדות דן  
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
משרד האוצר - מחוז מרכז  
הוועדה המחוזית החליטה ביום:  
01/07/2019

להפקיד את התכנית  
10/06/2020

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

התכנית נועדה לתכנן את בית החולים אסף הרופא עבור היקף האוכלוסייה בישראל בשנת 2045, הצפוי להיות כ-14 מיליון איש. צרכי בית החולים נגזרו מדרישות האזור שבית החולים ישרת, ומהצורך לשפר את השירותים הרפואיים שבית החולים מספק.

בנוסף מאפשרת התכנית ריכוז שירותי הרפואה על ידי יצירת קמפוס רפואי. הקמפוס יכלול את בית החולים הכללי אסף הרופא, בית חולים גריאטרי, בית החולים לבריאות הנפש באר יעקב, המעבדות הלאומיות והמכון לרפואה משפטית. התכנית כוללת העתקת מנחת המסוקים הקיים למיקום חדש ועדכון מישורי הגבלות בניה לגובה לצורך בטיחות הטיסה.

להבטחת יישום התכנית צורפו לשטח בית החולים כ-150 דונם, כך שסך שטח הקמפוס הרפואי ישתרע על כ-413 דונם, כשהיקף הבנייה המקסימלי יהיה כ-1.1 מיליון מ"ר. סך שטח התכנית, כולל אזורים המושפעים ממגבלות התעופה של מנחת המסוקים החדש, יהיה 1,115 דונם.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

|     |                        |  |   |
|-----|------------------------|--|---|
| 1.1 | שם התכנית ומספר התכנית | שם התכנית                              | המרכז הרפואי אסף הרופא ע"ש יצחק שמיר      |
|     |                        | מספר התכנית                            | 455-0631754                               |
| 1.2 | שטח התכנית             |  | 1,115.244 דונם                            |
| 1.4 | סיווג התכנית           | סוג התכנית                             | תכנית מפורטת                              |
|     |                        | האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת       | כן  |
|     |                        | ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית   | מחוזית                                    |
|     |                        | לפי סעיף בחוק                          | ל"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 מצפה אפק, ראשון לציון, שדות דן

185091 קואורדינאטה X

652577 קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום** ממערב לדרך מס' 44, מצפון לבאר יעקב וממזרח לראשון לציון.**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

באר יעקב - חלק מתחום הרשות:

נפה רמלה

**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                     |
|----------|---------|---------------|--|---------------------------------------|
| 4222     | מוסדר   | חלק           | 1-3, 15, 17, 19, 38-39                           | 4-6, 11-12, 20, 40-41, 43             |
| 4223     | מוסדר   | חלק           | 25-27  | 28-29, 39                             |
| 4225     | מוסדר   | חלק           |  | 27-28, 49                             |
| 4227     | מוסדר   | חלק           | 37-38  | 2-4, 7, 17, 19, 24-25, 35, 39, 56, 73 |
| 4235     | מוסדר   | חלק           | 1, 4-8, 13-16, 18-21, 24-25, 27-32, 35-41, 44-45 | 3, 22-23, 26, 34, 42-43               |
| 4236     | מוסדר   | חלק           |  | 16-17, 33, 37, 39-41                  |
| 4237     | מוסדר   | חלק           | 3  | 4-5, 7                                |
| 4238     | מוסדר   | חלק           | 5  | 25, 30-31                             |
| 4239     | מוסדר   | חלק           |  | 1-4                                   |
| 4240     | מוסדר   | חלק           | 37-41  | 6-7, 25-26, 35-36                     |
| 4243     | מוסדר   | חלק           |  | 25, 57, 59                            |
| 4244     | מוסדר   | חלק           |  | 4                                     |
| 6285     | מוסדר   | חלק           | 37-39  | 6, 21, 27-29, 33-34, 41-42            |

**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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך      | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס   | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|---|---------|-------------------|
| 25/05/1997 | 3620                    | 4525               | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/4 /2. הוראות תכנית תמא/4 /2 תחולנה על תכנית זו.               | כפיפות  | תמא/4 /2          |
| 19/08/1997 | 5224                    | 4559               | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/4 /2 א. הוראות תכנית תמא/4 /2 א תחולנה על תכנית זו.           | כפיפות  | תמא/4 /2 /א       |
| 26/11/2019 | 1616                    | 8548               | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/47 /א /1 /2. הוראות תכנית תמא/47 /א /1 /2 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות  | תמא/47 /א /1 /2   |
| 29/07/2019 | 13258                   | 8361               | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/72 /ב. הוראות תכנית תתל/72 /ב תחולנה על תכנית זו.             | כפיפות  | תתל/72 /ב         |
| 11/03/1982 |                         | 2794               |   | החלפה   | ממ/816            |
| 19/12/1985 |                         | 3282               |   | החלפה   | ממ/816 /1         |



## 1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך  | תאריך יצירה       | עורך המסמך  | תאריך עריכה | מספר עמודים/גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך      |
|---------------------|--|-------------------|-------------|-------------|-------------------|----------|-------|----------------|
| כן                  |  |                   | אמיר קולקר  |             |                   |          | מחייב | הוראות התכנית  |
| לא                  | תשריט מצב מוצע 1   |                   | אמיר קולקר  |             | 1                 | 1: 2500  | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא                  | תשריט מצב מאושר  | 09: 34 04/12/2019 | אורית שוורץ | 01/12/2019  | 1                 | 1: 2500  | מחייב | מצב מאושר      |
| לא                  | נספח מס' 1.1 : תכנית בינוי. השימושים והתכליות הרשומים בכל בנין בנספח, הינם אפשריים, וניתן לשנותם בהתאם לצרכי בית החולים ומשרד הבריאות.           | 14: 39 23/02/2020 | אמיר קולקר  | 20/02/2020  | 1                 | 1: 1250  | מנחה  | אדריכלות       |
| לא                  | נספח מס' 1.2 : חתכים גיליון 1 מתוך 2. השימושים והתכליות הרשומים בכל בנין בנספח, הינם אפשריים, וניתן לשנותם בהתאם לצרכי בית החולים ומשרד הבריאות. | 11: 37 26/08/2019 | אמיר קולקר  | 26/08/2019  | 1                 | 1: 500   | מנחה  | אדריכלות       |
| לא                  | נספח מס' 1.2 : חתכים גיליון 2 מתוך 2. השימושים והתכליות הרשומים בכל בנין בנספח, הינם אפשריים, וניתן לשנותם בהתאם לצרכי בית החולים ומשרד הבריאות. | 11: 38 26/08/2019 | אמיר קולקר  | 26/08/2019  | 1                 | 1: 500   | מנחה  | אדריכלות       |

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך   | תאריך יצירה       | עורך המסמך  | תאריך עריכה | מספר עמודים/גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך             |
|---------------------|---|-------------------|-------------|-------------|-------------------|----------|-------|-----------------------|
| לא                  | נספח מס' 1.3 : בינוי בתת הקרקע. השימושים והתכליות הרשומים בכל בנין בנספח הינם אפשריים, וניתן לשנותם בהתאם לצרכי בית החולים ומשרד הבריאות. | 16: 54 03/12/2019 | אמיר קולקר  | 28/11/2019  | 1                 | 1: 1250  | מנחה  | אדריכלות              |
| לא                  | נספח מס' 2 : תנועה - תנוחה וחתכים   | 14: 40 15/03/2020 | אריה הוכברג | 15/03/2020  | 1                 | 1: 1250  | מנחה  | תנועה                 |
| לא                  | נספח מס' 3 : תסקיר סביבה חלק א' עמ' 1 עד 70   | 12: 12 15/03/2020 | הילה אורן   | 02/12/2019  | 70                | 1: 1     | מנחה  | תסקיר השפעה על הסביבה |
| לא                  | נספח מס' 3 : תסקיר סביבה חלק ב' עמ' 71 עד 140   | 12: 12 15/03/2020 | הילה אורן   | 02/12/2019  | 70                | 1: 1     | מנחה  | תסקיר השפעה על הסביבה |
| לא                  | נספח מס' 3 : תסקיר סביבה חלק ג' עמ' 141 עד 170  | 12: 13 15/03/2020 | הילה אורן   | 02/12/2019  | 30                | 1: 1     | מנחה  | תסקיר השפעה על הסביבה |
| לא                  | נספח מס' 3 : תסקיר סביבה חלק ד' עמ' 171 עד 185  | 12: 14 15/03/2020 | הילה אורן   | 02/12/2019  | 15                | 1: 1     | מנחה  | תסקיר השפעה על הסביבה |
| לא                  | נספח מס' 3 : תסקיר סביבה חלק ה' עמ' 186 עד 230  | 12: 14 15/03/2020 | הילה אורן   | 02/12/2019  | 45                | 1: 1     | מנחה  | תסקיר השפעה על הסביבה |
| לא                  | נספח מס' 3 : נספחים לתסקיר הסביבה - אקוסטיקה ואיכות אוויר   | 11: 53 04/12/2019 | הילה אורן   | 19/09/2019  | 45                | 1: 1     | מנחה  | תסקיר השפעה על הסביבה |
| לא                  | נספח מס' 3 : נספחים נוספים לתסקיר הסביבה  | 12: 16 15/03/2020 | הילה אורן   | 02/12/2019  | 158               | 1: 1     | רקע   | תסקיר השפעה על הסביבה |
| לא                  | נספח מס' 4 : נוף - תנוחה וחתכים   | 14: 29 15/03/2020 | רחל וינר    | 15/03/2020  | 1                 | 1: 1250  | מנחה  | סביבה ונוף            |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך  | תאריך יצירה       | עורך המסמך   | תאריך עריכה | מספר עמודים/גליון | קנה מידה | תחולה       | סוג המסמך            |
|---------------------|--|-------------------|--------------|-------------|-------------------|----------|-------------|----------------------|
| לא                  | נספח מס' 5.1.1 : תשתיות מים, ביוב וניקוז. תכנית קווי מים וביוב.            | 09: 35 11/03/2020 | שאול גבירצמן | 11/03/2020  | 1                 | 1: 1250  | מנחה        | תשתיות               |
| לא                  | נספח מס' 5.1.2 : תשתיות מים, ביוב וניקוז. תכנית ניהול מי נגר.              | 09: 36 11/03/2020 | שאול גבירצמן | 11/03/2020  | 1                 | 1: 1250  | מחייב חלקית | ניהול מי נגר         |
| לא                  | נספח מס' 5.1.3 : תשתיות מים, ביוב וניקוז. תכנית ניהול מי נגר-חיבור עירוני. | 09: 37 11/03/2020 | שאול גבירצמן | 11/03/2020  | 1                 | 1: 2500  | מחייב חלקית | ניהול מי נגר         |
| לא                  | נספח מס' 5.2 : תשתיות מים, ביוב וניקוז - הנחיות כתובות.                    | 11: 33 04/12/2019 | שאול גבירצמן | 24/11/2019  | 25                | 1: 1     | מנחה        | תשתיות               |
| לא                  | נספח מס' 6 : מגבלות בנייה לגובה של נתב"ג ומנחתי המסוקים                    | 09: 50 04/12/2019 | רות שפירר    | 01/12/2019  | 1                 | 1: 2500  | מחייב       | מגבלות בנייה לגובה   |
| לא                  | נספח מס' 7 : בדיקת השלכות תחבורתית לתכנית ולתכניות נוספות בסביבתה          | 14: 38 15/03/2020 | גשרמו לוי    | 27/01/2020  | 95                | 1: 1     | רקע         | תנועה                |
| לא                  | נספח מס' 8.1 : סקר שימור חלק א'-עמ' 1-70                                   | 11: 30 04/12/2019 | משה שפירא    | 23/10/2018  | 70                | 1: 1     | מנחה        | סקרים/חוות דעת/דוחות |
| לא                  | נספח מס' 8.2 : סקר שימור חלק ב'-עמ' 71-145                                 | 11: 31 04/12/2019 | משה שפירא    | 23/10/2018  | 75                | 1: 1     | מנחה        | סקרים/חוות דעת/דוחות |
| לא                  | נספח מס' 9 : פרוגרמה רפואית  | 12: 15 10/09/2019 | דן אופנהיים  | 28/06/2018  | 30                | 1: 1     | רקע         | פרוגרמה לשטחי ציבור  |
| לא                  | נספח מס' 10.1 : סקר עצים - תכנית   | 10: 28 04/12/2019 | אורי טורקניץ | 28/11/2019  | 1                 | 1: 1250  | מחייב       | שמירה על עצים בוגרים |
| לא                  | נספח מס' 10.2 : סקר עצים - הנחיות כתובות                                   | 13: 09 25/03/2019 | אורי טורקניץ | 21/03/2019  | 102               | 1: 1     | מחייב       | שמירה על עצים בוגרים |

