

הוראות התכנית

תכנית מס' 506-0562975

המרכז הרפואי על שם חיים שיבא תל-השומר



תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי רמת גן

סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית

אישורים



1965 - חוק התכנון והבניה, התשכ"ה -

משרד האוצר - מחוז תל-אביב

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

08/10/2018

להפקיד את התכנית

28/01/2019

י"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

תכנית המתאר רג/865 שקבעה את ייעודי הקרקע, זכויות הבניה והוראות הבניה בתחום המרכז הרפואי על שם שיבא תל השומר אושרה בשנת 1996. תכנית נוספת רג/865/A שאושרה בשנת 2009 שינתה הוראות בתכנית המתאר וקבעה הוראות לשמירת איכות הסביבה. בחלוף השנים, תכניות אלה אינן נותנות עוד מענה לצרכים המשתנים של בית החולים ואינן מאפשרות את פיתוחו לרבות היתרי בניה שלא ניתן היה להוציא מכוחן של שתי התכניות המאושרות למבנים שנדרשו לצרכים השוטפים של בית החולים.

שטח בית החולים קטן מכ-800 דונם לכ-600 דונם כתוצאה מאישור תכניות מפורטות למגורים על חלק משטח שהיה במקור שטח בית חולים. כתוצאה מהקטנת השטח יש להעתיק מבנים לתחום בית החולים והיקף זכויות הבניה המאושרות קטן מ-575,000 מ"ר לכ-389,000 מ"ר.

תכנית זו נועדה לתת מענה למספר נושאים:

א. מתן אפשרות להעתיק מבנים ומתקנים שונים המשרתים את בית החולים ונמצאים מחוץ לקו הכחול החדש **תכנון זמין** בהיקף כולל של 88,000 מ"ר ויש להעתיקם לתחום המרכז הרפואי שיבא לטובת מימוש אותן התכניות מפורטות **מונה הדפסה 29** מאושרות למגורים.

ב. הסדרת המצב הסטטוטורי באופן ששטח בית החולים כולו יוגדר כשטח למבנים למוסדות ציבור לבריאות.

ג. תוספת שטחי שירות שלא נקבעו לבית החולים בתכניות המאושרות.

ד. מתן מענה לצרכים דחופים של בית החולים לחומש הקרוב, בין היתר באמצעות תוספת שטחי בניה עבור מבנים ומתקנים החיוניים לקיום פעילויות שוטפות של בית החולים בהיקף כולל של כ-60,000 מ"ר, עד לאישור התכנית הכוללת לבית החולים המקודמת במקביל ואשר אמורה לתת מענה לצרכי בית החולים בטווח הרחוק.

ה. תוספת זכויות בניה עבוד הסדרה של המצב הקיים בהיקף כולל של כ-100,000 מ"ר.

תכנית זו הינה תכנית מפורטת אשר ניתן מכוחה להוציא היתרי בניה והיא מבטלת את הצורך בהכנת תכניות מפורטות בהתאם למתחמים אשר נקבעו בתכנית רג/865 וכן את התנאים התחבורתיים שנקבעו במסגרתה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית המרכז הרפואי על שם חיים שיבא תל-השומר

מספר התכנית 506-0562975

1.2 שטח התכנית 610.881 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

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	רמת גן
קואורדינאטה X	185491
קואורדינאטה Y	661541

1.5.2 תיאור מקום

מדרום לדרך משה לוי, ממערב לדרך מוטה גור וממזרח לדרך רפאל איתן.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רמת גן - חלק מתחום הרשות: רמת גן

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**שכונה**

בית חולים שיבא תל השומר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6233	מוסדר	חלק	1, 10-11, 19-20, 22-25, 45, 47, 85-117, 119-132, 134-155, 157-195	2-3, 17-18, 26-27, 29, 44, 46, 118, 133, 199-200
6235	מוסדר	חלק	180-181, 203-211, 222-225, 233-238, 240-247, 256-265, 274-275, 278-296, 339-351, 356-401, 404-439, 444-448, 459, 495, 521-536, 552-562, 565-597, 600, 639, 642-643, 646-647	5, 212-213, 220-221, 226, 228, 230, 232, 239, 248-250, 254-255, 266, 270-273, 276-277, 338, 352-355, 442-443, 449, 456-457, 520, 537-538, 540-541, 551, 563-564, 604-605, 607, 610-611, 640, 644, 756, 759, 761

