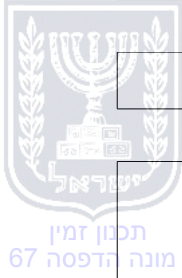


הוראות התכנית

תכנית מס' 414-0608091

מרכז רפואי קפלן



מחוז	מרכז
מרחב תכנון מקומי	רחובות, זמורה
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

27/05/2019

להפקיד את התכנית

ליה ביר

04/01/2021

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

המרכז הרפואי 'קפלן' מספק שירותים רפואיים לישובי הסביבה, מראשלי"צ ולוד בצפון ועד גדרה, מזכרת בתיה ויבנה בדרום. בית החולים מהווה את נקודת הכובד הדרומית לציר רחוב הרצל המרכזי של רחובות, בחיבור לכביש 40 סמוך לצומת בילו. התכנית המוצעת נותנת מענה ל-1200 מיטות אשפוז והיא כוללת: בניית בנייני קבע לשירותים רפואיים אשר יחליפו באופן הדרגתי את הבניינים הקיימים, וישמשו לאישפוז, שירותים רפואיים, בית אבות, מסחר, מלונית, ושימושים נוספים הקשורים למרכז רפואי. קביעת סך כל שטחי הבניה המותרים בתחום המרכז הרפואי. עיצוב הקמפוס ע"י שימור ופיתוח הגן המרכזי בבית החולים. חיבור בכביש גישה חדש מתוך העיר ישירות למרכז הרפואי, דרך ציר הרצל, אשר יגיש את הקמפוס לעיר רחובות.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית מרכז רפואי קפלן

מספר התכנית 414-0608091

1.2 שטח התכנית 759.060 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 לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	רחובות, זמורה
	קואורדינאטה X	182700
	קואורדינאטה Y	641900

1.5.2 תיאור מקום

בקצה הדרומי של העיר רחובות ודרך הרצל, ממערב לכביש 40 ו-412 ומצפון לדרך 411, סמוך לשכונת חבצלת.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רחובות - חלק מתחום הרשות:

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

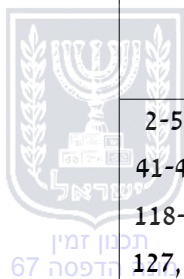
שכונה שכונת חבצלת

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3661	מוסדר	חלק		11, 13, 15, 19
3790	מוסדר	חלק		35, 37, 39, 41, 43, 47-48, 50, 52, 54, 56, 59, 61
3797	מוסדר	חלק		198-199, 308, 312
3798	מוסדר	חלק	7-8, 16-17, 21-26, 32-35, 42-47, 55-57, 110	1-6, 9-13, 15, 18, 20, 27, 36, 41, 48-51, 123, 126, 128, 130, 139, 141, 143, 145, 147, 181
3816	מוסדר	חלק	24, 26-32, 38, 40, 48-49, 106, 293, 295, 297, 299, 301, 303, 305	25, 35, 37, 334, 338
5101	מוסדר	חלק	6-8, 13-33, 36-40, 110-114, 121, 128, 134, 137-139	2-5, 9-12, 34-35, 41-43, 89-90, 115, 118-120, 122, 124, 127, 129, 132, 136, 140-141, 146-147, 149

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

זמורה, רחובות



תכנון זמין
מונה הדפסה 67



תכנון זמין
מונה הדפסה 67



תכנון זמין
מונה הדפסה 67

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
06/04/1967		1352	תכנית זו מחליפה את תכנית רח/152	החלפה	רח/152
27/07/1972		1841	תכנית זו מחליפה את תכנית רח/152/2	החלפה	רח/152/2
26/08/1976	2362	2247	תכנית זו כפופה לתמא/3. הוראות תכנית תמא/3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/3
21/07/2008	4008	5833	תכנית זו כפופה למח/145/ג. הוראות מח/145/ג תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מח/145/ג
18/04/2000	3306	4873	תכנית זו מחליפה את רח/3/2007.	החלפה	רח/2007/3
09/03/1967		1345	תכנית זו כפופה לרח/169. הוראות רח/169 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רח/169
12/02/2020	3740	8688	תכנית זו כפופה לתכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/1
12/08/2010	4338	6121	תכנית זו כפופה לתמא/23/א. הוראות תמא/23/א/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/23/א/4
12/11/2003	284	5236	תכנית זו כפופה לתממ/3/21. הוראות תממ/3/21 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/3/21
18/06/2015	6505	7060	תכנית זו כפופה לתכנית בר/324. הוראות תכנית בר/324 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בר/324
01/07/1982		2831	תכנית זו כפופה לתכנית זמ/300. הוראות תכנית זמ/300 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	זמ/300
25/06/2006	3901	5544	תכנית זו כפופה לתכנית מח/145/ב. הוראות תכנית מח/145/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מח/145/ב

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
13/04/1993	2278	4100	תכנית זו כפופה לזמ/במ/325. הוראות תכנית זמ/במ/325 תחולנהעל תכנית זו.	כפיפות	זמ/ במ/ 325

הערה לטבלה:

מספרי תכניות העבודה לקוי חלוקת גז טבעי שנכללות בתכנית זו :
 כפיפות 414-0228429
 כפיפות 414-0258483
 מר/גז/רשגז/ח/ע/04 כפיפות
 מר/רח/רשגז/ח/ע/01 כפיפות