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך                               | תאריך יצירה       | עורך המסמך   | תאריך עריכה | מספר עמודים/גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך            |
|---------------------|---|-------------------|--------------|-------------|-------------------|----------|-------|----------------------|
| לא                  | נספח מס' 10.3.1 : סקר עצים - תמונות חלק 1 | 13: 10 25/03/2019 | אורי טורקניץ | 21/03/2019  | 80                | 1: 1     | רקע   | שמירה על עצים בוגרים |
| לא                  | נספח מס' 10.3.2 : סקר עצים - תמונות חלק 2 | 12: 19 15/03/2020 | אורי טורקניץ | 21/03/2019  | 80                | 1: 1     | רקע   | שמירה על עצים בוגרים |
| לא                  | נספח מס' 10.3.2 : סקר עצים - תמונות חלק 3 | 12: 20 15/03/2020 | אורי טורקניץ | 21/03/2019  | 80                | 1: 1     | רקע   | שמירה על עצים בוגרים |
| לא                  | נספח מס' 10.3.4 : סקר עצים - תמונות חלק 4 | 12: 20 15/03/2020 | אורי טורקניץ | 21/03/2019  | 76                | 1: 1     | רקע   | שמירה על עצים בוגרים |

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע****1.8.1 מגיש התכנית**

| מקצוע/<br>תואר | סוג                  | שם                | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                     | ישוב            | רחוב     | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל |
|----------------|----------------------|-------------------|---------------|------------------------------|-----------------|----------|-----|------------|------------|-------|
|                | משרד ממשלתי -<br>אחר | משרד ממשלתי - אחר |               | משר הבריאות-<br>מינהל התכנון | תל אביב-<br>יפו | ארליך    | 20  | 03-5136300 | 03-6819299 |       |
|                | רשות מקרקעי<br>ישראל | רשות מקרקעי ישראל |               | רשות מקרקעי<br>ישראל         | תל אביב-<br>יפו | דרך בגין | 125 | 03-7632070 | 03-7632074 |       |

**1.8.2 יזם****1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

| מקצוע/<br>תואר  | סוג       | שם          | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                               | ישוב            | רחוב        | בית | טלפון      | פקס | דוא"ל                       |
|-----------------|-----------|-------------|---------------|--|-----------------|-------------|-----|------------|-----|-----------------------------|
| ניהול<br>פרויקט | מתכנן     | משה כהן     |               | קשת מ. ק.<br>ניהול<br>פרויקטים<br>בע"מ | ירושלים         | המלך ג'ורג' | 16  | 02-5001522 |     |                             |
| אדריכל          | עורך ראשי | אמיר קולקר  |               | קולקר, קולקר<br>אפשטיין<br>אדריכלים    | תל אביב-<br>יפו | דרך בגין    | 19  | 03-6875717 |     | eilam@kke.c<br>o.il         |
| פרופסור         | יועץ      | דן אופנהיים |               | MedicDan                               | הרצליה          | צמרות       | 14  | 09-9575735 |     | danopp@net<br>vision.net.il |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36

| מקצוע/<br>תואר | סוג         | שם           | מספר<br>רשיון | שם תאגיד  | ישוב            | רחוב            | בית | טלפון       | פקס | דוא"ל                             |
|----------------|-------------|--------------|---------------|---|-----------------|-----------------|-----|-------------|-----|-----------------------------------|
| יועצת          | יועץ סביבתי | הילה אורן    |               | אתוס-<br>אדריכלות<br>תכנון וסביבה<br>בע"מ         | פתח תקוה        | אלכסנדר<br>ינאי | 3   | 03-7503660  |     | hila@ethos-<br>group.co.il        |
| מהנדס          | יועץ תשתיות | ערן בלום     | 16045         | איטקין בלום<br>בי"מ                               | ירושלים         | יד חרוצים       | 4   | 02-6735062  |     | eran@e-<br>blum.com               |
| מהנדס          | יועץ תשתיות | שאול גבירצמן |               | מלין מהנדסים                                      | רמת גן          | ביאליק          | 164 | 03-9409400  |     | shaul@malin-<br>eng.com           |
| מהנדס          | יועץ תחבורה | אריה הוכברג  |               | ארצי הנדסה  | אזור            | העליה<br>השניה  | 42  | 03-9504351  |     | arzi.eng@gm<br>ail.com            |
| אדריכלית       | יועץ נופי   | רחל וינר     |               | רחל וינר -<br>אדריכלות ונוף                       | ירושלים         | כספי מרדכי      | 9   | 02-5670080  |     | rachelle@wis<br>i.co.il           |
| סוקר עצים      | אגרונום     | אורי טורקניץ | 23006613      | גון-עצים<br>וסביבה בע"מ                           | כוכב יאיר       | גלעד            | 72  | 079-5599799 |     | ori@trees.co.<br>il               |
| יועץ<br>תחבורה | מתכנן       | גישרמו לוי   |               | PGL   | אזור            | העליה<br>השניה  | 43  | 03-7914111  |     | guillelevy@p<br>gl.co.il          |
| מהנדסת         | מודד        | אורית שוורץ  | 0             | אורית שוורץ-<br>תכנון מדידות<br>ורישום<br>מקרקעין | שדמות<br>דבורה  | (1)             |     |             |     | Os.landplan<br>@gmail.com         |
| אדריכל         | יועץ        | משה שפירא    |               | שפירא<br>אדריכלים                                 | ירושלים         | לייב יפה        | 38  | 02-6255520  |     | office@shapi<br>roarc.com         |
| אדריכלית       | יועץ        | רות שפירר    | 8347          | שפירר<br>אדריכלים<br>בע"מ                         | תל אביב-<br>יפו | וייס יעקב       | 2   | 03-7442434  |     | ruth@shafir<br>architects.co<br>m |

(1) כתובת: ד.ג. גליל תחתון ת.ד. 41..

**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  |
|---------------------------------|---|
| "גבול מגבלת בנייה" בתשריט       | סימון שטח המוקצה למנחת מסוקים קיים או מוצע.   |
| "גבול מסדרון תשתיות ת"ק" בתשריט | מעבר תת-קרקעי לתשתיות, כלי רכב והולכי רגל.  |
| "מבנה מוצע" בתשריט              | מבנים קיימים בבית החולים, שמוצע להמשיך להשתמש בהם.  |
| "ממונה שימור"                   | מי שהוסמך/ה על ידי מהנדס/ת הועדה המקומית לפעול בשמו/ה בעניינים הקשורים בשימור המורשת הבנויה. ממונה השימור ת/יהיה בעל ידע וניסיון מוכחים בתחום השימור.               |
| "ציר הולכי רגל" בתשריט          | שבילים היסטוריים לשימור.  |
| "קו עזר 1" בתשריט               | סימון כניסה מוצעת להולכי רגל בלבד.  |
| "קו עזר 2" בתשריט               | תוואי מוצע ולא מחייב לדרך פנימית בבית החולים.   |
| "קו עזר 4" בתשריט               | סימון כניסה קיימת או מוצעת לכלי רכב ולהולכי רגל.  |
| "שימור נופי" בתשריט             | אזור גיאוגרפי מוגדר, כמסומן בתשריט, בו מצויים מבנים, אתרי מורשת ומרכיבים נופיים כגון עצים, שבילים, טרסות וכדומה היוצרים מכלול בעל מאפיינים ייחודיים הראויים לשימור. |

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**

קביעת מסגרת תכנונית להקמת קמפוס רפואי לבית החולים אסף הרופא ולמוסדות של משרד הבריאות למתן שירותי רפואה שונים, בהיקף של כ-1.1 מיליון מ"ר.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- קביעת השימושים המותרים למחלקות אשפוז, שירותי רפואה ומכוני מחקר.
- שינוי ייעוד קרקע, מקרקע חקלאית למבנים ומוסדות ציבור לבריאות.
- קביעת זכויות הבניה ל 1.1 מיליון מ"ר.
- קביעת הוראות בדבר התוויית דרכים פנימיות, חניה ומערכת תחבורה ציבורית לרבות קביעת תוואי לרכבת קלה, הקו החום, בתחום בית החולים.
- הריסת מבנים קיימים ובניית מבנים חדשים במקומם, בהתאם לתכנית הבינוי המנחה וצרכי בית החולים.
- קביעת הוראות עיצוב נופי לשטחים המגוונים.
- קביעת מבנים המיועדים לשימור.
- קביעת מיקום חדש למנחת מסוקים בתחום התכנית והוראות לשמירה על בטיחות הטיסה.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד                        | תאי שטח   |
|-----------------------------|-----------|
| מבנים ומוסדות ציבור לבריאות | 105 - 101 |
| דרך מאושרת                  | 601, 600  |
| דרך מוצעת                   | 504 - 500 |
| יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת | 201, 200  |
| מגבלות בניה ופיתוח          | 301, 300  |

| סימון בתשריט           | יעוד                        | תאי שטח כפופים |
|------------------------|-----------------------------|----------------|
| בלוק מבנה לשימור       | מבנים ומוסדות ציבור לבריאות | 103, 101       |
| בלוק עץ/עצים לשימור    | דרך מאושרת                  | 600            |
| בלוק עץ/עצים לשימור    | דרך מוצעת                   | 501, 500       |
| בלוק עץ/עצים לשימור    | יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת | 200            |
| בלוק עץ/עצים לשימור    | מבנים ומוסדות ציבור לבריאות | 105 - 101      |
| בלוק עץ/עצים לשימור    | מגבלות בניה ופיתוח          | 301            |
| גבול מגבלות בניה       | יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת | 201            |
| גבול מגבלות בניה       | מבנים ומוסדות ציבור לבריאות | 104, 102       |
| גבול מסדרון תשתיות ת"ק | דרך מאושרת                  | 601, 600       |
| גבול מסדרון תשתיות ת"ק | דרך מוצעת                   | 504 - 500      |
| גבול מסדרון תשתיות ת"ק | מבנים ומוסדות ציבור לבריאות | 105 - 101      |
| גשר/מעבר עילי          | דרך מאושרת                  | 600            |
| גשר/מעבר עילי          | דרך מוצעת                   | 504, 503       |
| גשר/מעבר עילי          | מבנים ומוסדות ציבור לבריאות | 104 - 101      |
| דרך /מסילה לביטול      | דרך מאושרת                  | 600            |
| דרך /מסילה לביטול      | מבנים ומוסדות ציבור לבריאות | 103            |
| הנחיות מיוחדות         | דרך מאושרת                  | 600            |
| הנחיות מיוחדות         | דרך מוצעת                   | 504            |
| הנחיות מיוחדות         | יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת | 200            |
| הנחיות מיוחדות         | מבנים ומוסדות ציבור לבריאות | 104, 101       |
| חורשה לשימור           | דרך מוצעת                   | 501            |
| חורשה לשימור           | יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת | 201            |
| חורשה לשימור           | מבנים ומוסדות ציבור לבריאות | 104, 102, 101  |
| חורשה לשימור           | מגבלות בניה ופיתוח          | 300            |
| מבנה להריסה 2          | דרך מוצעת                   | 501, 500       |
| מבנה להריסה 2          | מבנים ומוסדות ציבור לבריאות | 104, 103, 101  |
| מבנה מוצע              | דרך מאושרת                  | 600            |
| מבנה מוצע              | דרך מוצעת                   | 502            |
| מבנה מוצע              | מבנים ומוסדות ציבור לבריאות | 105 - 103, 101 |
| מבנה מוצע              | מגבלות בניה ופיתוח          | 301            |

| סימון בתשריט  | יעוד                        | תאי שטח כפופים |
|---------------|-----------------------------|----------------|
| ציר הולכי רגל | דרך מוצעת                   | 500            |
| ציר הולכי רגל | מבנים ומוסדות ציבור לבריאות | 104 - 101      |
| שימור נופי    | דרך מוצעת                   | 501            |
| שימור נופי    | מבנים ומוסדות ציבור לבריאות | 101            |