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

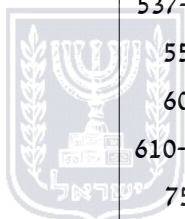
לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
26/09/1996	65	4445	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות רג/865 ממשיכות לחול ללא שינוי. הוראות תכנית רג/865 אינן חלות על הבניה המוצעת במסגרת תכנית זו.	שינוי	רג/ 865
07/12/2009	876	6030	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות רג/מק/865/A ממשיכות לחול ללא שינוי. הוראות תכנית רג/מק/865/A אינן חלות על הבניה המוצעת במסגרת תכנית זו.	שינוי	רג/ מק/ 865 /A
10/12/2000	834	4942	תכנית זו מחליפה את תמ"מ/ 264.	החלפה	תממ/ 264
30/04/2013	4414	6584	תכנית זו מחליפה את רג/ 1330 בתחום חלק מהחלקות 233, 232, 239, 230, 228, 456, 356, 338, 355, 354, 353, 352, 226, 256, 255, 254, 250, 249, 248, 247, 5, 761, 221, 220, 213, 212, 520, 756, 538, 541, 537, 536, 759, 569, 557, 556, 555, 554, 553, 552, 551, 540. בגוש 6235.	החלפה	רג/ 1330
13/10/1996	176	4448	תכנית זו מחליפה את, תגפ/ 586 בתחום חלקה 27,45 בגוש 6233.	החלפה	תגפ/ 586
08/01/2009	1620	5897	תכנית זו משנה את ייעודי הקרקע משטח פתוח ציבורי ומדרך קיימת לשטח מבנים למוסדות ציבור לבריאות בתחומי חלקות 18, 19, 20, 17. בגוש 6233.	החלפה	תדמת/ 2004

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 34 / ב / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4 תחולנה על תכנית זו.	5704	3916	16/08/2007
תמא/ 34 / ב / 6	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 6. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 6 תחולנה על תכנית זו.	7546	7716	18/07/2017
תמא/ 4 / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 / 2. הוראות תכנית תמא/ 4 / 2 תחולנה על תכנית זו.	4525	3620	25/05/1997
תתל/ 70 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 70 / א. הוראות תכנית תתל/ 70 / א תחולנה על תכנית זו.	7546	7716	18/07/2017



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			משה כהן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		משה כהן		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	20/12/2018	עופר קולקר	20/12/2018		1: 2500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח מס' 1 נספח בינוי מחייב חלקית לעניין סימון מבנים להריסה והיקף זכויות הבניה בטבלה בלבד	06/01/2019	עופר קולקר	06/01/2018	1	1: 1250	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח מס' 2 שטחים פתוחים	13/11/2018	עופר קולקר	12/09/2018	1	1: 1250	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח מס' 3 מסמך סביבתי	26/12/2018	הילה אורן	20/08/2018	97	1: 1	מנחה	דו"ח סביבה

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

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי		משרד הבריאות	תל אביב- יפו	(1)		03-5136300		avi.bz@mo h.gov.il
	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632073	03-7632079	gilit@land. gov.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד"ר ארליך 20.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632073	03-7632079	gilit@land.gov.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
אדריכל	עורך ראשי	עופר קולקר	17480	קולקר קולקר אפשטיין אדריכלים בע"מ	תל אביב- יפו	דרך בגין	19	03-6875717	03-6875754	adminta@kke .co.il