תכנון זמין
מונה הדפסה 67



תכנון זמין
מונה הדפסה 67



תכנון זמין
מונה הדפסה 67

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אמנון רכטר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע - הגדלה 1		אמנון רכטר		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מוצע 1		אמנון רכטר		1	1: 2500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		16: 41 16/01/2020	אלעד משיח	16/01/2020			רקע	אקוסטיקה
לא	הנחיות לאצירת אשפה	16: 59 16/01/2020	יצחק גיל	16/01/2020			מחייב	הוראות פיתוח
לא	סקר תיעוד מתחמי, חלק 1.	16: 17 16/01/2020	גיורא סולר	16/01/2020			רקע	תיעוד ושימור
לא	סקר תיעוד מתחמי, חלק 2.	16: 31 16/01/2020	גיורא סולר	16/01/2020			רקע	תיעוד ושימור
לא	סקר תיעוד מתחמי, חלק 3.	16: 35 16/01/2020	גיורא סולר	16/01/2020			רקע	תיעוד ושימור
לא	תיעוד מקדים לבריכת המים	16: 12 16/01/2020	גיורא סולר	16/01/2020			רקע	תיעוד ושימור
לא	נספח חשמל	14: 52 22/03/2020	יאיר שנבל	22/03/2020	1	1: 1250	רקע	חשמל
לא	נספח תנועה - אחרי הקמת מחלף ביל"ו.	14: 46 24/09/2020	גבי שויער	06/09/2020	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה - לפני הקמת מחלף ביל"ו	14: 44 24/09/2020	גבי שויער	06/09/2020	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	נספח ביוב וניקוז	14: 38 03/11/2019	ברוך הנדלר	03/11/2019	1	1: 1000	מנחה	ביוב וניקוז
לא	פרשה טכנית מים וביוב - בית חולים קפלן - 19.8.19	15: 55 28/10/2019	ברוך הנדלר	19/08/2019	5	1: 1	מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא		14: 11 12/03/2020	אילון סוסק	12/03/2020	1	1: 1250	מנחה	בינוי
לא	נספח מגבלות בניה לגובה	11: 08 06/09/2020	אילון סוסק	26/08/2020	1	1: 2500	מחייב	מגבלות בניה לגובה
לא	נספח מים	10: 58 31/12/2018	ברוך הנדלר	26/12/2018	1	1: 1000	מנחה	מים
לא	נספח ניקוז- דו"ח	10: 03 12/02/2018	רן גבאי	06/02/2018	15	1: 1	מנחה	ניקוז
לא	נספח ניקוז	14: 43 31/12/2018	רן גבאי	19/06/2018	1	1: 1000	מנחה	ניקוז
לא	חוות דעת סביבתית.	20: 59 20/08/2020	ירוחם איש גור	21/06/2020	56	1: 1	מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח עצים בוגרים : תמונות 1	08: 39 15/01/2020	צבי פרליס	13/02/2018	11	1: 1	מחייב	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	סקר עצים בוגרים- תמונות 2	11: 16 22/07/2018	צבי פרליס	13/02/2018	9	1: 1	מחייב	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	סקר עצים בוגרים : טבלה	11: 26 22/07/2018	צבי פרליס	13/02/2018	21	1: 1	מחייב	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	סקר עצים בוגרים : תכנית	11: 25 22/07/2018	צבי פרליס	13/02/2018	1	1: 750	מחייב	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא		21: 06 09/03/2020	אילון סוסק	04/03/2020	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין
מונה הדפסה 67



תכנון זמין
מונה הדפסה 67

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
ראש מערך התכנון	פרטי	אבי תורג'מן		שירותי בריאות כללית	תל אביב- יפו	ארלוזורוב	115	03-6945662		avito@clalit .org.il
ראש מערך הנכסים	פרטי	מיקי בלקני		שירותי בריאות כללית	תל אביב- יפו	ארלוזורוב	101	03-6923255	03-6923237	mikiba@cla lit.org.il
סמנכ"ל בכיר וראש מנהל התכנון	משרד ממשלתי - אחר	משרד ממשלתי - אחר, אבי בן זקן		משרד הבריאות - המינהל לתכנון ובינוי מוסדות רפואה	תל אביב- יפו	ארליך	20	03-5136300	03-6819299	avi.bz@mo h.gov.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			שירותי בריאות כללית	תל אביב- יפו	ארלוזורוב	115	03-6945662		avito@clalit.org.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אמנון רכטר	101244	רכטר אדריכלים בע"מ	תל אביב- יפו	הירקון	169	03-5249115		avi@rechter-arch.com
מנהל פרויקט	אדריכל	אילון סוסק	70417		גבעתיים	גנסין	10	03-5730503	03-5730604	susak@017.net.il
מודד מוסמך	מודד	יהודה אריה	692	צוריאל מהנדסים בע"מ	עפולה	הבנים	15	04-6527412	04-6528388	zurielmd10@gmail.com
	יועץ תחבורה	גבי שויער		מ.ת.ן	תל אביב- יפו	בית הלל	20	03-5625919	03-5625918	gabi@matan-eng.co.il
הידרולוג	יועץ	רן גבאי		הידרולוגיה וסביבה בע"מ	קרית אונו	(1)				ran@hydrology.co.il
תברואה	יועץ	ברוך הנדלר	13270	הנדלר מהנדסים	תל אביב- יפו	בבלי	36	03-5466392		office@hendler.co.il
	סוקר עצים	צבי פרליס		אומדה	רחובות	אחד העם	7	08-9461516		zvi.perlis@gmail.com
	יועץ סביבתי	ירוחם איש גור	8245	סיסתמה הנדסת סביבה בע"מ	ראשון לציון	ברנשטיין	31		03-9581974	systemay@bezeqint.net
תעופה	יועץ	רות שפירר	8347	שפירר אדריכלים בע"מ	תל אביב- יפו	(2)		03-7442434	03-7442435	ruth@shafrirarchitects.com
יועץ אשפה	יועץ סביבתי	יצחק גיל			יהוד	תמר נוה אפרים	5	03-6320630		Gildor1@netvision.net.il
	יועץ אקוסטי	אלעד משיח			טירת כרמל	יזומה	3	04-8580044		elad@s-mashiah.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל שימור ותיעוד	יועץ	גיא סולר			ירושלים	לונץ משה	1	077-3212315		giorasolar7@gmail.com
מהנדס חשמל	יועץ	יאיר שנבל	632260		רמת גן	הבוניים	8	03-6131688	03-6135042	shnabel@shnabel-itkin.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 64.

(2) כתובת: ת.ד. 65355.



תכנון זמין
מונה הדפסה 67



תכנון זמין
מונה הדפסה 67

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 67

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 לפיתוח המרכז הרפואי קפלן והתאמתו לצרכים משתנים וסטנדרטיים עדכניים על ידי קביעת הוראות והוספת זכויות להקמת בנייני קבע, עבור שימושים רפואיים ושימושים תומכים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי ייעוד הקרקע מאזור לבית חולים, שפ"פ, חניה ושביל למוסדות ציבור לבריאות, שפ"פ, שצ"פ ודרכים.

ב. קביעת זכויות והוראות בנייה לשימושים הרפואיים ולשימושים תומכים, כגון: מלונית, בית אבות, מגורי סגל ושטחי מסחר לבאי המרכז הרפואי.

ג. קביעת הוראות בדבר התוויית דרכים פנימיות, חניה, תחבורה ציבורית.

ד. הסדרת הכניסות והיציאות אל המרכז הרפואי וממנו.

ה. קביעת הוראות עיצוב נופי ופיתוח הגן המרכזי והשטחים המגוננים.