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

| יעוד                          | מ"ר                 | אחוזים     |
|-------------------------------|---------------------|------------|
| דרך מוצעת                     | 529.3               | 0.04       |
| ייעוד על פי תכנית מאושרת אחרת | 859,384.78          | 67.17      |
| קרקע חקלאית                   | 193,590.81          | 15.13      |
| שטח למוסד בית חולים           | 221,747.36          | 17.33      |
| שטח מוסד                      | 4,262.47            | 0.33       |
| <b>סה"כ</b>                   | <b>1,279,514.72</b> | <b>100</b> |

#### מצב מוצע

| יעוד                         | מ"ר מחושב           | אחוזים מחושב |
|------------------------------|---------------------|--------------|
| דרך מאושרת                   | 19,051.29           | 1.49         |
| דרך מוצעת                    | 27,908.76           | 2.18         |
| ייעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת | 859,585.4           | 67.18        |
| מבנים ומוסדות ציבור לבריאות  | 367,543.71          | 28.73        |
| מגבלות בניה ופיתוח           | 5,425.56            | 0.42         |
| <b>סה"כ</b>                  | <b>1,279,514.72</b> | <b>100</b>   |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



## 4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1   | מבנים ומוסדות ציבור לבריאות  |
|-------|--|
| 4.1.1 | <p><b>שימושים</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. מחלקת אשפוז, בית חולים חרום, שירותים רפואיים ושירותי תמך נלווים.</li> <li>2. מרפאות ומכונים רפואיים, מעבדות וכל שירותי הרפואה הדרושים.</li> <li>3. שירותים נלווים: חדר אוכל, מטבח, אחסנה, חדרים טכניים ודומה.</li> <li>4. משרדים, אולמי כנסים והרצאות.</li> <li>5. מבנים להכשרה מקצועית לרבות מבנים להשכלה גבוהה.</li> <li>6. כיתות גן, בית ספר ומעונות יום.</li> <li>7. בתי קפה, חנויות, מזנונים (ושימושים התואמים לשימושים אלו), הנדרשים לצורכי מבקרים ועובדים בשטח התכנית.</li> <li>8. מלונות, מיתקנים ושירותים נלווים ללינת מבקרים, כגון בריכה, לשימוש באי המלונות.</li> <li>9. חניה, מבני חניה לרבות חנייה תת-קרקעית.</li> <li>10. מבנים לוגיסטיים.</li> <li>11. דרכים לרבות מיסעות, מדרכות, גשרים ומעברים להולכי רגל, שבילי אופניים, שערים לבידוק בטחוני, מתקנים לרווחת המשתמשים בדרך, נטיעות ודרכי גישה למבנים.</li> <li>12. שטחים מגוננים לרבות נטיעות עצים, מצללות, ריהוט גן ותאורה, מתקני משחקים וספורט, שבילים ורחבות להולכי רגל ולרוכבי אופניים, שילוט ותאורה.</li> <li>13. מערכות תשתית מעל ומתחת לקרקע כגון חשמל, תקשורת, מים, ביוב וכו'.</li> <li>14. מנחת מסוקים ובכלל זה: מתקני עזר לניווט, תאורה, מבנים ומתקנים הדרושים להפעלת הסדירה והבטוחה של המנחת, דרכי גישה לאמבולנסים ולצוות התפעול, גינון, תשתיות תת-קרקעיות, גדר בטחון, ובלבד שלא יחרגו מהגובה המותר לפי הגבלות הבטיחות.</li> <li>15. מגורי עובדים ומעונות סטודנטים.</li> <li>16. מבנים למעבדות ומחקר רפואי.</li> <li>17. במתחם המסומן בתשריט כשטח לשימור נופי (מבני החווה החקלאית שבתא שטח 101) השימושים במבנים לשימור יהיו מסחר ותעסוקה.</li> <li>18. במבנים הצמודים לגבול המזרחי של תא שטח 102 (בדופן הפונה לכביש 44) לא יותרו שימושים הכוללים אשפוז.</li> <li>19. תתאפשר חלוקת משנה למגרשים.</li> <li>גודל מגרש יהיה שלושה עד עשרה דונם, ובכל תא שטח תותר חלוקת משנה אחת.</li> <li>20. תאי שטח בהם קיים מבנה לשימור: <ol style="list-style-type: none"> <li>א. בתא שטח 101 קיים מתחם המסומן בתשריט כ"שימור נופי" ובוקיימים מבנים לשימור ששימשו את החווה החקלאית.</li> <li>ב. בתא שטח 103 קיים צריף לשימור מהתקופה המנדטורית וכן שני שבילי אורך לשימור.</li> <li>ג. בתא שטח 104 קיימים שני שבילי אורך לשימור (המשך לשבילים שבתא שטח 103), וכן שביל רוחב אחד לשימור.</li> </ol> </li> </ol> |
| 4.1.2 | <p><b>הוראות</b></p>   |
| א     | <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. בתי קפה, חנויות, מזנונים (ושימושים התואמים לשימושים אלו), ימוקמו ככל האפשר בקומת הקרקע של המבנים, ובהתאם לצורכי השימוש הרפואי בבניין.</li> <li>2. במבנים שייבנו לאורך שני הצירים הראשיים (בצמוד ליעוד 'דרך מאושרת' או ייעוד 'דרך מוצעת') ניתן יהיה למקם בקומות הקרקע שימושים נוספים לטובת</li> </ol>  |



**מבנים ומוסדות ציבור לבריאות**

**4.1**

- הציבור הרחב, לרבות מסחר. מבנים אלו ייבנו בקו 0 לרחוב ו/או עם קולונדה, והכניסה הראשית אליהם תהיה ככל האפשר בחזית הראשית לכיוון הרחוב. ייעשה מאמץ שלא להפנות לחזית ראשית זו את חלונות המרחבים המוגנים וכן חדרים למתקנים טכניים כגון חדר אשפה או חשמל, והם ימוקמו בחזית משנית במידת האפשר.
3. תינתן העדפה לבנייה צמודת דופן בגבול בית החולים כתחליף לגדר.
  4. גידור מתחם בית החולים ייעשה, ככל האפשר, באופן שלא תיווצר הפרדה ויזואלית בין מתחם בית החולים לבין מתחמי התעסוקה והמגורים הסמוכים. למשל: גדר מסגרות, המאפשרות מבט משני צידיה בשילוב צמחייה.
  5. בכל מקרה ייעשה הגידור בהתאם להנחיות גורמי המקצוע הרלוונטיים במשרד הבריאות. תבחן אפשרות שלא לגדר את שטח החווה החקלאית כדי לשמור על רצף את המתחם לשימור של החווה שנמצא מדרום לשטח התכנית.
  6. בכל מקרה ייעשה הגידור בהתאם להנחיות גורמי המקצוע הרלוונטיים במשרד הבריאות. לא תתאפשר בנייה ו/או הקמת מסוף תחבורה בשטח המתחם לשימור נופי. המתחם יפותח כשטח פתוח לציבור הרחב.
  7. כמו כן, לא יותרו כבישים בשטח זה, כדי לשמור על הרצף במתחם.
  8. השטחים הפתוחים יפותחו בהתאם להנחיות הנספח הנופי ותיאום עם מערך מי הנגר.
  9. תכנון השטחים הפתוחים יתייחס למדרג וסיווג השטחים המצוין בנספח הנופי בהתאם להוראות הפיתוח המפורטות בפרק 6 לתכנית זו.
  10. היקף השטחים הפתוחים בתחום התכנית לא יפחת מ-100 דונם.
  - להבטחת האמור לעיל, תוכן תכנית פיתוח רב שנתית לביצוע ופיתוח השטחים הפתוחים באחריות גורם שימונה על ידי משרד הבריאות.
  10. קווי הבניין של המבנים החדשים יקבעו כך שתמנע ככל האפשר כריתתם של עצים בעלי ערכיות גבוהה עד גבוהה מאוד המופיעים בסקר העצים.



**הוראות בינוי**

**ב**

- הוראות לגבי בינוי ביחס למנחת המסוקים:
1. עד להקמת המנחת החדש המוצע (מסומן בנספח הבינוי באות A), הבינוי החדש יותאם למגבלות המחייבות המופיעות בנספח מגבלות התעופה (נספח מס' 6).
  2. מגבלות גובה הבינוי של המנחת הקיים תהיינה לפי מישור נחיתה בכיוון 15 מעלות, אך בתיאום עם הגורם המוסמך במשרד הביטחון ולאחר ביצוע סקר, ניתן יהיה לשנות את כיוון הנחיתה של המנחת הקיים כמוצע בנספח מגבלות התעופה (לכיוון נחיתה בזווית 320 מעלות).
  3. הריסת מנחת המסוקים הקיים בבית החולים מותנת בקבלת אישור נציג שר הביטחון בוועדה המחוזית, וכפופה להקמת מנחת מסוקים חדש ותיקני, כמפורט בהנחיות שבפרק 6 בסעיף 'תשתיות'.
  4. בטרם יוקם מנחת המסוקים החדש, יש להעביר לאישור הגורם המוסמך במשרד הביטחון את התכנון המפורט של המנחת, ובכלל זה קונוסי גלישה, תמונת מכשולים, סימון המנחת אורות וכדומה.
  5. קווי גבול מגבלות הבנייה המסומנים כ'קווי עזר' בתשריט מתייחסים לשטח מינימלי נדרש להקמת מנחת מסוקים. בנייה בשטח זה תתאפשר רק אם לא תפגע באפשרות הקמת מנחת מסוקים בכל אחת מהאפשרויות הבאות: על הקרקע (מסומן בנספח הבינוי באות A), או על מבנה חניה (מסומן בנספח הבינוי באות A), או על גג בניין (מסומן בנספח הבינוי באות B).
  6. אסורה בניה בסביבה הקרובה של מנחת המסוקים החדש המסומן בנספח הבינוי באות A,

| 4.1   | מבנים ומוסדות ציבור לבריאות  |
|-------|--|
|       | <p>במרחק הקטן מ- 66 מטר מנקודת ציון 652542/184671, המהווה מרכז המנחת החדש. מבנים הקיימים בשטח זה כיום מיועדים להריסה, לכשיבנה המנחת החדש. למרות האמור לעיל, ניתן להקים בשטח האסור לבנייה עמדת בידוק ביטחוניית ו/או שערים לטובת תפעול הכניסה המערבית למרכז הרפואי.</p> <p>הוראות לגבי בניוי מרתפים ותת-קרקע:</p> <p>7. ניתן לבנות מרתפים וככל הדרוש לחבר את המרתפים עם מרתפים קיימים אחרים (למשל, באמצעות מנהרות).</p> <p>8. בקומות המרתף יותרו שימושים עיקריים ושימושים נלווים בהתאם לצורך.</p> <p>9. יותר שימוש דו תכליתי בשטחי חניונים תת קרקעיים גם לשימוש בית חולים לשעת חרום לפי אפיון בית החולים והנחיות משרד הבריאות.</p> <p>10. יש לתכנן את אוורור החניונים התת קרקעיים לכיוון הכבישים הגובלים, ובכל מקרה לא לאזורים בהם תיתכן שהיית בני אדם. בחניונים עיליים, הדופן הפונה לשימושים רגישים בבית החולים תהיה חסומה.</p> |
| ג     | <p><b>תנועה</b><br/>תנועה</p> <p>1. מיקום כניסות כלי הרכב לשטח התכנית, כפי שמופיע בתשריט, בנספח הבינוי ובנספח התנועה, הינו מחייב.</p> <p>2. מערך התנועה ברחובות שאינם בייעוד דרך מוצעת יותאם לעקרונות מיתון תנועה, כלומר יאפשר הורדת מהירויות הנסיעה המוטורית, תוך מתן עדיפות לבטיחות הולכי הרגל, על פני זרימת תנועת המכוניות ונוחיותן, כולל באמצעים גיאומטריים והנדסיים שונים והעדפת סידור הכבישים בתנועה חד סטרית.</p> <p>3. תהיה עדיפות למיקום מסוף תחבורה קבוע בתא שטח 102.</p>  |
| ד     | <p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>1. השטח המסומן בתשריט כ'הנחיות מיוחדות' הינו שטח בסיס מחנה צריפין הנמצא בתחום השיפוט של באר יעקב. לאחר פינוי המחנה, יעבור שטח זה לרשות המרכז הרפואי שמיר-אסף הרופא.</p> <p>2. בנייה בשטח זה תבוצע רק לאחר פינוי הבסיס.</p>   |
| 4.2   | דרך מאושרת   |
| 4.2.1 | <p><b>שימושים</b></p> <p>1. בתא שטח 600 יותר שימוש למערכת תחבורה עתירת נוסעים (מתעיין) בהתאם לתת"ל/72/ב, עבור הקו החום של הרכבת הקלה. עד לתחילת ביצוע המתעיין, אפשר שתוואי הקו החום ישמש באופן זמני תחבורה ציבורית ו/או כל שימוש זמני תחבורתי אחר, בכפוף לאישור הגורם המוסמך לניהול הרכבת הקלה ובהתאם להוראות הפיתוח שבפרק 6.</p> <p>2. דרכים לרבות מסעות, חניה, מדרכות, מעברים להולכי רגל, שבילים לאופניים, ריהוט רחוב, מתקנים לרווחת המשתמשים בדרך, נטיעות ודרכי גישה לשטחי בית החולים.</p> <p>3. חניה לאורך הדרך.</p> <p>4. גינון, ריהוט רחוב שילוט ותאורה.</p> <p>5. מערכות תשתית תת קרקעיות כגון חשמל, תקשורת, מים, ביוב וכו'.</p>  |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36

