

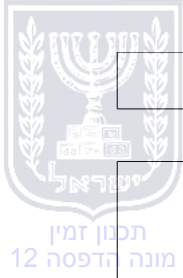
הוראות התכנית

תכנית מס' 422-0697177

אל/מק/195/8/20 מרכז רפואי רובע C אלעד

מחוז	מרכז
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי אלעד
	תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

מוגשת בזאת תכנית מס 422-0697177, מרכז רפואי - אלעד, שעיקרה בקשה לתוספת זכויות בניה. תוספת עד 20% משטח המגרש לפי סעיף 62 א (א) 16

המגרש האמור הינו מגרש אי רגולרי אשר לא מאפשר מיצוי זכויות בניה באופן מיטבי. אי לכך אנו מבקשים תוספת זכויות בסמכות מקומית ע"מ לאפשר הגדלת מבנה המיועד למרפאות קופ"ח, ולאפשר מתן שירותים רפואיים נרחבים ככל האפשר. כמו כן אנו מבקשים לשנות את קו הבניין לכיוון מערב לקו בניין 0 לשצ"פ על מנת לעמוד בדרישות כיבוי אש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
 אל/מק/195/8/20 מרכז רפואי רובע C אלעד **ומספר התכנית**

מספר התכנית 422-0697177

1.2 שטח התכנית 0.860 דונם

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**
 תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
 כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
 מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (15), 62 א (א) (16), 62 א (א) (4), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (9)

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

אלעד	מרחב תכנון מקומי
181047	קואורדינאטה X
659616	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אלעד - חלק מתחום הרשות: אלעד

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	3	רבי יוסף קארו	אלעד

רובע C

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5700	מוסדר	חלק	123	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
גז/195/8	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גז/195/8 ממשיכות לחול.	5018	4025	13/09/2001
אל/מק/195/8/1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית אל/מק/195/8 ממשיכות לחול.	5358	1056	09/01/2005
גז/במ/195	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גז/במ/195 ממשיכות לחול.	3971	2028	06/02/1992



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רבקה רות קיסר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רבקה רות קיסר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	טבלת שטחים מאושר	11: 17 15/02/2019	רבקה רות קיסר	15/02/2019	1		רקע	טבלת שטחים
לא		13: 20 04/01/2021	רבקה רות קיסר	12/02/2019	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		14: 01 24/12/2020	מואב מעידי	19/02/2020	1	1: 250	רקע	חניה
לא		10: 06 10/02/2019	רבקה רות קיסר	08/01/2019	1	1: 250	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



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
	פרטי			שירתם אלעד בע"מ	ברקן	שוהם				daniel@shir tam.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			שירתם אלעד בע"מ	ברקן	שוהם				daniel@shirtam.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	רבקה רות קיסר	117906	קרבלניק - קיסר אדריכלים ומתכנני ערים ואזורים	רמת השרון	(1)	3			rkeisar@gma il.com
מהנדס אזרחי	מהנדס	מואב מעידי	9138453	מואב	טייבה	(2)		09-7996526		moab_m@za hav.nrt.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	אריק נתן שלסינגר	1234		ראשון לציון	(3)	12	03-9523332		dan@dnts.co. il

(1) כתובת: חרושת 3 רמת השרון.

(2) כתובת: אי"ת טייבה ת.ד. 7314.

(3) כתובת: החומה 12 רש"צ.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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 הוראות ותנאים לתוספת זכויות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת זכויות בניה, בהתאם לסעיף 62 א (א) (16)

2. קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי, בהתאם לסעיף 62 א (א) (5)

3. שינוי קו בניין צידי מערבי, בצמוד לשצ"פ לקו בניין 0, בהתאם לסעיף 62 א (א) (4)

4. תוספת קומה אחת לצורך הרחבת המרפאה, בהתאם לסעיף 62 א (א) (4)

3. הגדלת תכסית מ-40% ל 45%, בהתאם לסעיף 62 א (א) (9)



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מסחר	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
60	860	100
סה"כ	860	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר	860.25	100
סה"כ	860.25	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

4. יעודי קרקע ושימושים

מסחר	4.1
שימושים	4.1.1
<p>1. התכליות המותרות הן למסחר קמעונאי, שירותים אישיים, משרדים, שירותים פיננסיים, שירותי בריאות, בתי קפה, מסעדות, קופות חולים וחניה.</p> <p>2. תותר בניית מרתף שיכיל את מערכות השרות של המבנה כגון: חדרי טרפו, מרחב מוגן, חדרי מכונות ומחסנים. כמו כן ישמש המרתף לחניה ושטח לפריקה וטעינה.</p>	
הוראות	4.1.2
דרכים וחניות	א
<p>1. שטחי החניה כולל פריקה וטעינה יהיו בתחומי המגרש, ע"פ נספח התנועה ובתאום עם מהנדס העיר.</p> <p>2. תקן החניה יהיה עפ"י התקן התקף בזמן קבלת היתר.</p> <p>3. החניה תהיה פתוחה בשעות ובימים בהם הבניין המסחרי לא פעיל - לרווחת התושבים ולטובת משתמשי השב"צים. החניון יסגר בשעה 24:00 וכן בשבתות וחגים, באחריות החברה המנהלת לפי סעיף 6.10 בהוראות התכנית.</p>	
הוראות בינוי	ב
<p>1. תוספת של שטחי שירות שדרשה רשות מוסמכת לפי כל דין, לא תיחשב כתוספת לבניה המותרת על פי התכנית, אולם תצוין בטבלת שטחי הבניה שבטופס הבקשה להיתר.</p>	
מרתפים	ג
<p>1. תותר בניית מרתף בשטח 80% משטח המגרש ויכול להגיע עד גבולות המגרש מכל צדדיו למעט בחזית הרחובות, בהן יהיה קו בניין 5 מ' למעבר תשתיות.</p> <p>2. שטח המרתף יחושב כשטח שרות בנוסף לרשום בטבלת הזכויות.</p> <p>3. גובה חניון מקורה לא יקטן מ 2.40 מ'</p>	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח) (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	צדדי			מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי	
							מתחת לכניסה הקובעת							עיקרי
(5) 4	(4) 5		1	4 (3)	25	45 (2)	688	172 (1)	1032	860	1	100	מסחר	מסחר