תכנון זמין
מונה הדפסה 67

ו. הסדרת שטח למנחת המסוקים, שמירה תכנונית לקונוסי הנחיתה וההמראה, וקביעת הוראות לבטיחות טיסה. הדפסה 67

תכנון זמין
מונה הדפסה 67

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	5 - 1
שטח ציבורי פתוח	13, 12
שטח פרטי פתוח	17 - 14
דרך מאושרת	6
דרך מוצעת	11 - 7
מגבלות בניה ופיתוח	19, 18

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מתקן גז	שטח ציבורי פתוח	12
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	6
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	11, 10, 7
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	4 - 1
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח פרטי פתוח	16 - 14
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	13, 12
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דרך מאושרת	6
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	מגבלות בניה ופיתוח	18
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	שטח ציבורי פתוח	12
גבול מרחב תכנון	דרך מאושרת	6
גבול מרחב תכנון	מגבלות בניה ופיתוח	18
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	11 - 9, 7
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	5 - 1
דרך /מסילה לביטול	מגבלות בניה ופיתוח	18
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	6
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	7
הנחיות מיוחדות	מגבלות בניה ופיתוח	18
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	13, 12
הנחיות מיוחדות ב	דרך מוצעת	11
הנחיות מיוחדות ב	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	1
חורשה לשימור	דרך מוצעת	11, 10
חורשה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	3, 1
מבנה להריסה	דרך מאושרת	6
מבנה להריסה	דרך מוצעת	11, 10, 8, 7
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	3 - 1
מבנה להריסה	שטח פרטי פתוח	15
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	12
ציר	מגבלות בניה ופיתוח	18
קו גז	דרך מאושרת	6
קו גז	מגבלות בניה ופיתוח	18

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו גז	שטח ציבורי פתוח	12

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור לבית חולים	136,519	18.41
דרך מאושרת	99,788	13.46
חורש	15,222	2.05
חניה	18,364	2.48
חניה להליקופטרים	3,174	0.43
מבני ציבור	8,157	1.10
מגורים	1,767	0.24
מסחר	13,603	1.83
מסחר ותעסוקה	14,198	1.92
פיתוח נופי	10,359	1.40
שביל	2,946	0.40
שטח חקלאי	368,288	49.67
שטח פרטי פתוח	4,329	0.58
שטח ציבורי פתוח	20,902	2.82
תחנת תדלק	6,547	0.88
תעסוקה	17,358	2.34
סה"כ	741,521	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	9,719.25	1.31
דרך מוצעת	24,913.26	3.36
מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	196,443.51	26.49
מגבלות בניה ופיתוח	499,282.74	67.33
שטח פרטי פתוח	5,753.56	0.78
שטח ציבורי פתוח	5,408.95	0.73
סה"כ	741,521.27	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>מרכז רפואי ושירותים נלווים כגון: אשפוז, מרפאות ומכונים, חדרי ניתוח, מעבדות, מעבדות מחקר ומשרדים, מכוני מחקר, כיתות לימוד, חדרי הרצאות, שטחי לוגיסטיקה, מנהלה, אדמיניסטרציה ושימושים נלווים שהינם חלק בלתי נפרד ונדרש לפעילות בי"ח כגון:</p> <p>א. חדר אוכל, מטבח, אחסנה, חדרי טכניים.</p> <p>ב. מסחר ושימושים סחירים כמו בתי רופאים ומרפאות פרטיות, שירותי רווחה נלווים לבאי ועובדי מוסד הבריאות, כגון: בתי קפה, מסעדות, מזנונים ושימושים סחירים נוספים התואמים את שימוש המבנה ו/או נדרשים לצרכי באי ועובדי מוסד הבריאות.</p> <p>ג. מרכז בריאות וספורט רפואי, מרכז רפואי קהילתי ולימודי, שטחים להדרכה ואולמות כנסים.</p> <p>ד. מלונית לצרכי מרפא, הבראה ומבקרים ולא לאכסון תירותי רגיל. מתקנים ושירותים נלווים ללינת מבקרים.</p> <p>ה. בית אבות.</p> <p>ו. בתי ספר למקצועות הרפואה והסיעוד.</p> <p>ז. מגורי סטודנטים וסגל, כיתות גן, מעונות-יום לילדי העובדים בלבד.</p> <p>ח. מנחת מסוקים.</p> <p>ט. מבני עזר, מתקנים ושירותים טכניים, לרבות מרכז אשפה, חניונים על-קרקעיים ותת-קרקעיים, מרכזי אנרגיה לרבות אחסון מקורות אנרגיה, שטחים פתוחים, מערכות תשתיות מעל ומתחת לקרקע, מתקנים הנדסיים וקווי תשתית, הצללות, גדרות, גינון ונטיעות.</p> <p>י. דרכים, לרבות מיסעות, מדרכות, גשרים ומעברים להולכי רגל, דרכים פנימיות, שבילים, שבילי אופניים, מסוף קצה לתחבורה ציבורית, תוואי דרך ותחנות מתע"ן (מערכת תחבורה עתירת נוסעים) מסילתי או שאינו מסילתי, מתקנים לרווחת המשתמשים בדרך.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>א</p> <p>1. תינתן העדפה לבנייה צמודת דופן בגבול בית החולים כתחליף לגדר.</p> <p>2. גגות: המערכות הטכניות על הגגות יוסתרו או יטופלו מבחינה חזותית.</p> <p>3. בתי קפה, חנויות, מזנונים (ושימושים נלווים נוספים) ימוקמו ככל האפשר בקומת הקרקע של המבנים ובהתאם לצרכי השימוש הרפואי בבנין.</p> <p>4. השטחים הפתוחים יפותחו בהתאם להנחיות הנספח הנופי וב תיאום עם מערך מי הנגר.</p> <p>5. מרתפים: ניתן יהיה לבנות מרתפים ולחברם עם מרתפים אחרים ככל הנדרש (למשל באמצעות מנהרות).</p> <p>6. מיקום פתחי האוורור מהחניונים התת קרקעיים יהיה לכיוון הכבישים הגובלים, ובכל מקרה לא לאזורים בהם תיתכן שהיית בניה אדם. בחניונים העיליים, הדופן הפונה לשימושים רגישים בבית החולים תהיה חסומה.</p> <p>7. במבנה המסומן OP1 בנספח הבינוי תתוכנן חניה פתוחה ומגוננת או תת קרקעית.</p> <p>8. הכניסה מרחוב הרצל לבית החולים נמצאת בסמוך לתחנת מתע"ן מתוכננת. תתאפשר כניסה להולכי רגל מתחנת המתע"ן בשטח בית החולים. שימושים ותכליות עתירי משתמשים יקבעו בסמוך לתחנה. בדרום בית החולים יתאפשר מעבר ישיר ואיכותי להולכי רגל למתחמים והפיתוח שבקריית עקרון.</p> <p>9. גדר בית החולים תבוטל לאורך החזית המסחרית. ככל שתוקם החזית המסחרית, מבני המשרדים והמסחר יצרו דופן עירונית כלפי דרום.</p>