| 4.2   | דרך מאושרת  |
|-------|---|
|       | <p>6. גישה, חנייה ומעבר לתנועת רוכבי אופניים ורכב דו-גלגלי.</p> <p>7. גשרי שרות עיליים למעבר תשתיות ולמעבר משתמשי בית החולים.</p> <p>8. מעברים לתשתיות והולכי רגל מתחת לקרקע, המסומנים בתשריט בקו סגול מקווקו.</p> <p>9. מתקנים לצורך בידוק בטחוני של כלי רכב והולכי רגל, גדרות, ומבני שער לבית החולים.</p> <p>10. מבני בית החולים, הקיימים כיום בשטח ייעוד זה (כיוון שנבנו טרם אישור תכנית זו) מסומנים להריסה בתשריט. עד להריסתם יותרו כל השימושים לפי סעיף 4.1.1.</p>   |
| 4.2.2 | הוראות  |
| א     | <p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. תכנון הרחובות יכלול שבילים לרוכבי אופניים, שיהוו חלק בלתי נפרד מהם, כמסומן בנספח הבינוי ובנספח התנועה.</p> <p>2. שינויים בחתכי הרחובות, כמפורט בנספח התנועה, לא ייחשבו כשינוי לתכנית זו, ובלבד שישמר רוחבו הכולל של השטח המיועד לגינון, מדרכות ושבילי אופניים, ובאישור מהנדס הוועדה המקומית, ובהתייעצות עם רשות התמרור המוסמכת כחוק.</p> <p>3. לא תותרנה כניסות לחניונים תת-קרקעיים.</p> <p>4. חתכי הרחוב שבנספח הבינוי ובנספח התנועה הם חתכים מנחים, לרבות מיקום תוואי מערכת תחבורה עתירת נוסעים (מתע"ן). שינויים בחתכי הרחוב בהתייעצות עם רשות התמרור ו/או הגורם המוסמך לניהול הרכבת הקלה, לא יהוו סטייה מהתכנית.</p> <p>5. תכנית הפיתוח לרחובות תהיה באישור מהנדס הוועדה המקומית ותנאי להוצאת היתר בנייה.</p> <p>6. בכל מקרה, רוחב שבילי אופניים לא יפחת מ-1.50 מטר לכל כיוון, ורוחב מדרכות לא יפחת מ-3.0 מטר לכל כיוון, כולל רצועת שירות ונטיעות.</p> <p>7. בתכנית הפיתוח יובטח בית גידול לגינון ולעצים בוגרים. עומק השתילה לנטיעת עצים יהיה 1.5 מ' נטו לכל הפחות, ובנוסף נפחי קרקע לנטיעות עצים מעל לגגות או תשתיות לא יפחת מ-15 מ"ק נפח שתילה לכל עץ.</p> <p>8. במקרים של הקמת מעברי תשתית מתחת לרחובות, מפלס הגג העליון של המעבר התת-קרקעי לא יעלה ולא יבלוט מעל גובה מפלסי הפיתוח של הרחוב. בתא שטח 600 המעבר יהיה בתיאום עם הגורם המוסמך לניהול הרכבת הקלה, ובכל מקרה יאפשר גינון ונטיעת עצים בוגרים במפלס הקרקע בהתאם לאופי הרחוב.</p> <p>9. ראה/י גם הנחיות לתכנון דרכים בפרק 6 בסעיף 'ניהול מי נגר'.</p> |
| 4.3   | דרך מוצעת   |
| 4.3.1 | שימושים   |
|       | <p>1. דרכים לרבות מסעות, חנייה, מדרכות, מעברים להולכי רגל, שבילים לאופניים, ריהוט רחוב, מתקנים לרווחת המשתמשים בדרך, נטיעות ודרכי גישה לשטחי בית החולים.</p> <p>2. חנייה לאורך הדרך.</p> <p>3. גינון, ריהוט רחוב שילוט ותאורה.</p> <p>4. מערכות תשתית תת קרקעיות כגון חשמל, תקשורת, מים, ביוב וכו'.</p> <p>5. גישה, חנייה ומעבר לתנועת רוכבי אופניים ורכב דו-גלגלי.</p> <p>6. גשרי שרות עיליים למעבר תשתיות ולמעבר משתמשי בית החולים.</p> <p>7. מעברים לתשתיות והולכי רגל מתחת לקרקע, המסומנים בתשריט בקו סגול מקווקו.</p> <p>8. מתקנים לצורך בידוק בטחוני של כלי רכב והולכי רגל, גדרות, ומבני שער לבית החולים.</p> <p>9. מבני בית החולים, הקיימים כיום בשטח ייעוד זה (כיוון שנבנו טרם אישור תכנית זו) מסומנים להריסה בתשריט. עד להריסתם יותרו כל השימושים לפי סעיף 4.1.1.</p>  |

| 4.3 דרך מוצעת  | 4.3   |
|--|-------|
| הוראות   | 4.3.2 |
| <p data-bbox="1098 185 1273 219"><b>הוראות פיתוח</b></p> <p data-bbox="1417 185 1439 219">א</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תכנון הרחובות יכלול שבילים לרוכבי אופניים, שיהוו חלק בלתי נפרד מהם, כמסומן בנספח הבינוי ובנספח התנועה.</li> <li>2. שינויים בחתכי הרחובות, כמפורט בנספח התנועה, לא ייחשבו כשינוי לתכנית זו, ובלבד שישמר רוחבו הכולל של השטח המיועד לגינון, מדרכות ושבילי אופניים, ובאישור מהנדס הוועדה המקומית, ובהתייעצות עם רשות התמרור המוסמכת כחוק.</li> <li>3. לא תותרנה כניסות לחניונים תת-קרקעיים.</li> <li>4. חתכי הרחוב שבנספח הבינוי ובנספח התנועה הם חתכים מנחים, לרבות מיקום תוואי מערכת תחבורה עתירת נוסעים (מתע"ן). שינויים בחתכי הרוחב בהתייעצות עם רשות התמרור ו/או הגורם המוסמך לניהול הרכבת הקלה, לא יהוו סטייה מהתכנית.</li> <li>5. תכנית הפיתוח לרחובות תהיה באישור מהנדס הוועדה המקומית ותנאי להוצאת היתר בנייה.</li> <li>6. בכל מקרה, רוחב שבילי אופניים לא יפחת מ-1.50 מטר לכל כיוון, ורוחב מדרכות לא יפחת מ-3.0 מטר לכל כיוון, כולל רצועת שירות ונטיעות.</li> <li>7. בתכנית הפיתוח יובטח בית גידול לגינון ולעצים בוגרים. עומק השתילה לנטיעת עצים יהיה 1.5 מ' נטו לכל הפחות, ובנוסף נפחי קרקע לנטיעות עצים מעל לגדות או תשתיות לא יפחת מ-15 מ"ק נפח שתילה לכל עץ.</li> <li>8. במקרים של הקמת מעברי תשתית מתחת לרחובות, מפלס הגג העליון של המעבר התת-קרקעי לא יעלה ולא יבלוט מעל גובה מפלסי הפיתוח של הרחוב.</li> <li>9. ראה/י גם הנחיות לתכנון דרכים בפרק 6 בסעיף 'ניהול מי נגר'.</li> </ol> |       |
| <b>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</b>   | 4.4   |
| שימושים  | 4.4.1 |
| <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ייעודי הקרקע והשימושים המותרים יישארו כפי שנקבעו בתכניות תקפות אחרות שאושרו לפני כניסת תכנית זו לתוקף.</li> </ol>  |       |
| הוראות   | 4.4.2 |
| <p data-bbox="1077 1384 1273 1417"><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p data-bbox="1417 1384 1439 1417">א</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. על תחום ייעוד קרקע זה חלות הגבלות בניה לגובה הנובעות ממנחתי המסוקים המוצעים בתכנית זו, כמפורט בנספח מגבלות התעופה ובפרק 6 בסעיף "גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה".</li> <li>2. שאר הוראות הבינוי ו/או הפיתוח ללא שינוי, כפי שנקבעו בתכניות תקפות אחרות שאושרו לפני כניסת תכנית זו לתוקף.</li> <li>3. בתא שטח 200, בנייה חדשה לשימושים ציבוריים ו/או מושכי קהל במרחק של 50 מטר ממיכלי החמצן הקיימים של בית החולים (נקודת ציון 184750 / 652479) תחייב תיאום עם המשדך להגנת הסביבה.</li> </ol> <p>במסגרת התיאום ייבחנו התקנת אמצעים פאסיביים להקטנת הסיכון.</p>   |       |
| <b>מגבלות בניה ופיתוח</b>  | 4.5   |
| שימושים  | 4.5.1 |
| <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תשתיות עבור בית החולים: דרכים כולל תמרורים ורמזורים, שבילים להולכי רגל, עמודי תאורה, קווי תשתית ומתרסי רעש, ובלבד שאלו לא ייפגעו בשימושים המתוכננים במסגרת תמא/47/א/2.</li> <li>2. פיתוח נופי עבור: שטחים מגוננים, חורשות, נטיעות עצים, מצללות, ריהוט גן ותאורה,</li> </ol>  |       |

| מגבלות בניה ופיתוח   | 4.5   |
|--|-------|
| <p>שבילים ורחבות להולכי רגל ולרכבי אופניים, עבודות עפר להקמת סוללות, ובלבד שאלו לא ייפגעו בשימושים המתוכננים במסגרת תמא/47/א/2/1.</p> <p>3. עמדות בידוק ביטחוני ו/או שערים לטובת תפעול הכניסות למרכז הרפואי.</p> <p>4. עבודות להסדרת ניקוז תכנית זו, ובלבד שאלו לא ייפגעו בניקוז המתוכנן במסגרת תמא/47/א/2/1.</p> <p>5. לא תותר הקמת מבנים רפואיים ו/או מבני קבע אחרים.</p> <p>6. בתא שטח 301 תותר המשך הפעילות המסחרית הקיימת.</p>  |       |
| הוראות   | 4.5.2 |
| <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. לא יותר גידור. במידת הצורך, גדר בית החולים תהיה על הגבול המערבי של ייעוד זה.</p> <p>2. מערכות תשתיות ומתקנים הנדסיים הכרחיים ישולבו ויוסדרו בפיתוח השטח. בכל מקרה ימוקמו הנ"ל בתת הקרקע תוך טיפול נופי.</p> <p>3. השטחים הפתוחים יתוכננו כך שימשיכו את פיתוח השטחים הפתוחים בתמא/47/א/2/1 ובהתאם להנחיות לפיתוח שטחים פתוחים בבית החולים כמפורט בסעיף 4.1 ובפרק 6 בסעיף "הוראות פיתוח".</p> <p>4. תנאי להיתר בניה ו/או הרשאה בייעוד זה (תא שטח 300) יהיה תיאום מול נתיבי ישראל ו/או משרד התחבורה.</p> | א     |