מנהל הרפואה
מונה תדפיס 29



מנהל הרפואה
מונה תדפיס 29

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מנהל הפרויקט	עורך ראשי	משה כהן		קשת מ.כ ניהול פרויקטים בע"מ	ירושלים	בן יהודה	1	02-5001522	02-6253414	office.keshet@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	ברני גטניו	570	דטהמפ מערכות מידע גאוגרפיות בע"מ	בני ברק	הירקון	64	03-7541001	03-7516356	danal@datamap.com
	יועץ סביבתי	הילה אורן		אתוס אדריכלות תכנון וסביבה בע"מ	פתח תקוה	אלכסנדר ינאי	3	03-7503643		hila@ethos-group.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 29

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**

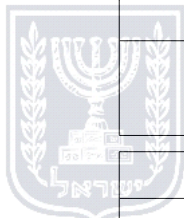
יצירת מסגרת תכנונית וסטטוטורית להסדרת בניה קיימת, העתקת מבנים ותוספות בניה הכרחיות למרכז הרפואי על שם חיים שיבא תל השומר בחומש הקרוב.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד שטח בית החולים משטח ציבורי פתוח, שטח פרטי פתוח, דרכים וקרקע חקלאית לשטח למבנים ומוסדות ציבור לבריאות אשר יופקע ויירשם על שם המדינה
- ב. קביעת תנאים לאישור היתרי בניה למבנים בבית החולים.
- ג. תוספת זכויות בניה עבור הסדרה של המצב הקיים.
- ד. תוספת זכויות בניה עבור מבנים חדשים שיש להעתיקם לתחום בית החולים ומנהרות תשתית שיקשרו בין המבנים כפועל יוצא של הקטנת שטח בית החולים.
- ה. תוספת זכויות בניה עבור מבנים חיוניים לפעילות בית החולים בחומש הקרוב.
- ו. ביטול שלבי הביצוע שנקבעו בסעיף 15 בהוראות תכנית רג/ 865.

תכנון זמין
מונה הדפסה 29**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	
מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	1
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	1
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	1

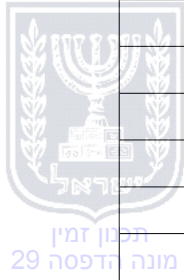
3.2 טבלת שטחיםתכנון זמין
מונה הדפסה 29

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
12.80	78,217.65	דרך מאושרת
2.71	16,570.3	מבנה ציבור
0.74	4,541.2	מסוף תחבורה
0.11	682.3	קרקע חקלאית
59.34	362,481.6	שטח מיוחד בית חולים
23.89	145,928	שטח פרטי פתוח
0.40	2,460	שטח ציבורי פתוח
100	610,881.05	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	610,881.06	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות
100	610,881.06	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. מחלקת אשפוז, בית חולים חרום, שירותים רפואיים ושירותי תמך נלווים. ב. מרפאות ומכונים רפואיים, מעבדות, מתקני מחקר רפואיים וכל שירותי הרפואה הדרושים. ג. שירותים נלווים: חדר אוכל, מטבח, מכבסה, סדנאות, מחסנים, מבני משק ולוגיסטיקה וכדומה. ד. משרדים, אולמות כנסים והרצאות. ה. מבנים להכשרה מקצועית לרבות מבנים להשכלה גבוהה. ו. כיתות גן ובית ספר, מעונות יום לטובת עובדי בית החולים. ז. שירותים נלווים לבאי ועובדי המרכז הרפואי כגון מסחר, בתי קפה, מסעדות, ומזנונים. ח. מלונות לשרות באי המרכז הרפואי לרבות מתקנים ושרותים נלווים. ט. חנייה תת-קרקעית, מבנים לוגיסטיים וכיו"ב. י. דרכים, שבילי אופניים, שערים לבידוק בטחוני, מתקנים לרווחת המשתמשים בדרך, נטיעות ודרכי גישה למבנים. יא. שטחים מגוננים לרבות נטיעות עצים, מצללות, ריהוט גן ותאורה, מתקני משחקים ומתקני ספורט פתוחים, שבילים ורחבות להולכי רגל ולרכבי אופניים, מחסני גינון ריהוט רחוב, שילוט ותאורה. יב. מערכות תשתית מעל ומתחת לקרקע כגון חשמל, תקשורת, מים, ביוב וכו' יג. מנהרות להובלת תשתיות ושירותים לוגיסטיים בין מבני בית החולים. יד. מסוף אוטובוסים.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>הנחיות מיוחדות הוראות בינוי:</p> <p>1. סך שטח הבניה בכל המבנים המסומנים בנספח הבינוי יהא בהתאם לטבלה בפרק 5. 2. הועדה המקומית רשאית להתיר הצבת מבנים יבילים כפתרון זמני בין שלב ההריסה לשלב סיום הבניה של מבנים על פי תכנית זו ובכפוף לכך שהיקף הבניה לא יגדל מעבר לקבוע בתכנית זו. 3. הועדה המקומית רשאית לתת היתרי בניה למבנים אשר לא פורטו בנספח הבינוי ובלבד שהיקף הבניה הכולל לא יעלה על 20,000 מ"ר כמפורט בטבלה בפרק 5, ובכפוף לאישור הועדה המחוזית. הועדה המקומית והועדה המחוזית ישקלו את תוספת הזכויות בין היתר ביחס להתקדמות התכנית ארוכת הטווח לפיתוח בית החולים. לא תתאפשר בניה בשטחים פתוחים כמפורט בסעיף 4.1.2 (ב) (4). 4. הועדה המקומית רשאית לאשר ניווד זכויות בניה בין בנין לבנין בהיקף שאינו עולה על 10% משטח הבניה הכולל המוצע בתכנית זו וכפי שנקבע בהערה לטבלה בפרק 5. 5. השטח המסומן בתשריט כשטח ל"הנחיות מיוחדות" מיועד להקמת מסוף אוטובוסים בשטח של כ-2.0 דונם. 6. היקף שטחי הבניה למסחר, בתי קפה ומסעדות כלולים כסה"כ זכויות הבניה ולא יעלו על 5% מסה"כ זכויות הבניה כמפורט בטבלה 5 להלן. המסחר הינו שימוש נלווה ליעוד הציבורי בבית החולים.</p>