4.1	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות
4.2	שטח פרטי פתוח
4.2.1	שימושים
	בממשק עם המגרשים הפרטיים בשכונת "חבצלת", התכנית תכלול רצועה צמחית ברוחב 5 מ' שתכלול עצים בוגרים ושיחים בהיקף בית החולים ולאורך הגדר הגובלת בשכונה. יתאפשרו אלמנטים להצללה ומעבר תשתיות תת קרקעיות.
4.2.2	הוראות
א	פיתוח סביבתי שטח מגוון המהווה חייץ ירוק מול שכונת המגורים.
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	שימושים לדרך על פי חוק, לרבות: כבישים, מדרכות, מערכות תשתיות על ותת קרקעיות, חניות, ריהוט רחוב וגינון, שבילי אופניים, טיילת, מערכת הסעת המונים, תחבורה ציבורית וכד'.
4.3.2	הוראות
א	דרכים הוראות לדרכים, כאמור בסעיף 6 בנושא דרכים, תנועה וחנייה. בתחום דרכים ארציות חלות הוראות תמא/3. החיבור לדרך 40 הוא כניסה עתידית לבית החולים לרכב חירום בלבד, בהתאם להוראות מח/145/ג. לא תבוצע כל עבודה בתחום זכויות דרכים ארציות ללא תיאום ואישור חב' נתיבי ישראל.
4.4	שטח ציבורי פתוח
4.4.1	שימושים
	עבודות גינון ופיתוח, העברת תשתיות והקמת מיגונים אקוסטיים, שבילי ה"ר ושבילי אופניים.
4.4.2	הוראות
א	עיצוב פיתוח ובינוי עיצוב פיתוח ובינוי השצ"פ יהווה אזור חייץ בין הכביש הראשי לבית החולים. לא יותרו דרכים וחניות, בניה, ולא תותר גישה מדרכים ארציות לשטחים הגובלים בהן, למעט דרכים 1 ו- 2 (תא שטח 7) המסומנות בתשריט התכנית. תכנון השצ"פ יהווה חלק מתכנית עיצוב אדריכלי ונופי לכל מתחם בית החולים.
4.5	דרך מוצעת
4.5.1	שימושים
	שימושים לדרך על פי חוק, לרבות: כבישים, מדרכות, מערכות תשתיות על ותת קרקעיות, חניות,



4.5	דרך מוצעת
	ריהוט רחוב וגינון, שבילי אופניים, טיילת, מערכת הסעת המונים, תחבורה ציבורית וכד'. מחסנית להמתנת כלי רכב, לפני שערי הכניסה לביה"ח.
4.5.2	הוראות
4.6	מגבלות בניה ופיתוח
4.6.1	שימושים
	בהתאם לתכניות מאושרות.
4.6.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	על תחום ייעוד זה חלות הגבלות בניה לגובה הנובעות ממנחת המסוקים המוצע בתכנית זו, כמפורט בנספח מגבלות התעופה ובתכנית זו. שאר הוראות הבינוי ו/או הפיתוח ללא שינוי, כפי שנקבעו בתכניות תקפות אחרות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 67



תכנון זמין
מונה הדפסה 67



תכנון זמין
מונה הדפסה 67

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי		
3	12	45000	22000	32000	129000	106231	1	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות
3	12	500	2000	3000	12000	9741	2	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות
3	12	12000	6000	10000	39000	32119	3	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות
3	12	7500	9000	14000	56000	46067	4	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות
3	12	500	1000	500	2000	2006	5	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

א. השימושים השונים ישולבו זה בזה במרחב המרכז הרפואי. התכנית אינה קובעת מיקום אופקי או אנכי של מי מהם.

ב. ניתן לנייד שטחים עיקריים אל מתחת לכניסה הקובעת באישור הועדה המקומית.

ג. ניתן לנייד שטחים בין תאי השטח ביעוד מבנים ומוסדות ציבור לבריאות, באישור הועדה המקומית.

ד. בכל אחד מתאי השטח ביעוד מבנים ומוסדות ציבור לבריאות יותרו השימושים הבאים, כאשר סה"כ שטחם העיקרי, מעל ומתחת לכניסה הקובעת, בכל תאי השטח, יהיה כדלקמן:

בית חולים ושימושים רפואיים: 241,000 מ"ר.

בית אבות: 23,000 מ"ר, 270 יח"ד

מלונית לבני משפחה: 4,000 מ"ר, 80 יח"ד

מעונות סטודנטים וסגל: 4,000 מ"ר, 50 יח"ד

מסחר: 6,000 מ"ר

ה. גובה הבניינים על פי סעיף 6.9 בתכנית זו. מגבלות בניה לגובה ובכפוף לנספח מגבלות הגובה המחייב של תכנית זו.

ו. בשטח הגן המרכזי כמסומן במסמכי התכנית ובהתאם להוראות תכנית זו, תותר הקמת בית קפה/ מסעדה בשטח של עד 200 מ"ר בקומה אחת וקומת גלריה מתוך סך הזכויות בתכנית. תותר הקמת

מתקנים הנדסיים קטנים כגון: חדרי טרנספורמציה תת קרקעיים או עיליים ששטחם הכולל לא יעלה על 5% מתוך סך שטחי השירות.

ז. ניתן יהיה למקם בכל בניין בקומת הקרקע שטחים נוספים לטובת בתי קפה, חנויות, מזוננים ושירותים נלווים נוספים לבאי המרכז הרפואי, בהיקף של עד 5% מתוך סך השטח העיקרי לבנייה מעל

הכניסה הקובעת. שימוש משני זה יותר בכפוף לבניית כל המבנה הרפואי ובכפוף להפעלת השימוש הראשי במבנה הרפואי.