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| מספר קומות | שטחי בניה (מ"ר)    |                   | גודל מגרש (מ"ר) | בניין / מקום                | תאי שטח | יעוד                        |
|------------|--------------------|-------------------|-----------------|-----------------------------|---------|-----------------------------|
|            | מתחת לכניסה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת |                 |                             |         |                             |
| 6          | 10                 | 13000             | 39361           | בית חולים גריאטרי           | 101     | מבנים ומוסדות ציבור לבריאות |
| 6          | 10                 | 52500             | 39361           | שטח לרזרבה ולתכנון עתידי    | 101     | מבנים ומוסדות ציבור לבריאות |
| 6          | 10                 | 18000             | 100297          | בית חולים לפסיכיאטריה       | 102     | מבנים ומוסדות ציבור לבריאות |
| 6          | 10                 | 8000              | 100297          | המכון לרפואה משפטית         | 102     | מבנים ומוסדות ציבור לבריאות |
| 6          | 10                 | 16600             | 100297          | לוגיסטיקה                   | 102     | מבנים ומוסדות ציבור לבריאות |
| 6          | 10                 | 9000              | 100297          | מעבדות ומחסני משרד הבריאות  | 102     | מבנים ומוסדות ציבור לבריאות |
| 6          | 10                 | 36000             | 119935          | בית חולים לנשים ולילודות    | 103     | מבנים ומוסדות ציבור לבריאות |
| 6          | 10                 | 16600             | 119935          | לוגיסטיקה                   | 103     | מבנים ומוסדות ציבור לבריאות |
| 6          | 10                 | 24000             | 119935          | מלונית ומבני רווחה          | 103     | מבנים ומוסדות ציבור לבריאות |
| 6          | 10                 | 30000             | 119935          | מרכז לב ומכונים             | 103     | מבנים ומוסדות ציבור לבריאות |
| 6          | 10                 | 50000             | 119935          | מרכז לרפואה פנימית          | 103     | מבנים ומוסדות ציבור לבריאות |
| 6          | 10                 | 12000             | 119935          | מרכז סרטן                   | 103     | מבנים ומוסדות ציבור לבריאות |
| 6          | 10                 | 14000             | 103158          | ילדים                       | 104     | מבנים ומוסדות ציבור לבריאות |
| 6          | 10                 | 22000             | 103158          | כירורגיות ומיון             | 104     | מבנים ומוסדות ציבור לבריאות |
| 6          | 10                 | 7000              | 103158          | מוסדות חינוך ומעונות עובדים | 104     | מבנים ומוסדות ציבור לבריאות |
| 6          | 10                 | 11500             | 103158          | מרכז מוח                    | 104     | מבנים ומוסדות ציבור לבריאות |
| 6          | 10                 | 13000             | 103158          | מרכז שיקום                  | 104     | מבנים ומוסדות ציבור לבריאות |
| 6          | 10                 | 26000             | 103158          | שירותים רפואיים/פרה-רפואיים | 104     | מבנים ומוסדות ציבור לבריאות |
| 6          | 10                 | 12000             | 4102            | מלונית ומבני רווחה          | 105     | מבנים ומוסדות ציבור לבריאות |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



**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**

**הערה ברמת הטבלה:**

א. שטחי השירות כוללים בסך השטח העיקרי המותר לבנייה.

ב. שטחי מסחר:

(1) ניתן יהיה למקם בכל בניין/מקום בקומת הקרקע שטחים לטובת בתי קפה, חנויות, מזנונים (ושימושים התואמים לשימושים אלו), בהיקף של עד 5% מתוך סך השטח העיקרי לבנייה מעל הכניסה הקובעת. שטחים אלו יהיו בנוסף לשטחי מלונית ומבני הרווחה הרשומים בטבלה כבניין/מקום ייחודי.

(2) ניצול זכויות בנייה אלו יתאפשר רק כשימוש משני וכחלק ממבני רפואה ו/או במבני משרד הבריאות, והיקף (עד 5%) יחושב ביחס לכל היתר בנייה חדשה ולא ביחס לכלל הזכויות בתא השטח.

(3) שימוש משני זה יותר רק בכפוף לבנייתו כחלק מבניית כל המבנה הרפואי ו/או מבנה משרד הבריאות, ובכפוף להפעלת השימוש הראשי במבנה.

ד. גובה מבנה מקסימלי כולל מערכות טכניות על הגג יהיה בהתאם למגבלות התעופה שנקבעו בתמא/4/2 והמסומנים בנספח מגבלות התעופה.

ה. גובה קומות תת-קרקעיות יהיה לפי צרכי בית החולים ובהתאם למגבלות המפורטות בפרק 6.

ו. הוועדה המקומית רשאית לאשר במסגרת היתר העברת זכויות בנייה של השטחים מעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת, וכן העברת זכויות בהיקף של עד 30% בין בניין/מקום אחד למשנהו,

וכן העברת זכויות בהיקף של עד 30% בין תאי שטח באותו הייעוד.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**הוראות פיתוח**

1. תכנון המרחב הפתוח ושטחי החוץ ייעשה מתוך תפיסה רחבה של שימור הנוף הקיים ככל הניתן: עצים, תבניות נוף ומבטים לנוף הרחוק, ותוך יצירת מתווה טופוגרפי ופלנימרי, המאפשר ניהול נכון של מי הנגר. יינתן דגש על יצירת חללי מעבר, מנוחה ושהות הנותנים מענה הולם לצרכי בית החולים, העובדים והמבקרים בו.
- התכנון ישים דגש על צל, נוף ירוק ומגוון, פונקציונליות וקישוריות הולכי רגל בתנאים סביבתיים נעימים בשעות היום ובטיחות בשעות החשכה, רחבות מנוחה ושהיה ליחידים וקבוצות, נטיעות של עצי צל בוגרים ושימוש בצמחיה חסכנית במים.
- התכנון יתייחס למערך צירי הולכי הרגל המוצע בנספח הנופי, ויבטיח שיישאר מקושר, נהיר, ויכלול מערך שילוט והכוונה בנגישות מלאה.
2. סביבת מבני הלוגיסטיקה ו/או מינהלה תפותח בשים לב לכל הדגשים שלעיל, ובנוסף תאפשר מעבר כלי רכב והולכי רגל ותבטיח רצועות גינון מסביב למבנים.
3. חצרות פנימיות, גינות פעילות וגינות מנוחה תפותחנה בשים לב לדגשים הבאים: יצירת שטחים מגוונים ונטועים, מתקני משחק ודרכי גישה, חיבור לרשת השבילים והדרכים המוצגים בנספח הנופי, נגישות, שילוב פרגולות וריהוט רחוב ובכלל זה מערכות שילוט והכוונה.
4. הדרכים יתוכננו בשים לב לדגשים הבאים: שיפועים מתונים ונוחים להליכה ורכיבה באופניים, יצירת רצף צל לאורך השבילים וצירי ההליכה, נגישות ובטיחות לכלל המשתמשים בדרך, שטחים מגוונים ונטועים עצים.
5. לאורך כל הדרכים תישמר רצועת גינון שלא יפחת מרוחב של 1.20 מטר בה יינטעו עצים בעלי נפח עלווה גדול ומעוצבי גזע, במרחקים של 6-8 מטרים בהתאם לסוג העץ.
6. שבילי הולכי הרגל יהיו לכל הפחות ברוחב 3 מטרים.
7. עד תחילת העבודות להקמת הרכבת הקלה, תוואי הרכבת הקלה (המוצג בנספח הבינוי) יתוכנן כציר תנועה הכולל שדרה מרכזית למעבר הולכי רגל, בשים לב לדגשים הבאים: שיפועים מתונים ונוחים להליכה ורכיבה באופניים, בטיחות הולכי הרגל ומשתמשי התחבורה הציבורית, חיבור לרשת השבילים והדרכים המוצגים בנספח הנופי, שטחים מגוונים ללא נטיעות עצים, מערכות שילוט והכוונה, ותוך יצירת רצף הצללה באמצעות פרגולות וריהוט רחוב.
- משני צידי ציר זה (לאורך המסעות ולא בתוך השדרה המרכזית) תהיה רצועת גינון ברוחב של 1.20 מטר לכל הפחות, בה יינטעו עצים בעלי נפח עלווה גדול ומעוצבי גזע, במרחקים של 6 עד 8 מטרים בהתאם לסוג העץ.
8. כל פרטי התאורה וריהוט הרחוב בשטח התכנית, כגון: ספסלים, אשפתונים, שלטי הכוונה, גופי תאורה ופנסים, חניות אופניים, פרגולות וכו' יהיו מדגם אחיד ו/או בעלי שפה אחידה.
9. מלבד הכניסה הקיימת של בית החולים, לא תתאפשר גישה ישירה לכביש 44.
10. צירים היסטוריים לשימור, המופיעים המסומנים בנספח הבינוי ובנספח הנופי ישומרו ככל האפשר: צירים אלו יהוו הבסיס למערך צירי הולכי הרגל המוצע בנספח הנופי, ויהיו פנויים מבינוי כדי לשמור על רציפותם.



**6.2**

**שמירה על עצים בוגרים**

1. על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן).



## 6.2

## שמירה על עצים בוגרים

2. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור, למעט העתקתם באישור פקיד היערות ובכפוף לחוות דעת וועדת השימור.
3. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים.
- היתר הבניה יכלול בחינת הפיתוח עבור שטח הגובל בהיקף המבנה, במרחק של מינימום 25 מ"ר מכל חזית של המבנה, במסגרתו תבחן ערכיות העצים הבוגרים מול פקיד היערות בהתייחס לסקר העצים ונספח העצים של תכנית זו.
4. קווי הבניין של המבנים החדשים יקבעו כך שתמנע ככל האפשר כריתתם של עצים בעלי ערכיות גבוהה עד גבוהה מאוד המופיעים בסקר העצים.
5. קו בניין מעץ לשימור יהיה 5 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, אלא אם נרשם אחרת בנספח העצים.
6. אופן הטיפול בעצים מספר 678,679,935,937,1002 ייקבע במועד התכנון המפורט של מנחת המסוקים בכפוף למגבלות הנגזרות מהפעלת המנחת.
7. יש לבצע תחזוקת גיזום עצים 784 עד 794 (כולל) על בסיס מגבלת הגובה של מנחת המסוקים כתנאי לשימוש במנחת המסוקים. עצים אלו לא יעברו את גובה 79 מטר מעל פני הים (שני מטר מתחת למגבלת הגובה הנדרשת בנקודה זו לפי נספח מגבלות התעופה).
8. אופן הטיפול בעצים מספר 664 עד 670 (כולל), עצים מס' 607 עד 611 (כולל) וכן עצים מס' 566 עד 575 (כולל) ייקבע במועד התכנון המפורט של המבנה שייבנה בסמוך אליהם, במטרה לשמר ככל האפשר את השדרה הקיימת שיוצרים עצים אלו.

## 6.3

## איכות הסביבה

1. איכות אוויר:
  - א. במבנים בהם ימוקמו שימושי הסעדה/מטבח, יש לשלב בתכנון המבנים פירי ותעלות אוורור, אשר יאפשרו לתעל את פליטות המזהמים, לרבות אדים וריחות, הרחק ככל הניתן מאזור שהייה, במרחק שלא יפתח מ-4 מטרים לשטח שהייה ו-10 מטרים מפתח במבנה.
  - ב. פירי אוורור לא יופנו אל המרחב הציבורי ואל מחלקות האשפוז.
  - ג. תכניות מערכות האוורור ומיקום פליטת מזהמי אוויר מהחניון ומערכות חרום (כגון גנרטורים), יוגשו לאישור הרשות הסביבתית המוסמכת.
  - ד. בכל החניונים התת-קרקעיים יותקן אוורור מאולץ בהתאם לתקנים ולתנאים לשמירת איכות האוויר במרתפי חנייה.
  - ה. היתר בנייה להקמת מסוף תחבורה בשטח בית החולים ילווה בהכנת מודל פיזור מזהמי אוויר. המודל יוכן בכפוף לתיאום מוקדם עם המשרד להגנת הסביבה.
2. שפכים:
  - א. יש להקצות, בכל מבנה בו מתוכננים מטבחים או שימושים תעשייתיים אחרים, חצר אחורית תפעולית בה יוצבו מפרידי שומן. על חצר תפעולית זו להיות נגישה לכניסת ביובית לצורך שאיבת המפרידים מעת לעת.
  - ב. על כל המבנים שיוקמו בשטח התכנית לעמוד בדרישות אגף ההנדסה ומחלקת תברואה של הרשות המקומית לתכנון חדרי ומיכל אצירת פסולת על פי התקן העירוני.
  - ג. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף העירוני תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות, וברמה שלא תסכן את בריאות הציבור, את הצנרת והמתקנים.
  - ד. שאריות של ממסים אורגניים ותמיסות רעילות אחרות יאספו בנפרד, כפסולת חומ"ס, ולא