מבנים ומוסדות ציבור לבריאות**4.1****הוראות בינוי**

ב

1. קו הבניין ההיקפי לגבול שטח בית החולים לא יפחת מ-10 מטר למעט מבנים קיימים בהתאם למסומן בתשריט.
2. בין גבול התכנית לקו הבניין ההיקפי יותר גידור, חניה, תשתיות ומבני שמירה.
3. המרווחים בתחום שטח המרכז הרפואי ייקבעו בשלב מתן היתרי בניה במסגרת תכנית בינוי שתאושר על ידי הועדה המקומית באופן שניתן לבנות בניה חדשה בצמוד למבנה קיים או בקו בניין כפי שייקבע לעת הכנת תכנית הבינוי.

נטיעות ושטחים פתוחים:

4. נספח מס' 2 "נספח שטחים פתוחים" מציג את פוטנציאל השטחים הפתוחים המוצעים בתכנית זו. סך היקף השטח הפתוח בתכנית לא יפחת מ-148 דונם. לא תתאפשר בניה בשטחים פתוחים אלו למעט מתקנים נלווים למימוש השימוש בשטח הפתוח.
5. להבטחת ביצוע האמור בסעיף 4 לעיל תוכן תכנית פיתוח אדריכלית וכן תכנית פיתוח רב שנתית לנושא השטחים הפתוחים כתנאי למתן היתר בניה בהתאם לאמור בסעיף 6.5 להלן.
6. תכנית הבניה הכוללת בבית החולים תישמר כך שהיקף השטח המיועד לשטחים פתוחים לא יפחת מ-148 דונם.
7. עומק כיסוי הקרקע מעל למרתפי החניה החדשים לא יפחת מ-1.5 מטר על מנת לאפשר גינון ונטיעת עצים.