ח. ניתן להקים תחנות השנאה בשטח מירבי של 50 מ"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 67



תכנון זמין
מונה הדפסה 67



תכנון זמין
מונה הדפסה 67



תכנון זמין
מונה הדפסה 67

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות פיתוח
<p>1. תנאי להיתר בניה לבניין חדש יהיה הגשת תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי לאישור הוועדה המקומית. תכנית הפיתוח תתייחס בין היתר לנושאים הבאים: מיקום המבנים והשימושים בהם והשתלבותם במרקם הקיים ועם שטח הגן המרכזי, התייחסות למורווחים בין התכנון המוצע ובין בניינים קיימים ו/או מוצעים והצגת פיתוח הסביבה הפתוחה של המבנה, התייחסות למערך תנועת כלי הרכב, שבילי הולכי הרגל ורכבי האופניים, פיתוח הגן המרכזי, התייחסות למנחת המסוקים והמגבלות סביבו, פתרון תשתיות וחשמל, פתרון המתואם עם מערך מי הנגר בשטח התכנית, חומרי גמר, גבהי פיתוח וכן התייחסות להוראות המפורטות מטה.</p> <p>2. הבינוי במרכז הרפואי לרבות כבישים, וחניות, יותאם לסימון העצים המיועדים לשימור, ובכפוף לסעיף 6.7 להלן.</p> <p>3. תכנון המרחב הפתוח ושטחי החוץ ייעשה מתוך תפיסה רחבה של שימור הנוף הקיים ככל הניתן: עצים, תבניות נוף. ינתן דגש על יצירת חללי מעבר, מנוחה ושהות.</p> <p>4. התכנון ישים דגש על צל, נוף ירוק ומגוון, קישוריות ונגישות בצירי הולכי הרגל, ריהוט רחוב ותאורה ונטיעות עצים בוגרים.</p> <p>5. סביבת מבני הלוגיסטיקה ו/או המינהלה תפותח בשים לב לכל הדגשים לעיל, וכן תאפשר מעברי כלי רכב והולכי רגל ותבטיח רצועות גינון מסביב.</p>	
6.2	סביבה ונוף סימון בתשריט: הנחיות מיוחדות ב
<p>בתשריט מוצג מתחם בן כ-30 דונם, אשר בתוכו יישמר כאלמנט מרכזי ורציף גן מרכזי בשטח שלא יפחת מ-20 דונם. שינוי גבולות שטח הגן בהתאם לבינוי לא יהווה שינוי לתכנית זו ובלבד ששטח הגן לא יפחת מ-20 דונם. בשטח זה לא תותר בניה. תותר הקמת מתקנים הנדסיים קטנים כגון חדרי טרנספורמציה תת קרקעיים או עיליים, ששטחם הכולל לא יעלה על 5% משטח הגן, מעבר תשתיות, חניה בתנאי שתהיה מתחת למפלס הקרקע של הגן בצורה שלא תראה מעל פני השטח.</p> <p>בחזיתות הפונות לגן המרכזי יחול איסור על התקנת מתקנים הנדסיים חשופים, וחצרות שירות פתוחות למבטים מהגן.</p> <p>תכנית הפיתוח לגן המרכזי, כאמור בסעיף 6.1, תכלול התייחסות לצירי הליכה ושבילי אופניים בתוך המתחם ולתח"צ. ציר ההליכה הראשי לא יפחת מ-8 מ' וציר ההליכה המשני לא יפחת מ-4 מ'.</p> <p>השטח יפותח על ידי גינון, נטיעות, שבילים, ריהוט רחוב, מתקני הצללה ומשחק וכד', כך שישמש כחלל הפתוח המרכזי של המרכז הרפואי לרווחת השוהים בו.</p> <p>בשטח הגן המרכזי יחולו כל הנחיות הסביבה והנוף החלות בכלל שטח התכנית - שימור ונטיעות עצים, ניהול מי נגר וכו'.</p>	
6.3	דרכים וחניות
<p>1. תקן החנייה יהיה לפי התקן התקף בעת הוצאת היתר בנייה ובהתאם לשימושים השונים.</p> <p>2. לא יינתן היתר בנייה לבניין חדש או להרחבת בניין קיים אלא לאחר הבטחת ביצוע מקומות החנייה הנוספים הדרושים בהתאם לתקן.</p> <p>3. תותר הקמת חניונים על קרקעיים ותת קרקעיים, בכפיפות למגבלות הבניה של התכנית,</p> <p>4. לאחר פתיחה של כניסה חדשה מכיוון רחוב הרצל, תבוטל הכניסה מרח' הגליל.</p> <p>5. בשטח של עד 30% משטח הגן המרכזי תותר חניה בתת הקרקע בהתאם לזכויות הבניה</p>	

<p>6.3 דרכים וחניות</p>	<p>6.3</p>
<p>בתכנית. 6. התכנית כוללת מסוף קצה בשטח של כ-1.5 דונם כמסומן בנספחי הבינוי והתנועה.</p>	
<p>6.4 איכות הסביבה</p>	<p>6.4</p>
<p>1. תנאי למתן היתר בניה לשימושים רגישים כגון מחלקות אשפוז, בית אבות, מלונית ומקומות לשהיית בני אדם יהיה הכנת מסמך סביבתי המתייחס להיבטים סביבתיים כגון: איכות אוויר, אקוסטיקה, חומרים מסוכנים, קרקעות מזוהמות, פסולת, קרינה, שפכים, אסבסט, עבודות חפירה וביצוע, ניקוז ושימור נגר לאישור היחידה הסביבתית המוסכמת ו/או המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>2. תנאי להיתר בניה עבור שימושים בעלי פוטנציאל למפגעים סביבתיים כגון: איכות אוויר, שפכים, רעש ממערכות מכאניות או חומרים מסוכנים, יהיה הכנת נספח סביבתי כאמור לאישור היחידה הסביבתית המוסכמת או המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>3. מרכזי פסולת ואנרגיה חדשים, אחסנת חומרים מסוכנים, גנרטורים, מערכות מיזוג ואוויר על הגג ומרכזי לוגיסטיקה מוצעים יהיו במבנה סגור.</p> <p>4. רעש</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה בתחומי הרעש (תח"ר) ובסמוך לצירי תחבורה, עבור שימושים רגישים, כגון מחלקות אשפוז, בית אבות, מלונית ומקומות לשהיית בני אדם יהיה הכנת נספח אקוסטי מפורט לאישור המשרד להגנת הסביבה, המתייחס למיגונים האקוסטיים הנדרשים ביום אישור ההיתר ממערך התנועה באזור ורעש המטוסים.</p> <p>ב. דרום מזרח התכנית מתאפיין ברמת רעש גבוהה יחסית (למעלה מ-70-65 דציבל על פי מפות התח"ר). לפיכך באזור זה תינתן עדיפות לשימושים שאינם רגישים לרעש, כמו לוגיסטיקה, על פני שימושים רגישים כמו מחלקות אשפוז.</p> <p>ג. התכנון המפורט של המערכות האלקטרומכאניות, במבנה חדש או בתוספת בניה למבנה קיים, יתייחס למפלס הרעש המצטבר מהמרכז הרפואי כך שלא יחרוג מהמותר.</p> <p>ד. היתר בניה להקמת מסוף תחבורה בשטח בית החולים ילווה בנספח אקוסטי בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>5. חומרים מסוכנים/ פסולת</p> <p>א. תאסר הרחבה/הקמת מתקני אחסון חומ"ס במרחק הנמוך מ-50 מטר ממבני מגורים או ציבור הסמוכים לתכנית. תנאי למתן היתר בניה הכולל אחסון חומ"ס ו/או פסולת רפואית יהיה ריחוק המחסן 50 מ' לכל הפחות ממבני אשפוז ו/או משימושים רגישים מחוץ לבית החולים.</p> <p>ב. לא יורחב היקף פעילות מוקדי האחסון של חומ"ס ופסולת מסוכנת הסמוכים לרחוב הגליל, אלא תיבחן הרחקתם מבנייני המגורים בהתאם למדיניות המשרד להג"ס ובאישורו.</p> <p>ג. כל שינוי או הרחבה במתקן חומ"ס קיים או הקמת מתקן חדש יותנה באישור המשרד להג"ס.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בנייה עבור מבנה שהשימוש בו כרוך ביצירת פסולת הוא התייחסות הרשות הסביבתית המוסמכת לתשתית הדרושה לפסולת.</p> <p>ה. מחסני חומרים מסוכנים ו/או פסולת רעילה יוקמו בריחוק משימושים רגישים, בשטח המרכז הרפואי או מחוץ לו. הקמה/ שדרוג של שימושים אלה יחויבו כתנאי להיתר בעריכת נספח סביבתי לנושא רעש, איכות אוויר וזיהום קרקע, אשר יאושרו על ידי היחידה הסביבתית</p>	