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36

| איכות הסביבה  | 6.3 |
|---|-----|
| <p>יוזרמו למערכת הביוב העירונית.</p> <p>3. פסולת מוצקה :</p> <p>א. חדרי האשפה במבנים אשר יוקמו בתכנית יכללו הכנה למערכות אוורור ומיזוג אשר יותקנו במקרה הצורך ולאור שימושי המבנה.</p> <p>ב. על כל המבנים שיוקמו בשטח התכנית לעמוד בדרישות אגף הנדסה ומחלקת תברואה של הרשות המקומית לתכנון חדרי ומיכלי אצירת פסולת על פי התקן העירוני.</p> <p>ג. בכל דחסי האשפה אשר יוצבו בשטח התכנית תותקן מערכת לאיסוף תשטיפים הכוללת מתקן קדם טיפול טרם הזרמתם של התשטיפים אל מערכת הביוב העירונית.</p> <p>ד. שינוע כל הפסולת לסוגיה ממתחם בית החולים, יבוצע ע"י משנעי פסולת אשר ברשותם רשיונות עסק מתאימים ובתוקף.</p> <p>4. חומרים מסוכנים :</p> <p>א. טיפול בחומרים מסוכנים יבוצע בהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.</p> <p>ב. למבנים המחזיקים בחומרים מסוכנים מסוג ובכמות המוגדרת במדיניות מרחקי הפרדה של המשרד להגנת הסביבה יוצג דו"ח הערכת סיכונים, המוכיח עמידה במרחקי הפרדה מחומ"ס, תוך קיום כל הדרישות, וכן אישור המשרד להגנת הסביבה כי המבנה מבצע ניהול סיכונים כנדרש.</p> <p>ג. אחסון חומרים מסוכנים יעשה בכפוף להנחיות המשרד להגנת הסביבה ויכלול אמצעי מיגון פאסיביים ואקטיביים, לרבות שימוש במאצרות, התקנת מערכות אוורור, חיישנים ואמצעי התראה לזיהוי מוקדם.</p> <p>ד. שינוע חומ"ס אל ומהמרכז הרפואי, ייעשה ע"י גורמים מורשים בלבד, אשר מחזיקים בהיתרים הנדרשים עפ"י כל דין.</p> <p>ה. מיכלי חמצן חדשים יורחקו מהגדר החיצונית של בית החולים לפחות ב-50 מטר.</p> <p>5. קרקעות מזוהמות</p> <p>א. בינוי חדש ו/או הריסה בשטח בה נעשתה בעבר פעילות בעלת פוטנציאל לגרימת זיהום קרקע, על פי המפורט בתסקיר, נדרש בביצוע חקירת קרקע עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה, כולל ביצוע סקר קרקע ו/או גזי קרקע ו/או מי תהום, בהתאם לתכנית הדיגום המאושרת ע"י המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ב. תנאי לתחילת עבודות יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה על השלמת הטיפול בזיהומים שנתגלו.</p> <p>6. קרינה - בעת תכנון שימוש בחומרים או ציוד היוצרים קרינה מייננת או בלתי מייננת, לרבות תשתיות חשמל, תבוצע בדיקה מקדימה על ידי יועץ קרינה לעמידה בדרישות משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה. ממצאי הבדיקה והמלצות היועץ יהוו תנאי להיתר בניה.</p> |     |
| איכות הסביבה  | 6.4 |
| <p>7. עבודות עפר ומניעת מטרדים סביבתיים מעבודות ההקמה :</p> <p>א. עודפי עפר מחפירה של קרקע טבעית שאינם מזוהמים ישמשו כחומר מילוי בשטח התכנית ו/או בשטחי תכנית אחרת במצבם הטבעי, או שיעשה בהם שימוש חוזר.</p> <p>ב. פסולת עודפי עפר, שלא נמצא לה שימוש כאמור בסעיף לעיל, יש לפנות לאתר מורשה כדין.</p> <p>ג. כביש הגישה לאתר הבניה ינוקה באמצעות רכב טיאוט כבישים, על מנת למנוע הרחפת אבק</p>  |     |

| איכות הסביבה   | 6.4 |
|--|-----|
| <p>בעת תנועת כלי רכב על הכביש.</p> <p>ד. משאיות הפינוי של עודפי עפר או פסולת בניין יכוסו טרם צאתם משטח בית החולים.</p> <p>ה. תוכן תכנית לאתר התארגנות עם סימון דרכי גישה לאתר, מיקום גנרטורים, מיכלי סולר/שמנים וכו', מכולות פסולת, מערומי עפר, מיקום עגורנים, חניות, שירותים וכו"ב.</p> <p>ו. תוצג רשימת הוראות סביבתיות לאתר אשר יפרטו עקרונות למניעת/מזעור מטרדים סביבתיים במהלך עבודות ההקמה בהיבטים של מטרדי רעש, אבק, זיהום קרקע ומים וכו'.</p> <p>8. פסולת בניין:</p> <p>א. טיפול בפסולת בניין יהיה בהתאם לדרישות הרשות לאיכות הסביבה ברשות המקומית.</p> <p>ב. יש להציג חישוב כמויות הפסולת הצפויה (עפ"י מפתח כמויות מקובל) וכן הצגת הסכם התקשרות עבור הטמנת פסולת בניין בהתאם לכמות המוצהרת החזויה.</p> <p>ג. מתן טופס 4 / תעודת גמר למבנה יותנה בהצגת תעודת משלוח ואישור האתר על הטמנתה בפועל של הפסולת עבור הכמויות המוצהרות על שם בעל ההיתר.</p> <p>9. אסבסט:</p> <p>א. עבודות פירוק האסבסט תבוצענה כשלב ראשון ומקדים לפעולות הריסה.</p> <p>ב. העבודות תבוצענה באמצעות קבלן/מפקח לפירוק אסבסט מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה ועפ"י הוראות החוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק התשע"א 2011, והתקנות למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק ( פטור), התשע"א 2011.</p> <p>ג. עבודות הפינוי תבוצענה טרם איכלוס מבנים חדשים, כך שלא תבוצענה עבודות הריסה ופירוק ברדיוס של 150 מ' ממבנים מאוכלסים חדשים.</p> <p>10. בניה ירוקה:</p> <p>הוראות בנושא בניה ירוקה תהיינה בהתאם למדיניות הרשות המקומית והמשרד להגנת הסביבה לאותה עת.</p> <p>11. אקוסטיקה:</p> <p>תנאי להיתר בניה עבור בית החולים לבריאות הנפש בתא שטח 102 יהיה פתרון אקוסטי: או בניית מבנה חנייה/מחקר/רב תכליתי לאורך כביש 44, או לחילופין פתרון אקוסטי במבני בית החולים לבריאות הנפש עצמו.</p> |     |



| ניהול מי נגר   | 6.5 |
|--|-----|
| <p>1. משטר מי הנגר יישמר בכל זמן הבנייה, תוך ניהולו בתחומי התכנית ובהתייחסות למערכי ניהול מי נגר היקפיים בסביבת התכנית.</p> <p>2. יש לתכנן מערכות השהייה הן בתכנון מפורט של שטחים ציבוריים והן במבנים, ובכלל זה תכנון גגות ירוקים, הפניית מרזבים לשטחים מחלחלים וכן תכנון חניות, רחבות וחצרות עם ריצוף מנקז וחדיר.</p> <p>שטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד').</p> <p>3. בכל עת יובטחו לפחות 20% שטחים חדירי מים, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולים לתת הקרקע.</p> <p>4. ניתן יהיה להותיר פחות מ-20% שטחים חדירי מים, אם יותקנו בתחום התכנית מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בהיקף</p> |     |



| ניהול מי נגר | 6.5  |
|--------------|--|
|              | <p>הנדרש בתחום הכולל של מרכז הרפואי, והכל באישור רשות המים.</p> <p>5. נפחי השהיית מי נגר, שהוגדרו בתשריט נספח ניהול מי נגר (נספח 5.1, גיליונות 2 ו-3) הינם מחייבים, כמפורט להלן:</p> <p>תא שטח 101 1,845 מ"ק</p> <p>תא שטח 501 802 מ"ק</p> <p>תא שטח 102 960 מ"ק</p> <p>תא שטח 300 1,633 מ"ק</p> <p>תא שטח 500 400 מ"ק</p> <p>תא שטח 103 264 מ"ק</p> <p>תא שטח 104 2,982 מ"ק</p> <p>סך הכל: 6,620 מ"ק בשטחים ירוקים.</p> <p>בנוסף עוד 1,780 מ"ק על גגות מבנים חדשים, וסך הכל בשטח המרכז הרפואי - 8,400 מ"ק.</p> <p>6. מבנים בעלי צורך ברציפות תפעולית נמוכה יתוכננו עם מפלס 0.00 + נמוך בכ- 20 ס"מ ממפלס הקירות התוחמים אותם.</p> <p>7. מבנים בעלי צורך ברציפות תפעולית גבוהה, יתוכננו עם מפלס 0.00 + גבוה ממפלס הכבישים, שיבטיח בזמן אירועי גשם חריגים יכולת גישה ותפעול.</p> <p>8. שטחי גינון, נטיעות וערוגות פרחים יתוכננו במפלס נמוך מהשטחים המרוצפים על מנת לאפשר ניקוז וחלחול טבעי מקסימלי.</p> <p>9. ניקוז גג מרתפים ישופעו ב 1.5% עד 2.0% לכיוון שטח מחלחל לכל עומקו. מעל תקרת המרתפים תונח שכבת טוף בעובי של לפחות 60 ס"מ. חישוב נפח האיגום יחושב ע"י יועץ להידרולוגיה וניקוז של התוכנית המפורטת. בתחתית השכבה המנקזת תותקן מערכת צינורות שירשוריים לאיסוף מי הגשם והעברתם לשטחי חלחול והשהייה או למערכת הניקוז הציבורית.</p> <p>10. צירי התנועה הראשיים בבית החולים, יתוכננו כך, שגם בזמן אירועי גשם חריגים, בית החולים יוכל להמשיך ולשמור על רציפות תפעולית. לפיכך:</p> <p>א. קולטנים לאורך הכבישים ימוקמו במרחק מקסימלי של 60 מטר מקולטן לקולטן.</p> <p>ב. שיפועי אורך ורוחב בדרכים יבטיחו סילוק מהיר של הנגר הזורם על פני הכביש.</p> <p>ג. תתוכננה תעלות צד בכבישים עם שיפועים אורכיים קטנים מ 0.6%.</p> <p>11. בסמכות יועצי ההידרולוגיה והניקוז לבניינים, לדרכים ולשטחים פתוחים במרכז הרפואי להציע חלופות וטכנולוגיות שונות לצורך השהיית הנגר אשר יוצגו לעת הגשת היתר בנייה ו/או הרשאה לדרך.</p> |
|              | <p><b>6.6 ביוב וניקוז</b></p> <p>1. ביצוע מערכת הביוב בתכנית זו וחיבורה למערכת הביוב האזורית תהיה בהתאם לתכנית תמא/47/א/2/1 ובהתאם לנספח התשתיות המנחה, המצורף לתכנית זו.</p> <p>2. בכל תכנית בנייה ופיתוח תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכת הביוב למערכת הניקוז.</p>  |
|              | <p><b>6.7 הפקות ו/או רישום</b></p> <p>השטחים ביעוד 'מבנים למוסדות ציבור לבריאות', 'דרך מוצעת' ו'מגבלות בניה ופיתוח' יופקעו ויירשמו על שם מדינת ישראל, בכפוף לכל דין.</p>   |
|              | <p><b>6.8 תשתיות</b></p> <p>מנחת המסוקים:</p> <p>1. שטח מנחת המסוקים הקיים ושטח מנחת המסוקים המתוכנן על פי תמ"א 2/1/א/47</p>   |