תכנון זמין
מונה הדפסה 29תכנון זמין
מונה הדפסה 29תכנון זמין
מונה הדפסה 29

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	מפלגת הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת							
שרות			עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי				
	99359	28810	3251	10461	56837	610881.05	מבנים קיימים להסדרה	1	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות
	87980	40000	4300	12480	31200	610881.05	מבנים להעסקה לתחום בית החולים	1	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות
	60700	24000	3500	9400	23800	610881.05	בניה חדשה צורך לחומש הקרוב	1	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות
	(1) 20000			6000	14000	610881.05	גמישות לצרכים שוטפים	1	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות
	268039	92810	11051	38341	125837	610881.05		1	<סך הכל>	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות
	(2) 186000						על פי תכנית רג/מק/865/A	1	אחר	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

הערה ברמת הטבלה:

- הועדה המקומית רשאית לאשר ניווד זכויות בניה בין בנין לבנין בהיקף שאינו עולה על 10% משטח הבניה הכולל המוצע בתכנית זו.
- יותר שימוש למסחר בהיקף שלא יעלה על 5% מסך הזכויות, כמפורט בסעיף 6.א.4.1.2.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) בכפוף לאישור הועדה המקומית והועדה המחוזית.
- (2) סה"כ זכויות בניה מאושרות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

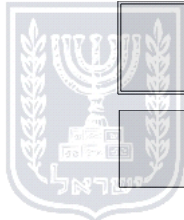
6. הוראות נוספות

<p>6.1 בינוי ו/או פיתוח</p> <p>השימושים והתכליות הרשומים בכל בנין בנספח הבינוי הינם אופציונאליים וניתן לשנותם בהתאם לשימושים המפורטים בפרק 4 ובתנאי שלא יהא שינוי בשה"כ שטחי הבניה כמפורט בטבלה 5.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 הריסות ופינויים</p> <p>א. לא תתאפשר הריסת מבנים מכוח תכנית זו מעבר למבנים אשר סומנו להריסה בנספח מס' 1 - נספח הבינוי.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 איכות הסביבה</p> <p>א. תנאי להיתר הינו הכנת מסמך סביבתי מפורט אשר יתייחס בהתאם לעניין להיבטים הבאים: איכות אוויר, אקוסטיקה, חומרים מסוכנים, קרקעות מזוהמות, פסולת, קרינה, שפכים, אסבסט, ניקוז ושימור נגר ונושאים נוספים במידת הצורך ובתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעירייה ו/או המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ב. הכנת המסמך הסביבתי תהיה בהתבסס על המפורט בנספח הסביבתי מס' 3 ולא מכוח תכנית מאושרות קודמות.</p> <p>ג. שטחי הציבור ימוקמו בהתאם למגבלות תמ"א 18 על תיקוניה.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 בניה ירוקה</p> <p>הבניה תיעשה על פי התקן הישראלי התקף לבניה ירוקה ובהתאם להנחיות הועדה המקומית</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תנאי להגשת היתר בניה למתחם בו מבוקשת בניה חדשה או תוספת בניה יהיה אישור הועדה המקומית למסמך עיצוב אדריכלי ונופי למבנה ולסביבתו המידית אשר יכלול:</p> <p>א. התייחסות למגרש, למיקום הבנין ולסביבת התכנון.</p> <p>ב. חתכי בינוי אשר יציגו את השתלבות הבניין החדש או ההרחבה המוצעת במרקם הקיים.</p> <p>ג. התייחסות למרווחים בין בניינים בהתאם להוראות תכנית זו.</p> <p>ד. במסגרת מסמך העיצוב תתאפשר גמישות של עד 10% בהזזת מיקום המבנה החדש מהמיקום המסומן בנספח הבינוי.</p> <p>ה. המסמך יציג שמירה על היקף השטחים הפתוחים בתחום בית החולים.</p> <p>2. מסמך העיצוב האדריכלי והנופי עבור מבנה המטבח והמכבסה יוגש לאישור משרד הבריאות.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה למבנים חדשים הוא סקר עצים נקודתי.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה הינו הכנת מסמך סביבתי מפורט למבנה נשוא ההיתר, בהתאם לאמור בסעיף 6.3 (א) לעיל.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור משרד הביטחון.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 הפקעות ו/או רישום</p> <p>השטח המיועד למבנים למוסדות ציבור לבריאות יופקע ויירשם על שם מדינת ישראל, בכפוף לכל דין.</p>	<p>6.6</p>
<p>6.7 ניהול מי נגר</p> <p>א.מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחום תא שטח מס' 1, להעשרת מי התהום או על ידי הפניתם לבריכת האגירה הנמצאת בחלקה הדרום מערבי של התכנית.</p>	<p>6.7</p>

