

423559

תכנית מס': 413-0276592 - שם התכנית: רצ/מק/170/15/2 בית חולים ומרכז רפואי - מתחם "פס אלקטרה"

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
הוראות התכנית

תכנית מס' 413-0276592

רצ/מק/170/15/2 בית חולים ומרכז רפואי - מתחם "פס אלקטרה"

ועדה מקומית לתכנון ובניה  
 ר: שון-לציון  
 אישור תכנית מס' ..  
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התוכנית  
 בישיבה מס' .. ביום ..  
 מחדש הועדה יו"ר הועדה

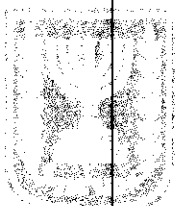
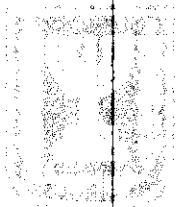
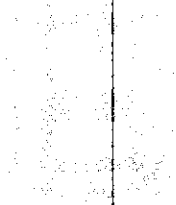
מחוז מרכז  
 מרחב תכנון מקומי ראשון לציון  
 סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו באה להסדיר הקמתו של בית חולים ומרכז רפואי פרטי חדש בראשון לציון לרבות מחלקות סיעודיות גריאטריות, תוך שינוי תכנית רצ/מק/1/15/170 בתוקף.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית  
רצ/מק/2/15/170 בית חולים ומרכז רפואי - מתחם "פס אלקטרה"

מספר התכנית 413-0276592

1.2 שטח התכנית 14 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 7  
סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 6, 62 א (א) סעיף קטן 7

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ראשון לציון
	קואורדינאטה X	176424
	קואורדינאטה Y	655987

1.5.2 תיאור מקום: אזור התעשייה המערבי (מערבית לנתיבי איילון), ממזרח למערב - מרח' פרופ' חבוט ועד גבול שכונת נווה חוף, מצפון גבול עיריית בת ים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ראשון לציון - חלק מתחום הרשות: ראשון לציון

נפה רמלה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		פרופ' חבוט	ראשון לציון

שכונה מב"ת מערב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5032	מוסדר	חלק		29, 38

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

בת ים

**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 ✓
13/03/2012	3067	6390	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ/170 /15 ממשיכות לחול.	שינוי	רצ/170 /15 ✓
17/06/2014	6109	6819	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 413-0174490 ממשיכות לחול.	כפיפות	413-0174490 רצ/תמא/15/170 ✓

**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				דב חפץ			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		דב חפץ		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	מנחה			14/07/2015	דב חפץ	24/05/2016	נספח בינוי	לא
תנועה	מנחה			13/06/2016	גבריאל שויער	23/06/2016	נספח תנועה	כן
מצב מאושר	מנחה	1: 500		14/07/2015	דב חפץ	27/06/2016		לא

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

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

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי		אסותא ראשון בע"מ	ראשון לציון	לזרוב (1)	14	03-7645004	03-7645009	
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית ראשון לציון	ראשון לציון	הכרמל	20	03-9547586	03-9547905	

**הערה למגיש התכנית:**

- (1) הערה: באמצעות מורשי חתימה:  
 1. פנחס צרויה ת.ז. 22336374  
 2. יחזקאל שירי ת.ז. 059191130.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה כלכלית	חברה כלכלית		אסותא ראשון בע"מ	ראשון לציון	לזרוב	14	03-7645004	03-7645009	

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית			עיריית ראשון לציון	ראשון לציון	הכרמל	20	03-9547586	03-9547905	

**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	דב חפץ	22578	חפץ אדריכלות ובינוי ערים בע"מ	רחובות	זילברמן שאול	34	08-9370390	08-9370392	dov@hefetz- architects.co.i l
מודד מוסמך	מודד	אברהם דיאמנט	365	דיאמנט - ליברמן מדידות (מ.א.) 2008 בע"מ	בני ברק	לחיי	27	03-9417011	03-9417013	ddc_il@yaho o.com
מתכנן תנועה	יועץ תחבורה	גבריאל שויער	10914	מ.ת.נ. הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ	תל אביב- יפו	בית הלל	20	03-5625919		matan@mata n-eng.co.il



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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 להקמת בית חולים פרטי ומרכז רפואי ללא שינוי בשטחי הבנייה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי להקמת מבנים לבית חולים פרטי ומרכז רפואי.
- מתן אפשרות לניוד 10% שטחים עיקריים אל מתחת לפני הקרקע וללא שינוי בסך השטחים העיקריים המותרים לבנייה לפי סעיף 62 א(א)(5).
- תוספת קומה אחת כך שיהיו 7 קומות במקום 6 קומות בתכנית התקפה לפי סעיף 62א(א)(4).
- שינוי קו בניין צפוני מ-20מ' ל-6 מטר בדומה לבניינים אחרים ברחוב לפי סעיף 62א(א)(4).