| תשתיות   | 6.8 |
|--|-----|
| <p>יבוטלו. במקומם ייבנה מנחת מסוקים במיקום המופיע בנספח הבינוי, במיקום המסומן באות A.</p> <p>2. מנחת המסוקים יהיה במידה של 54 מטר על 54 מטר (או עיגול בקוטר 54 מטר), שמרכזה בנקודת ציון 652542/184671. מפלס המנחת יהיה לפחות 2 מטר מעל מפלס הכבישים הסובבים אותו ולא פחות מ- 67 מטר מעל פני הים.</p> <p>3. מרכז המנחת יהיה מרוחק לפחות 37 מטר משפת הכבישים הפנימיים המקיפים את המנחת. מיקום מדויק של מרכז המנחת ייקבע על גבי תכנית מדידה בעת הוצאת היתר בנייה.</p> <p>4. משטח הנחיתה ימוקם במרכז המנחת במידות 40 מטר על 40 מטר או קוטר 40 מטר במקרה של עיגול.</p> <p>5. משטח הנחיתה יוקף מכל צדדיו בשטח בטיחות - רצועת קרקע ברוחב 7 מטרים.</p> <p>6. שטח ברדיוס 66 מטר ממרכז המנחת כאזור בטחון, שישמש להגנה על אנשים ורכוש. תנאי להפעלת מנחת המסוקים יהיה הצגת הסדר המאפשר עצירת התנועה באזור זה, כולל בדרכים המקיפות את המנחת בעת המראות ונחיתות אם יימצא לכך צורך.</p> <p>7. "מגנל"ה" מישור גישה לנחיתה ולנסיקה לאחר המראה :<br/>צירי הגישה וההמראה יהיו בכוונים 015 ו- 360 בזווית של 145 מעלות.<br/>* מידות אנכיות : משטח משופע שבסיסו משיק לשולי שטח הבטיחות<br/>קטע א' - בשיפוע 8% (1: 12.5) עד למרחק 245 מטר<br/>קטע ב' - בשיפוע 16% (1: 6.25) עד למרחק 830 מטר ועד לאורך כולל של 1,075 מטר משולי שטח הבטיחות.<br/>* מידות אופקיות :<br/>קטע א' - מישור שבסיסו משיק לשולי שטח הבטיחות והוא מתרחב סימטרית בשיעור של 15% למרחק 553 מטר עד לרוחב של 220 מטר סה"כ.<br/>קטע ב' מלבן ברוחב 220 מטר מקטע א' עד למרחק של 1,075 מטר משולי שטח הבטיחות.</p> <p>8. מישורי מעבר : משטחים בשיפוע 1: 2 (50%) משולי שטח הבטיחות ושולי משטחי המגנל"ה עד לגובה של 50 מטר מעל מפלס משטח הנחיתה.</p> <p>9. הגובה המרבי המותר לבניה בתחום מישורי המגנל"ה ומישורי המעבר לא יעלה על הגובה שנקבע במישורים אלה. עד לביטול המנחת הקיים כיום עבור בית החולים, יש להתייחס למגבלות הגובה המפורטות בנספח מגבלות התעופה.</p> <p>10. בתחום הגבלות בנייה אלו אין להקים ארובות הפולטות אוויר חם מכל סוג שהוא.</p> <p>11. בנוסף לאמור לעיל, ניתן יהיה להקים מבנה שעל גגו ימוקם מנחת מסוקים. מנחת זה מיועד להחליף את המנחת הקרקעי כאשר יוקם המבנה החדש המסומן בנספח הבינוי באזור מגבלות הבנייה שבמרכז הקמפוס.</p> <p>מנחת זה יחליף את המנחת הקרקעי בכפוף לאישור גורמי התעופה הרלוונטיים (חיל האוויר ורשות התעופה האזרחית).</p> <p>12. מהנדס/ת הוועדה המקומית /תבחן האם מבנה המוקם בתחום קווי מגבלת הבנייה המופיעים בתשריט לא יפגע בדרכי הגישה ואפשרות הקמת מנחת המסוקים.</p> <p>13. מתן הקלות מהגבלות הגובה הנובעות ממנחת המסוקים מותנה באישור רשות התעופה האזרחית, משרד הבטחון ומשרד הבריאות.</p> <p>14. מתן הקלות מהגבלות הגובה הנובעות מתמ"א 2/4 מותנה באישור רשות התעופה האזרחית.</p> |     |
| תשתיות   | 6.9 |
| חשמל:  |     |





| תשתיות | 6.9  |
|--------|--|
|        | <p>1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>2. תותר העברת תשתית חשמל תת קרקעית והקמת חדרים למתקנים טכניים לצרכי תשתית החשמל בכל שטח התכנית.</p> <p>3. חדרי טרנספורמציה יוכלו להיות ממוקמים בשטחים פתוחים, אך תינתן תינתן עדיפות להקמתם בתוך מבנים, תוך אבטחת נגישות חופשית אליהם לצרכי הקמה ותחזוקה. גודל חדרים אלו ומיקומם יקבע עפ"י דרישות חברת החשמל.</p> <p>4. לא תותר הקמת חדרי טרנספורמציה תת-קרקעיים במבנים המשמשים לאשפוז.</p> <p>5. מיקום מתקני החשמל כאמור לעיל יהיה בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>6. במקרים בהם חדר הטרנספורמציה יבנה בשטח פתוח, הוא ישולב ויוסתר ככל האפשרי בפיתוח השטח, בתת הקרקע ובהצמדה ככל הניתן לבינוי, תוך טיפול נופי.</p> |

| חניה | 6.10   |
|------|--|
|      | <p>1. מיקום מקומות החניה יהיה בהתאם לנספח התנועה.</p> <p>2. מספר מקומות החניה יהיה בהתאם לתקן החנייה התקף בעת הוצאת היתר, יכלול גם הקצאת חניות לאופניים, ויהיה לפי חלוקת השימושים הרשומה בטבלת החניה שבנספח התנועה. ניתן יהיה לעדכן את חלוקת השימושים (ולפיכך גם את התקן המתייחס אליהם) באישור מהנדס/ת הוועדה המקומית.</p> <p>3. לא יינתן היתר בנייה לבניין חדש או להרחבת בניין קיים אלא לאחר אבטחת ביצוע מקומות החנייה הנוספים הדרושים בהתאם לתקן.</p> <p>4. תמנע כניסה לחניונים תת-קרקעיים, ככל האפשר, מכיוון השדרות והדרכים הראשיות (תאי שטח 500, 501 ו-600).</p> <p>5. חנית חדשה קבועה, שתיבנה בתחום בית החולים, תהיה תת קרקעית.</p> <p>6. ניתן יהיה לבנות חניונים עיליים בשטח התכנית במבנים יבילים ו/או פריקים ו/או בבנייה קלה בלבד, ולא במבני קבע.</p> <p>7. 70% ממקומות החנייה בשטח התכנית יוקצו לשימוש מבקרי בית החולים והציבור הרחב.</p> <p>8. ראה/י גם הנחיות לבניית מרתפים בפרק 6 בסעיף 'ניהול מי נגר'.</p> |

| שימור | 6.11   |
|-------|--|
|       | <p>1. בתשריט מצב מוצע מסומנים מבנים המיועדים לשימור. השימושים המותרים במבנים אלו הם כאמור בסעיף 4.1.1.</p> <p>2. על מבנה לשימור כמסומן בתשריט, יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>א. לא תותר הריסת מבנה לשימור.</p> <p>ב. לאתר לשימור יוכן תיק תיעוד מלא לעת הגשת בקשה להיתר בניה או לעת הכנת תכנית מפורטת בהתאם להוראות סעיף יז.</p> <p>ג. למרות האמור לעיל, הוועדה המקומית תהיה רשאית להתיר הריסת חלקי מבנה שאינם מהווים חלק מהמבנה המקורי בכפוף לקבלת המלצת ממונה השימור ו/או ועדת השימור המקומית ובהתאם למסקנות תיק התיעוד.</p> <p>ד. לאתר לשימור כל עבודה הטעונה היתר בניה עפ"י סעיף 145 לחוק התכנון והבנייה, וכן שינוי פנימי במבנה, תאושר בהתאם למסקנות תיק תיעוד מאושר בכפוף לקבלת המלצת ממונה השימור ו/או ועדת השימור המקומית.</p> <p>ה. תנאים למתן היתר בנייה כמפורט בסעיף 'תנאים למתן היתר בנייה'.</p> <p>ו. הוועדה המקומית, בהמלצת ועדת השימור המקומית ו/או ממונה השימור, רשאית להתיר תוספות בניה ו/או שינויים באתר לשימור בכפוף לתנאים הבאים:</p> |

## 6.11

## שימור

- (1) הוועדה שוכנעה שאין בכך משום פגיעה במטרות השימור.
- (2) תוספת הבניה תתחשב באופי הבניין, מיקומו ואפשרות ההתחברות אליו ובסביבתו.
- ז. תותר הקמת חלקי מבנה מקוריים שנהרסו, בהתאם למסקנות תיק התיעוד ובהמלצת ממונה השימור.
- ח. הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים פנימיים הנחוצים להמשך תפקודו של האתר כל עוד אינם פוגמים בחזות המבנה או באופיו האדריכלי וההיסטורי. במקומות בהם ימצאו, על פי תיק התיעוד, חללים פנימיים בעלי ערך אדריכלי לא יותרו שינויים פנימיים כאמור.
- ט. לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי של אתר לשימור לרבות חומרי בנין מקוריים, פתחים, מדרגות, ריצוף, גגות, פרטי בנין ייחודים, סיתות, כיחול, סורגים, וכד'.
- י. לא תותר הריסת גדרות, שערים, עמודים, פרטי פיתוח וכיוב' אלא בכפוף לקבלת המלצת ממונה השימור ו/ או וועדת השימור המקומית.
- יא. שיקום אתר לשימור ופרטי גמר יעשו עפ"י ממצאי תיק התיעוד. ממונה השימור רשאי לקבוע את אופן מימוש זכויות הבניה ופרטי גמר ואופן ביצוע העבודות ולקבוע לשם כך תנאים בהיתר, ובכלל זה: הנחיות לשימוש בחומרי בנייה, חומרי גמר, עיצוב, הסדרת מערכות טכניות, עיצוב החללים הציבוריים לרבות שטחי החצר, עיצוב גדרות וצמחייה, וכל דבר הקשור הן ביחס לאתר לשימור והן ביחס לתוספות הבנייה.
- יב. התקנת מתקנים טכניים באתר לשימור תבוצע בצורה נסתרת ומוצנעת, מבלי לפגוע בערכי השימור ותוך מתן אפשרות לאחזקה נאותה ובטיחותית. שילוב מתקנים טכניים בפיתוח השטח סביב האתר לשימור יעשה בתיאום עם ממונה השימור.
- יג. לא תבוצענה עבודות כלשהן באתר כולל חישוף, הריסה ו/או חפירה ליסודות ללא יצירת הגנות מתאימות לאתר ולא למנטים לשימור לפני תחילת העבודות.
- יד. בתאי שטח בהם קיימים אתרים לשימור בשילוב בניה חדשה (תוספת, אגף או מבנה נפרד) לא יינתן היתר בניה לבנייה חדשה בלבד, בטרם יאושר היתר לבנין לשימור או היתר משותף המתייחס הן לבנייה החדשה והן לאתר לשימור.
- טו. אתר לשימור יתוחזק על פי הוראות התוספת הרביעית לחוק ועל פי כל דין לרבות הוראות תוכנית זו על נספחיה.
- טז. תקבע מדיניות לשילוט באתרים לשימור במרכז הרפואי ע"י הוועדה המקומית, בתיאום עם משרד הבריאות ובכפוף לחוות דעת ממונה השימור שתכלול מיקום השלט, חומרים, עיצוב וכדומה. הוועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש הצבת שלט בהתאם למדיניות זו.
- יז. תיעוד אתר לשימור:
- (1) כל פעולה באתר לשימור הטעונה היתר על פי דין, תותנה בהגשת תיק תיעוד מלא.
- (2) התיעוד יאושר על ידי ממונה השימור ויהווה חלק ממסמכי התכנית או הבקשה להיתר.