<p>6.7</p>	<p>ניהול מי נגר</p>
<p>ב. ככל הניתן יהיו השטחים הירוקים במפלס נמוך מהשבילים כך שיהוו השהייה למי הנגר. ג. יש להותיר לפחות 15% שטחים פנויים לחלחול מי נגר עילי בתחום התכנית.</p>	
<p>6.8</p>	<p>תנועה</p>
<p>א. למעט הסדרת מבני חניה עיליים קיימים, תתאפשר אך ורק חניה תת-קרקעית מתחת למבנים חדשים. ב. תקן החניה לרכב פרטי יהיה על פי התקן הארצי התקף לעת מתן היתר בניה ויהיה תקן מירבי. ג. תקן החניה לרכב דו-גלגלי ולאופניים יהיה לכל הפחות על פי התקן הארצי התקף לעת מתן היתרי בניה.</p>	
<p>6.9</p>	<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p>
<p>א. הגבלות בניה בגין בטיחות טיסה תמ"א 2/4 - נמל התעופה בן גוריון</p> <p>1. על תחום התוכנית חלות הגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תוכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בנייה לגובה, מתחמי רעש מטוסים ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תוכנית זו ולא יינתן היתר בנייה או הקלה מכח תוכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.</p> <p>2. הגובה המירבי המותר לבניה כולל חלקי המבנה, לרבות קומות טכניות, חדרי יציאה לגג, מתקנים טכניים וכדו', הינו 86 מטר מעל פני הים בתחום המישור האופקי ו- 96 מטר מעל פני הים בתחום המישור הקוני, כמפורט בהוראות פרק ד' ובתשריט מספר 2 בתמ"א 2/4.</p> <p>3. הגובה המירבי המותר לבנייה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבנייה בגין בטיחות טיסה.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה למבנה שגובהו עולה על 70 מטר מעל פני הים בתחום התוכנית הינו תיאום הנחיות לסימון ואזהרה עם רשות התעופה האזרחית.</p> <p>5. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם עולה על 70 מטר מעל פני הים בתחום התוכנית הינו קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון ואזהרה.</p> <p>6. חריגה מגובה הגבלות הבנייה תינתן בכפוף לעמידה בהוראות תיקון 2 לתמ"א 2/4.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה למבנים 38 ו- 42 הינו קבלת אישור רשות התעופה האזרחית. גובה הבינוי המופיע בנספח הבינוי הינו מחייב.</p> <p>8. תנאי להקמת מנופים ועגורנים לעת בניית מבנים 38 ו- 42 הינו קבלת אישור רשות התעופה האזרחית.</p>	
<p>6.10</p>	<p>פסולת בניין</p>
<p>א. טיפול בפסולת בניין: יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנות התכנון והבניה התש"ל 1970. ב. טיפול בעודפי עפר: 1. עודפי עפר מחפירה של קרקע טבעית ישמשו כחומר מילוי בשטח התכנית ו/או בשטח תכניות אחרות במצב הטבעי, או שיעשה בהם שימוש חוזר. 2. פסולת עודפי עפר שלא נמצא בה שימוש כאמור בסעיף לעיל יש להפנות לאתר מורשה כדון.</p>	
<p>6.11</p>	<p>עתיקות</p>
<p>כל העבודות בתחום שטח עתיקות מוכרז, יתואמו ויבוצעו לאחר קבלת אישור מנהל רשות</p>	



6.11	עתיקות
	העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשלי"ח 1978.



תכנין זמין
מונה הדפסה 29

.7	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

	חמש שנים מיום אישור התכנית.
--	-----------------------------



תכנין זמין
מונה הדפסה 29



תכנין זמין
מונה הדפסה 29