6.4

איכות הסביבה

המוסמכת ו/או המשרד להגנת הסביבה.
ו. תנאי למתן היתר הריסה יהיה ביצוע בדיקה להימצאות אסבסט במבנה. בהתאם לתוצאות הבדיקה, תבוצענה עבודות פירוק האסבסט בשלב ראשון ומקדים לפעולות ההריסה.

6. זיהום קרקע

א. תנאי למתן היתר בניה על קרקע לא בנויה יהיה עריכת סקר היסטורי ותכנית דיגום לאזורים בהם מבוקשת הבניה, ובמידת הצורך גם חקירת קרקע והמשך טיפול בה, וכי אין דרישות נוספות לשיקום קרקע באתר (מסמך NFA) בתיאום ובאישור המשרד להגנת הסביבה.

7. תשתיות

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה שמירה על מגבלות הבניה בסמיכות לקוי הגז ותיאום עם רשות הגז.

ב. תנאי למתן היתר לשדרוג או שינוי מרכז האנרגיה ו/או שינוי מיקום גנרטורי חירום יהיה הכנת נספח סביבתי לנושא רעש, איכות אוויר וזיהום קרקע, לאישור היחידה הסביבתית המוסמכת. מסקנותיו יוטמעו בתנאי ההיתר.

8. איכות אויר

א. תנאי למתן היתר בניה לבניין חדש בבית החולים יהיה מענה עצמי לתצרוכת האנרגיה שלו.
ב. תנאי למתן היתר בניה לשימוש רגיש כמו מחלקת אישפוז או יולדות, במרחק הקטן מ-100 מטר מכביש 40, יהיה עריכת נספח איכות אויר לאישורו של המשרד להגני"ס. יבחן הצורך בביצוע ניטור ו/או בדיקות נוספות, כמו הרצת מודלי פיזור מזהמים, לצורך בחינת הבקשה.

9. בניה ירוקה

תנאי להיתר בניה יהיה הטמעת אלמנטים לבניה ירוקה במבנה בהתאם לעקרונות תקן 5281. יש לתאם מול עיריית רחובות/ איגוד ערים דרום יהודה תוך הכנת מסמכים ותכניות בהתאמה.

10. עודפי עפר:

ככל שתידרש לצורך הקמת הפרויקט, חפירה בהיקף של מעל 100,000 ממ"ק עודפי עפר, תידרש הצגת פתרון לטיפול בחומרי החפירה, כולל אמדן היקף החפירה, הצגת שלבי הביצוע לעבודות העפר, הצגת דרכי הובלה לשינוע דרכי העפר וקביעת אתר סילוק מועדף, כל זאת עפ"י מסמכי ההנחיות של משרד הפנים.

6.5

ניהול מי נגר

1. בכל עת תישמר תכסית קרקע פנויה של לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח התוכנית, במגמה לאפשר בשטחים אלו קליטת כמות גדולה (לא פחות מ 80% מכמות זו) ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע.

2. משטר מי הנגר יישמר בכל זמן הבנייה, תוך ניהולו בתחומי התכנית ובהתייחסות למערכי ניהול מי נגר היקפיים בסביבת התכנית.

3. 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.

4. יש לתכנן את שטחי הגינון כך שיהיו נמוכים מהכבישים החניות והשבילים.

5. אין לחבר את מערכות הניקוז אל מערכות הביוב.