## 6.12

## שימור

3. הוראות סעיף זה חלות על מתחם לשימור נופי החווה החקלאית כמסומן בתשריט מצב מוצע:
- א. כל פעולה במתחם הטעונה היתר על פי כל דין, תותנה בהגשת תיק תיעוד מלא למתחם החווה החקלאית.
- תיק התיעוד יוכן בהתאם להנחיות מנהל התכנון ועדכוניהן מעת לעת, לרבות התייחסות למרכיבים האדריכליים והנופיים של המתחם.
- ב. התיעוד יאושר על ידי ממונה השימור ויהווה חלק ממסמכי התכנית או הבקשה להיתר.
- ג. פיתוח השטח במתחם לשימור יבוצע בהתאם לממצאי תיק התיעוד המלא תוך שמירה על

|  |  |
|--|--|
| <p><b>שימור</b></p> <p><b>6.12</b></p> <p>אופי המתחם, פרטי הפיתוח, הצמחייה, העצים וחומרי הגמר האופייניים למקום, בליווי אדריכל נוף ויועץ שימור ובאישור וועדת השימור המקומית.</p> <p>ג. מתחם לשימור נופי לא תותר בניה חדשה. לא יאושרו דרכים וחניות, למעט גישה לרכב חירום.</p> <p>ד. מתקנים טכניים או הנדסיים ימוקמו בצורה מוצנעת וככל הניתן יהיו תת קרקעיים.</p> <p>ה. הריסה של מבנה או אלמנט בנוי בתחום המתחם הנופי לשימור תעשה על בסיס המלצות תיק התיעוד המלא ובכפוף לאישור ועדת השימור המקומית.</p> <p>4. השימור בפועל של המתחם הנופי 'החוה החקלאית' והמבנים לשימור כמסומן בתשריט יבוצע, לכל המאוחר, עם פתיחת הכניסה המסומנת בתשריט ככניסה מס' 2.</p> <p>צירים היסטוריים לשימור:</p> <p>5. הוראות סעיף זה חלות על צירים היסטוריים לשימור כמסומן בנספח הבינוי.</p> <p>א. יש לשמור על הצירים ההיסטוריים לשימור כצירי תנועה להולכי רגל, אשר ישולבו במערך התנועה הכללי בתוכנית כמסומן בתשריט מצב מוצע.</p> <p>ב. יש לשמור על העצים הקיימים לאורך הצירים ההיסטוריים. תותר נטיעת עצים חדשים בהתאמה לאופי הצמחייה ההיסטורית.</p> |  |
| <p><b>עתיקות</b></p> <p><b>6.13</b></p> <p>1. כל עבודה באתר עתיקות מוכרז תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל/ת רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 בחוק העתיקות, התשל"ח 1978.</p>   |  |
| <p><b>הריסות ופינויים</b></p> <p><b>6.14</b></p> <p>1. המבנים המסומנים בתשריט להריסה, ייהרסו על ידי מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונו.</p> <p>2. הריסת המבנים יכול שתיעשה לאחר בניית המבנה החדש, שיאכלס את השימוש בבניין המיועד להריסה, או לאחר שיימצא מקום חליפי לשימוש שבבניין המיועד להריסה בהתאם לשיקול דעת הנהלת בית החולים.</p>  |  |
| <p><b>פסולת בניין</b></p> <p><b>6.15</b></p> <p>פינוי פסולת הבניין יהיה לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה ויעשה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל 1970 כתנאי לתחילת העבודה בהיתר הבניה.</p>  |  |
| <p><b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p> <p><b>6.16</b></p> <p>1. על תחום התכנית חלות הגבלות כפי שנקבעו בתמ"א/2/4 (להלן: 'התמ"א'), לרבות הגבלות בנייה לגובה ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו.</p> <p>2. על תחום התכנית חלות הגבלות בניה לגובה הנובעות ממנחתי המסוקים.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה למבנה שגבהו הכולל עולה על 50 מטר מעל פני השטח הינו תיאום עם רשות התעופה האזרחית לקבלת הנחיות לסימון ולתאורה מפני מכשולי טיסה.</p> <p>4. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל עולה על 50 מטר מעל פני השטח הינו תיאום עם רשות התעופה האזרחית לקבלת הנחיות לסימון ולתאורה מפני מכשולי טיסה.</p> <p>5. לא יינתן היתר בניה בתחום הגבלות הבניה של מנחתי המסוקים אלא לאחר קבלת אישור</p>  |  |





|  |                                   |
|--|-----------------------------------|
| <p align="center"><b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p> <p align="center">רשות התעופה האזרחית, משרד הבטחון ומשרד הבריאות.</p>   | <p align="center"><b>6.16</b></p> |
| <p align="center"><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. יתאפשר מתן היתר בניה בשלבים, ובלבד שבפני הוועדה המקומית יוצג בינוי הכולל את ניצול מלוא זכויות הבניה למקסימום קומות, כולל פתרונות תשתית ותוך התייחסות לעיצוב וגמישות אדריכלית.</p> <p>לפיכך, יצורף לכל בקשה להיתר בנייה מסמך אדריכלי, נופי ותנועת, שיתייחס למבנה ולסביבתו המיידית (במרחק של לפחות 25 מטר מכל חזיתות הבניין) ולאפשרויות ניצול הזכויות בשטח התכנית. המסמך יכלול את הנושאים הבאים, ויאושר על ידי הוועדה המקומית:</p> <p>א. התייחסות למיקום הבניין והשימושים שבו ביחס לנספח הבינוי המנחה של תכנית זו, באופן שיבטיח את מיצוי זכויות הבנייה כמוצג בנספח הבינוי.</p> <p>ב. תכנית וחתכי בינוי בקני"מ 1:250 שיציגו את השתלבות הבניין החדש או הרחבת מבנה קיים במרקם הנוכחי ובוזה המוצע בנספחי הבינוי והנוף המנחים.</p> <p>ג. התייחסות למרווחים בין התכנון המוצע ובין בניינים קיימים ו/או מוצעים בנספח הבינוי המנחה, והצגת פיתוח הסביבה הפתוחה של המבנה.</p> <p>ד. התייחסות למערך התנועה המוצע בתחום התכנית. במידה והבינוי המבוקש יצריך חריגה מסימון הדרכים המוצע בנספח התנועה, יצורף נספח תנועה מתוקן בקני"מ 1:1,250 שיתייחס לכלל שטח התכנית, וימחיש כיצד החריגה המבוקשת אינה פוגעת באיכות מערך הדרכים הכולל בתכנית ובאפשרויות ניצול פוטנציאל הבנייה בשטח.</p> <p>ה. במידה והבינוי המבוקש יחרוג מנפחי הבנייה המוצעים בנספח הבינוי, יצורף למסמך נספח בינוי מתוקן בקני"מ 1:1,250 של כלל שטח התכנית, שימחיש כיצד החריגה המבוקשת אינה פוגעת במערך המבנים הכולל בשטח התכנית ולא פוגעת באפשרויות ניצול פוטנציאל הבנייה בשטח התכנית.</p> <p>ו. במידה והבינוי המבוקש יהיה בתחום שטח מגבלת הבנייה המופיעה בתשריט, הפתרון ימחיש כיצד הבינוי אינו פוגע באפשרות הקמת מנחתי המסוקים (על הקרקע ועל גג).</p> <p>ז. הצגת פתרון לתשתית החשמל, הצגת קווי החשמל ומתקני החשמל, מיקום פילרים וכו'.</p> <p>ח. הצגת תחשיב, שיראה כי אין פגיעה במינימום הנדרש לשטחים פתוחים כאמור בפרק 4 לעיל, ובכלל זה המינימום הנדרשים לשטחי חלחול מי נגר.</p> <p>ט. פתרון המתואם עם מערך מי הנגר בכלל שטח התכנית.</p> <p>י. התאמה הפיתוח בסביבת המבנה לתכנית הרב-שנתית לביצוע ופיתוח השטחים הפתוחים בבית החולים, בדגש על שמירת רצף השטחים הפתוחים ושמירה על איכותם, כמוצע בנספח הנופי המנחה.</p> <p>יא. בחינת ערכיות העצים הבוגרים עבור שטח הגובל בהיקף המבנה, במרחק של מינימום 25 מ"ר מכל חזיתות המבנה, בהתייחס לסקר העצים ונספח העצים של תכנית זו.</p> <p>2. לעת הוצאת היתר בנייה עבור מימוש 25%, 50%, 75% ו-100% מכלל היקף הפיתוח המוצע בתכנית, יוגש דו"ח הסוקר את היקף השטחים הפתוחים שאושרו בתחום בית החולים, והיקף השטחים הפתוחים שנותרו להשלמה לכדי 100 דונם. לא יינתן היתר בנייה ללא עמידה בתנאי המינימום של 100 דונם שטחים פתוחים.</p> <p>3. לא יינתן היתר ללא תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים, חדר מיתוג, ופרטי קווי חשמל תת קרקעיים. תינתן עדיפות למיקום מתקני חשמל בתוך מבנים.</p> <p>4. הקמת מבני תשתית תואם פרטנית בין בעל התשתית לבין חברת החשמל לפני מתן ההיתר.</p> | <p align="center"><b>6.17</b></p> |

| 6.17 | תנאים למתן היתרי בניה   |
|------|---|
|      | <p>5. לא ינתן היתר בניה להקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המיועדים לדליקה או לפיצוץ אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>6. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מטר מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>7. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מטר מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון או 3 מטר 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> |



| 6.18 | תנאים למתן היתרי בניה   |
|------|---|
|      | <p>(המשך סעיף קודם)</p> <p>8. תנאי למתן היתר הריסה/בניה יהיה הכנת מסמך, המתייחס להיבטים סביבתיים כגון איכות אוויר, אקוסטיקה, קרקעות מזהמות, אסבסט, ניקוז וכל שאר הנושאים הרלוונטיים בהתאם לעניין בתיאום עם הגורם הסביבתי המוסמך.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בנייה עבור מבנה, שהשימוש בו כרוך ביצירת פסולת, הוא התייחסות הרשות הסביבתית המוסמכת לתשתית הדרושה לפסולת.</p> <p>10. תנאי למתן היתר הריסה יהיה ביצוע בדיקה להימצאות אסבסט במבנה. בהתאם לתוצאות הבדיקה, תבוצענה עבודות פירוק האסבסט בשלב ראשון ומקדים לפעולות ההריסה.</p> <p>11. תנאי למתן היתר בנייה/הרשאה למבנים או שטחים הגובלים בתוואי מתע"ן, לגשרים ולמעברים תת"ק החוצים את המתע"ן ואת הדרכים בהן מסומנת רצועת מתע"ן, יהיה תיאום מול הגורם המוסמך המפעיל את רצועת המתע"ן.</p> <p>12. תנאי להיתר בנייה הוא אישור תכנית הסדרי התנועה על ידי רשות התימור הרלוונטית.</p> <p>13. תנאי להיתר בנייה הכולל דרכים המתחברות לכביש 44 יהיה אישור תכנית הסדרי תנועה מול נתיבי ישראל ומשרד התחבורה.</p> <p>14. בקשה להיתר בניה לאתר לשימור תכלול: תכניות, חזיתות וחתכים בהן יסומנו תחום האתר לשימור, מצב קיים ומצב מוצע כולל פירוט השינויים המוצעים, תוכנית פיתוח שטח עם סימון מרכיבי פיתוח לשימור לרבות עצים בוגרים וצמחיה, חוות דעת ממנה השימור המפרט את העבודות הנדרשות לפי תיק התיעוד, הנחיות ביחס לתוספות בנייה ותשתיות חיצוניות הפוגעות במראה ובאופי האתר, הנחיות לחומרי גמר ולשילוט, הנחיות להגנה על חלקי האתר שאינם מיועדים לפרוק בזמן העבודות (על בסיס חוות דעת מהנדס מומחה בשימור).</p> <p>15. תנאי להיתר בנייה עבור 10% מזכויות הבנייה עבור מבנים חדשים (מעבר לאלו הקיימים כיום) שישמשו לצרכים רפואיים ישירים ולתפקודי ליבת בית החולים בכפוף, הינו הגשת תכנית הנדסית מפורטת לביצוע קו הביוב ותחנת השאיבה ניר צבי, לוועדת מים וביוב.</p> <p>16. תנאי להיתר בנייה למבנים חדשים מעבר ל 10% כאמור לעיל ולכלל השימושים בתכנית, יהיה חיבור בית החולים למערכת הביוב המקומית ועד לפתרון הקצה.</p> <p>17. תנאי להיתר בנייה בהיקף שמעל 500,000 מ"ר בשטח התכנית יהיה הוכחת פעולת שלוש כניסות לפחות לבית החולים.</p> <p>18. תנאי להיתר בנייה חדשה שאינה מפורטת בטבלת החנייה שבנספח התנועה (שטחים לרזרבה ולתכנון עתידי) ובהיקף העולה על 9,000 מ"ר, יהיה בדיקת רמת השירות והתורים בכניסות וביציאות שתהיינה בעת הוצאת ההיתר, לרבות רמת השירות לתחבורה ציבורית. במקרה שתוצאות הבדיקה יראו שרמת השירות נמוכה, ונוצרת הפרעה לדרך הציבורית,</p> |



6.18

**תנאים למתן היתרי בניה**

יתוכנן שיפור תחבורתי כך שרמת השירות תעלה. היתר הבניה יכלול את השיפורים המוצעים ומימושים.

19. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום התכנון על ידי המשרד להגנת הסביבה.

20. השימור בפועל יבוצע, לכל המאוחר, עם פתיחת הכניסה המסומנת בתשריט ככניסה מס' 2 בדרום-מזרח התכנית.

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

זמן ביצוע משוער - 25 שנים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36