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		14				
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי תעסוקה (מ"ר)
	מתארי	מפורט				
		23,881		23,881	מ"ר	

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.  
\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מסחר ותעסוקה	100

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר ותעסוקה	14,000	100
	14,000	100
		סה"כ

#### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר ותעסוקה	13,999.26	100
	13,999.26	100
		סה"כ

#### 3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ותעסוקה
4.1.1	שימושים
	<p>1. כל השימושים המותרים ע"פ תכניות התקפות, לרבות בית חולים פרטי, לרבות חדרי ניתוח, מחלקות סיעודיות וגריאטריות, מרכזי שיקום הכוללים לינה, מרכז רפואי, מרפאות ומכונים, משרדים ושרותים נלווים וכל שימוש רפואי אחר.</p> <p>2. יותר שימוש מסחרי בהיקף שלא יעלה על 20% מהשטחים העיקריים המותרים.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. בחזית המזרחית של שני הבניינים ניתן יהיה למקם רחבות לבתי קפה, מסעדות וכיוצ"ב באישור אדריכל העיר.</p> <p>2. חיבורי מערכות הנדסיות יהיו תת-קרקעיים ויחוברו ישירות למערכות עירוניות. לא ימוקמו מתקנים הנדסיים לא מוסתרים על הגג.</p> <p>3. חומרי הגמר לרבות החומר והגוון יתואמו ויאושרו ע"י אדריכל העיר כתנאי למתן היתר בנייה.</p> <p>4. חזיתות המבנה יעוצבו לפי עקרונות הבניה הירוקה.</p> <p>5. תותר הקמת שני מבנים מעל מרתף חניה משותף, בתחום קווי הבניין. המרחק בין המבנים לא יפחת מ-10 מ'.</p> <p>6. נספח הבינוי הינו מנחה ואינו מחייב. הבינוי הסופי יקבע במסגרת היתר הבנייה.</p>
ב	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>תנאי למתן היתר יהיה תאום של עבודות הפיתוח בתחום מגבלות הבנייה של תת"ל 36 עם חברת מקורות.</p>

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה				מתחת לכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי
													שרות	עיקרי	
5	10	6 (7)	6 (6)	2	7	60	47483	(4) 11801	(3)	(2) 11801	(1) 23881	14000	100	מסחר ותעסוקה	

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

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- יותר שימוש למטרות תעסוקה בהיקף של מלוא זכויות הבניה, בהתאם לשימושים המפורטים בסעיף 4.1.1 לתקנון התכנית..
- שטחי שירות כוללים: חניונים תת קרקעיים, מרפסות מילוט, חדרי מדרגות, סככות מתקנים ומערכות הנדסיות, מעליות, מרחבים מוגנים, אחסנה וכל שימוש אחר על פי הוראות החוק והתקנות. מתקנים טכניים על גג עליון עד 20% משטח הגג.
- יותר ניווד של עד 10% שטחים עיקריים אל מתחת לפני הקרקע בכל השימושים המפורטים בסעיף 4.1.1.
- שטח החניון התת קרקעי לקומה לא יעלה על 80% משטח המגרש ובכפוף לסעיף 6.7.
- גובה בניין מירבי יהיה 62 מ' מעל פני הים לפי תכנית מאושרת מס' רצ/מק/170/15/1..
- קו בניין דרומי.
- קו בניין צפוני.

<b>6. הוראות נוספות</b>	
<b>6.1</b>	<b>עיצוב פיתוח ובינוי</b>
	<p>1. לפחות 20% משטח המגרש יהיה מגונן.</p> <p>2. בפיתוח, מעל גג החניה התת-קרקעית, אדמת גן בעובי 1.00 מ'.</p> <p>3. תותר הוצאת היתר בניה בשלבים.</p>
<b>6.2</b>	<b>חניה</b>
	<p>החניה תהיה בתחום המגרש ובהתאם לנספח התנועה והחניה המנחה. תותר הקמת חניונים תת-קרקעיים בגבולות המגרש ובתנאי שגובה תקרת המרתף בתחום קווי הבניין יהיה 1.0 מ' מתחת לפני הקרקע להבטחת מעבר תשתיות ובתנאי ששטח החניון התת קרקעי לקומה לא יעלה על 80% משטח המגרש ובכפוף לסעיף 6.7 להוראות התכנית. במידה ותקן החניה יחייב קומה תת קרקעית נוספת הדבר לא יחשב כסטיה מהתכנית, הכל בתנאי כי יתקבל אישור מהנדס העיר להבטחת מעבר תשתיות.</p> <p>החניה תתוכנן בהתאם לשימושים ולתקן אשר יהיה בתוקף בזמן הוצאת היתר הבנייה.</p>
<b>6.3</b>	<b>איכות הסביבה</b>
	<p>סוג ומיקום מכולות לאצירת פסולת ואשפה, לרבות פסולת למחזור והפרדה במקום ייקבע עפ"י הנחיות אגף איכות הסביבה בעיריית ראש"צ ובאישורו.</p>
<b>6.4</b>	<b>בניה ירוקה</b>
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה, בהתאם לתקן הישראלי לבניה ירוקה ת"י 5281 על שינוי ותיקוניו ובהתאם להחלטת הועדה המקומית התקפה בעת הוצאת היתר הבנייה.</p>
<b>6.5</b>	<b>חשמל</b>
	<p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.</p> <p>2. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.</p> <p>3. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין, בתאום עם חברת החשמל ובאישור הועדה המקומית.</p>
<b>6.6</b>	<b>תקשורת</b>
	<p>מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.</p>
<b>6.7</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
	<p>יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון" חצץ וחלוקים)</p> <p>לחילופין ניתן יהיה לעמוד בדרישות החילחול באמצעים מכניים ובאישור מהנדס העיר.</p>
<b>6.8</b>	<b>פיתוח תשתית</b>
	<p>כל ההוצאות עקב שינויים בפיתוח יבוצעו ע"י היזם ועל חשבונו.</p>