תכנון זמין
הדפסה 67



תכנון זמין
הדפסה 67



תכנון זמין
הדפסה 67

	<p>ניהול מי נגר</p>	<p>6.5</p>
	<p>6. אין לחבר צמ"גים ישירות לניקוז העירוני. 7. מערכות הניקוז יתוכננו, ככל האפשר, בהתחשבות בטופוגרפיה ובהתאם לשיפועי האתר. 8. המלצות נספח הניקוז מהוות חלק בלתי נפרד ממסמכי התב"ע. 9. גלישת עודפים תתרחש אל הניקוז העירוני על פי תכנון יועץ האינסטלציה והנחיות העירייה. 10. כל בקשה להיתר הכוללת בניה חדשה על פני הקרקע תכלול תכנית הידרולוגית מפורטת של פתרון הניקוז וניהול מי נגר. 11. בשטח הגן המרכזי תותר חניה תת קרקעית בשטח של עד 30% כאמור בסעיף 6.4 חניות ודרכים בתכנית זו. שאר השטח ישמש לחלחול בהתאם לתמ"א/1 ובהתאם להוראות תכנית זו.</p>	
	<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.6</p>
	<p>מים: תנאי להיתר בניה מעל 850 מיטות, או לשימושים נוספים כגון בית אבות, מלונית, מסחר, מגורי סגל, סטודנטים וכו', המוקדם מביניהם: חיבור נוסף לאספקת מי שתייה ואגירת חירום. ביוב: 1. תחילת שדרוג מערכת השאיבה, כולל התאמת התחנה הקיימת לתקנים והקמת תחנה נוספת מקבילה: בתוך שנה מיום מתן תוקף לתכנית. 2. תנאי להיתר בניה מעל 850 מיטות, או לשימושים נוספים כגון בית אבות, מלונית, מסחר, מגורי סגל, סטודנטים וכו', המוקדם מביניהם: מענה ליכולת סילוק השפכים באישור משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה. 3. לאור ההרחבה המתוכננת של בית החולים ובהתאם להנחיה של התאגיד העירוני ושל משרד הבריאות להוספת מערכת שאיבת ביוב תתוכנן תחנת שאיבה חדשה לביוב. התחנה החדשה תמוקם ברדיוס של 50 מ' לפחות משימושים רגישים והיא תמצא בסמוך לגבול המגרש מרוחקת מהמבנים.</p>	
	<p>שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.7</p>
	<p>על תאי השטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/ עצים לשימור", "עץ/ עצים להעתקה", "עץ/ עצים לעקירה", "חורשה לשימור", יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות: 1. לא תותר כריתה או פגיעה של עץ/עצים/ המסומנים לשימור, למעט העתקתם באישור פקיד היערות ובכפוף לחוות דעת ועדת השימור. 2. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן עץ/ עצים להעתקה או עץ/ עצים לעקירה קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/ קבוצת עצים חלופיים. 3. היתר הבנייה יכלול בחינת הפיתוח עבור השטח הגובל בהיקף המבנה, במסגרתו תבחן ערכיות העצים הבוגרים מול פקיד היערות בהתייחס לסקר העצים ונספח העצים של תכנית זו. 4. קו בניין מעץ לשימור יהיה לפחות 5 מ' מרדיוס צמרת העץ, אלא אם נרשם אחרת בנספח העצים. 5. ביצוע עבודות בניה במרחק נמוך מ-5 מטר מעץ בוגר קיים יחייב סימון וגידור להגנה על העץ. 6. בשטח הגן המרכזי ישמר 1.5 מ' עומק קרקע לנטיעת עצים בוגרים.</p>	
	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.8</p>
	<p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת נספח תנועה המראה לפחות 2 כניסות ו- 2 יציאות מבית החולים. 2. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי לאישור הוועדה המקומית.</p>	

תנאים למתן היתרי בניה	6.8
	<p>3. תנאי למתן היתר להריסה יהיה הכנת סקר תיעוד מתחמי לאישור הוועדה המקומית, ככל שיזוהו אתרים ראויים לשימור יישקל שימורם ושילובם בתכנון.</p> <p>4. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית, או כל פעילות שגובהה מעל 91 מטר מעל פני הים, הינו קבלת אישור רשות התעופה האזרחית ומשרד הביטחון לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון ובהתאם למפורט בסעיף 6.9 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה.</p> <p>5. תיאום עם חברת החשמל ובהתאם למפורט בסעיף "חשמל" בתכנית זו.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה/ הריסה יהיה תיאום עם המשרד להגנת הסביבה ו/או היחידה הסביבתית המוסמכת לרבות הכנת מסמך סביבתי, נספח אקוסטי, סקר היסטורי ותכנית דיגום, נספח איכות אוויר ותכנית הידרולוגית ובהתאם להוראות סעיף 6.4 בהוראות תכנית זו.</p> <p>7. תיאום עם משרד הבריאות ובהתאם להוראות סעיף "ביוב, ניקוז, מים, תברואה" בתכנית זו.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בניה למבנים או שטחים הגובלים בתוואי מתע"ן, יהיה תיאום מול הגורם המוסמך המפעיל את רצועת המתע"ן.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בניה בתחום דרכים ארציות יהיה הריסת המבנים שבתחום רצועת דרך 40.</p> <p>10. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עצים להעתקה או עקירה יהיה קבלת רישיון לפי פקודת היערות, כמפורט בסעיף שמירה על עצים בוגרים בתכנית זו.</p>



גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.9
	<p>א. הוראות לתכנון המנחת המסוקים:</p> <p>1. משטח הנחיתה יהיה במידות 45X45 מ' שמרכזו בנקודת הציון 182275E/642252N במפלט +67 מ' מעל פני הים.</p> <p>2. קביעת המשטח במפלט גבוה יותר לא יהיה סטייה מהוראות התכנית.</p> <p>3. יישמר שטח בטיחות, במידות 60X60 מ' הכולל את משטח הנחיתה. בשטח זה יותר להקים אך ורק מתקנים הנדרשים להפעלתו ותפקודו של המנחת, כולל דרכי מנוחה, גישה לאמבולנס, דשא ותשתיות תת-קרקעיות. באזור זה יותר למקם מבנים ומתקנים הדרושים להפעלתו התקינה והבטוחה של המנחת, כולל כביש גישה ועמדות חניה לאמבולנסים, גדרות למניעת גישה לאנשים, אמצעי הגנה למניעת הדף אוויר ככל שיידרש, בתנאי שאינם חודרים את הגובה המותר על פי הגבלות הבניה.</p> <p>4. יישמר אזור הגנה, ברדיוס 72 מטר ממרכז המנחת במטרה להגן על אנשים ורכוש. מאזור זה יש להרחיק אנשים ועצמים ניידים בעת פעילות המסוק, כמפורט בנוהלי ההפעלה של המנחת שנקבעו ע"י משרד הבריאות.</p> <p>5. תנאי להפעלת מנחת המסוקים לפעילות אזרחית הינו עמידה בכל דרישות חוק הטיס ותקנותיו.</p> <p>ב. הוראות לתכנון תחת הגבלות הגובה של המנחת:</p> <p>1. ההגבלות מופיעות בנספח הגבלות בניה לגובה, ומציגות את הגובה המרבי המותר לבניה.</p> <p>2. אף הוראה חוקית או תכנונית לא תאפשר חריגה מהגבהים המסומנים. המוסמכים לאשר הקלות הם רשות התעופה האזרחית ומשרד הביטחון ושרותי בריאות כללית, בלבד, במצטבר.</p> <p>3. ההגבלות חלות גם על מתקנים טכניים על הגג וציוד זמני המשמש בתקופת הקמת המבנים.</p> <p>4. בתחום הגבלות בנייה אלו אין להקים ארובות הפולטות אוויר חם מכל סוג שהוא.</p> <p>5. הגובה המוחלט המרבי המותר למפלסי כבישים ודרכים יהיה נמוך ב-5 מטר מגובה ההגבלות.</p> <p>6. לא תאושר תכנית בתחום הגבלות הבניה אלא באישור רשות התעופה האזרחית ומשרד הביטחון.</p>



גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.9
<p>7. לא יינתן היתר בניה בתחום ההגבלות אלא באישור רשות התעופה האזרחית ומשרד הביטחון.</p> <p>8. תנאי לשימוש בכיווני הנחיתה המופיעים בתכנית זו הוא הסרת מכשולי הטיסה משטח החניון הצמוד למנחת ממזרח עמודי תאורה ועצים שגובהם עולה על 3 מטר.</p> <p>9. לא ינתן היתר להקמת מנופים, עגורנים וציוד עזר גובה אלא לאחר קבלת אישור רשות התעופה האזרחית ומשרד הביטחון לתאום גובה וקבלת הנחיות סימון.</p> <p>ג. הוראות לתכנון בשטח ביה"ח שמחוץ למגבלות המנחת:</p> <p>1. הגבלות הגובה מופיעות בנספח מגבלות בניה לגובה, ומציגות את הגובה המירבי המותר לבניה.</p> <p>2. אף הוראה חוקית או תכנונית לא תאפשר חריגה מהגבהים המסומנים. המוסמכים לאשר הקלות הם רשות התעופה האזרחית ומשרד הביטחון ושרותי בריאות כללית, בלבד, במצטבר.</p> <p>3. ההגבלות חלות גם על מתקנים טכניים על הגג וציוד זמני המשמש בתקופת הקמת המבנים.</p> <p>4. לא יינתן היתר בניה בתחום המגבלות אלא באישור רשות התעופה האזרחית ומשרד הביטחון.</p> <p>5. היתרי בניה לבניינים שגובהם עולה על +91 מ' מעל פני הים יותנו סימון אזהרה לבטיחות טיסה בהתאם לת"י 5139, כולל דיווח על תקלות בפעולת התאורה לגף טרום חה"א ותיקון התאורה לאלתר.</p> <p>6. תנאי להקמת מנופים וציוד עזר גובה בזמן הקמת מבנים בתחום התכנית הינו אישור רשות התעופה האזרחית ומשרד הביטחון.</p>	
חשמל	6.10
<p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות השנאה וחדרי מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימושי קרקע בקרבת קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>2. לפני תחילת ביצוע תשתיות הנדרשות למימוש התכנית (דרכים, תשתיות, תקשורת וכיו"ב) ייערך תיאום עם חברת החשמל. בעת הקמת מבני תשתית ייעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל לפני מתן היתר.</p> <p>3. לא יינתן היתר בניה להקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המיועדים לדליקה או לפיצוץ אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>4. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה, כרייה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>5. לא ינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מטר מהמד 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>	
תשתיות	6.11
<p>גז טבעי:</p> <p>א. בתשריט מופיע תוואי צינור הגז הטבעי כפי שבוצע בפועל (as made).</p> <p>בתחום המסומן בתשריט כ"הנחיות מיוחדות" חלות ארבעת תכניות העבודה לחלוקת גז טבעי, אשר מפורטות לעיל, בסעיף 1.6 יחס לתכניות מאושרות.</p>	

6.11	תשתיות
	<p>ב. תנאי למתן היתר בנייה וביצוע כל פעולה פטורה מהיתר בתחום תוואי רשת חלוקת הגז הטבעי יהיה תיאום עם בעל רישיון חלוקה לגז טבעי לעמידה בדרישות צו הבטיחות.</p> <p>ג. חל איסור נטיעת עצים בתחום רצועת הצינור/מסדרון תשתיות תת-קרקעיות של מערכת הגז הטבעי.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תוספת של עד 300 מיטות על הקיים בעת אישור התכנית ובסה"כ עד 850 מיטות, ועד 125,800 מ"ר עיקרי.	ללא התניה.
2	מעל 850 מיטות	פתיחת כניסה חדשה מכיוון רחוב הרצל והפיכת הכניסה משכונת חבצלת לכניסת חירום בלבד. ביצוע בפועל של חיבור הכניסה מרחוב הרצל יהיה תיאום עם נתיבי ישראל.
3	הקמת מחלף ביל"ו	בחינת היתכנות הכניסה הצפונית מרחוב הרצל, וככל הנדרש סגירתה לכלי רכב. ביצוע כניסה חליפית לרחוב פסטרנק מדרך 411.
4	הקמת חניון המטרו	פתיחת כניסת חירום מכביש 40 וביטול כניסת החירום מרחוב הגליל (יציאה בלבד). הכניסה המוצעת מדרך 411 תתואם מול נתי"ע.
5	הקמת מחלף: בקשה להיתר הבניה הראשון שמוסיף שטח עיקרי למרכז הרפואי, מעבר ל-125,800 מ"ר עיקרי, או מספר מיטות אשפוז מעבר ל-850, הראשון מביניהם.	ביצוע כניסה חליפית לרחוב פסטרנק מדרך 411. הכניסה המוצעת מדרך 411 תתואם מול נתי"ע.
6	ללא הקמת מחלף: בקשה להיתר הבניה הראשון שמוסיף שטח עיקרי למרכז הרפואי, מעבר ל-125,800 מ"ר עיקרי, או מספר מיטות אשפוז מעבר ל-850, הראשון מביניהם.	עריכת ניתוח תחבורתי הבודק את עומסי התחבורה ורמות השירות במצב הקיים בעת העריכה ובמצב עתידי. אם יתברר מהניתוח שהדבר מתחייב: ביצוע כניסה לרחוב פסטרנק מדרך 411, או שדרוג רחוב פסטרנק, או כל פתרון אחר שיענה לצרכים שיתבררו באותה עת. הכניסה המוצעת מדרך 411 תתואם מול נתי"ע.
7	פתיחת שער מערבי חדש, מדרך עתידית אפשרית שתגיע מדרך 4123	בדיקת הצורך בביטול היציאה לרחוב הגליל
8	הסטת כיווני הגישה למנחת המסוקים.	ביטול החניה הקיימת ממזרח למנחת.
9	תנאי להיתר בניה מעל 850 מיטות, או לשימושים נוספים כגון בית אבות, מלונית, מסחר, מגורי סגל, סטודנטים וכו', המוקדם מביניהם.	מים: חיבור נוסף לאספת מי שתיה ואגירת חירום ביוב: מענה ליכולת סילוק השפכים באישור משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.
	ביוב: תחילת שדרוג מערכת השאיבה, כולל	בתוך שנה מיום מתן תוקף לתכנית.

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	התאמת התחנה הקיימת לתקנים והקמת תחנה נוספת מקבילה.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 67

7.2 מימוש התכנית

מיידי



תכנון זמין
מונה הדפסה 67



תכנון זמין
מונה הדפסה 67