<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>מעל הקומה העליונה של המבנים יותר להקים מתקניי סכניי כגון חדרי מכונות למעליות, תאים פוטוולטריי וקולטי שמש. המערכות יוסתרו ע"י מעקה הגג או מסתור בנוי אחר. שטח למתקנים אלה יחשב כשטח שירות בחישוב אחוזי הבניה. הגובה המירבי של קומת הגג הטכנית לא יעלה על 5 מ'.</p>	<p><b>6.9</b></p>
<p><b>רישום שטחים ציבוריים</b></p> <p>כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ו/או יירשמו ע"ש עיריית ראשלי"צ בכל דרך אחרת.</p>	<p><b>6.10</b></p>
<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם היחידה הסביבתית העירונית ראשלי"צ.</p>	<p><b>6.11</b></p>
<p><b>מגבלות בניה לגובה</b></p> <p>הגבלות בניה בגין תמ"א/2/4 - תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון</p> <p>1. על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בנייה בגין גובה לרבות מיכשול דקיק ורעש מטוסים - מר"מ 1, כפי שנקבעו בהוראות תמ"א/2/4 - תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון (להלן התמ"א).</p> <p>התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא תוכן תכנית מפורטת או מתארית או יינתן היתר בניה או הקלה מכח תכנית מפורטת או מתארית על פי תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.</p> <p>2. הגובה המירבי המותר לבניה מעל פני הים, לרבות קומות טכניות, מתקנים על הגג וכו', הינו עפ"י הוראות תמ"א/2/4 ואין לחרוג ממנו.</p> <p>הגובה המירבי המותר לבניה מעל פני הים למכשול דקיק כגון רום עליון של תרנים ואנטנות, מנופים ועורנים לבניה וכד' נמוך ב-15 מ' מהמפורט לעיל ואין לחרוג ממנו.</p> <p>3. הגבלת בניה בגין רעש מטוסים - התכנית ממקומת בתחום מר"מ 1 על פי תמ"א/2/4. שימושים ותכליות המחוייבים בבניה אקוסטית על פי תמ"א/4/2, לרבות מוסדות ציבור, ימוגנו בהתאם לנספח א-2 בתמ"א/2/4 "תדריך לתכנון אקוסטי במתחמי רעש מטוסים" שיצורף למסמכי היתר הבנייה/בקשות להקלה ויהיה חלק בלתי נפרד ממסמכי ההיתר.</p> <p>4. תנאי להקמת מנופים ועורנים הינו אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה ולקבלת הנחיות סימון.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה ובקשות להקלה יהיה אישור רשות התעופה האזרחית.</p>	<p><b>6.12</b></p>
<p><b>הוצאות הכנת תוכנית</b></p> <p>כל הוצאות עריכת התכנית וביצועה, לרבות שכר טירחת אדריכלים, שמאים, מודדים, יועצים ורישומים יחולו על הבעלים וישולמו על ידם בהתאם לסעיף 69(12) לחוק.</p>	<p><b>6.13</b></p>
<p><b>היטל השבחה</b></p> <p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.</p>	<p><b>6.14</b></p>
<p><b>7. ביצוע התכנית</b></p>	
<p><b>7.1 שלבי ביצוע</b></p>	

**7.2 מימוש התכנית**

תוך 10 שנים מיום מתן תוקף לתכנית

## 8. חתימות

מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד: אסותא ראשון בע"מ 511397101	סוג: חברה/תאגיד ממשלתי	תאריך: 18.12.16
מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד: עיריית ראשון לציון 500283007	סוג: רשות מקומית	תאריך: [חתימה]
יזם	שם ומספר תאגיד: אסותא ראשון בע"מ 511397101	סוג: חברה כלכלית	תאריך: 18.12.16
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: עיריית ראשון לציון 500283007	סוג: בבעלות רשות מקומית	תאריך: [חתימה]
עורך התכנית	שם ומספר תאגיד: חפץ אדריכלות ובינוי ערים בע"מ 511236772	סוג: עורך ראשי	תאריך: 18.12.16

חתימה: חפץ  
אדריכלות ובינוי ערים בע"מ  
שאול זינצ'ביץ' 55  
סל 390, גן גן, תל אביב 6100-5570392-08