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:


- (1) השטח לא כולל שטח ברוטו של המרחבים המוגנים ע"פ דרישות פיקוד העורף או כל שטח שיידרש ע"י פיקוד העורף או רשות הכבאות..
- (2) בשטח המרתף תותר תכסית 80% מגודל המגרש..
- (3) לא כולל קומת גג טכנית..
- (4) ניתן יהיה לחרוג מקו בניין קדמי לצורך הצללה לחזית בלבד.
- (5) קו בניין מערבי לשצ"פ יהייה 0.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12


6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי	גימור המבנה יעשה בציפוי קשיח ו/או טיח, עפ"י אישור מהנדס העיר
6.2	עתיקות	תכנית זו אינה גורעת מההגבלות הנובעות מחוק העתיקות תשל"ח 1978.
6.3	איכות הסביבה	<p>1. רעש: בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום "לרעש בלתי סביר" וכהגדרתו בחוק יידרש תכנון אקוסטי ונהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי רעש מותרים כדין.</p> <p>2. איכות אוויר: תידרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטת מזהמים וריחות מכל מקור שהוא ועמידה בתקנים ובהוראות החוק.</p> <p>3. מוסד התכנון ידרוש תסקיר או כל מסמך בדבר השפעות סביבתיות צפויות, כאשר לדעתו ו/או לדעת המשרד לאיכות הסביבה השימוש במוצע עשוי ליצור מפגעים סביבתיים או לחרוג מדיני איכות הסביבה.</p>
6.4	חשמל	<p>1. בסמכות הוועדה המקומית להתיר הקמת תחנות טרנספורמציה בתאום עם חברת חשמל</p> <p>2. אין לחפור מעל קווי החשמל התת קרקעיים אלא באישור הגורמים המוסמכים שבחברת חשמל</p>
6.5	ביו, ניקוז, מים, תברואה	<p>1. פינוי האשפה יהיה עפ"י פתרון שיוגש בבקשה להיתר בניה לבניינים בשטח התכנית בהתאמה להוראות תכנית הפיתוח. שיטת איסוף האשפה לפי הוראות הוועדה המקומית ובהתאם לתקנים ממשלתיים. מתקני האשפה יהיו לפי פרטים אחידים, חייבים בעיצוב אסתטי למניעת מפגע חזותי.</p> <p>2. פסולת: יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים. המתקנים לאצירת פסולת ימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך איסוף אזורי, שתקבע הרשות המקומית ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין.</p> <p>3. יקבע שטח לריכוז פסולת לסוגיה השונים ולשינועה לאתר מוסדר.</p> <p>4. ניקוז ותיעול: השתלבות במערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים.</p> <p>5. שפכים: ההיתרים לבניה יוצאו לאחר הצגת תכנית ביו. התכנית תכלול מערכת הולכה טיפול וסילוק בהתאם לדינים ולתקנים הנדרשים להבטחת איכות הסביבה.</p>
6.6	הוראות פיתוח	<p>1. גובה הקירות התומכים בתחומי המגרשים ובין המגרשים לא יעלה על 1.5 מ' מפני הקרקע, למעט במקרים בהם נדרש ע"י רשות מוסמכת.</p> <p>2. במקרים של קירות תומכים מדורגים, לא יעלה גובהו של כל קטע מדורג מעל 1.5 מ' מפני הקרקע. המרווח בין הקירות לא יהיה קטן מ- 0.6 מ'.</p> <p>3. הגדרות בחזית המגרשים תהיינה מאבן משולב או בכל חומר אחר שיאושר ע"י הוועדה המקומית. פרטי הגדר גובהה וחומריתה- לפי פרטי והנחיות אדר' הפיתוח ובאישור הרשות המקומית.</p>

	ניהול מי נגר	6.7
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 12</p>	<ol style="list-style-type: none"> יש למתן את זרימת מי הנגר העילי מהמגרש ע"י השהייתו ככל האפשר בתחום המגרש ולא להזרימו למערכת ניקוז עירונית לצורך זה יש לשמור על שטח מחלחל של לפחות 20% משטח המגרש. שטח זה יהיה מגונן ומכוסה ברצף צמחיה או בחומר חדיר מים (חצץ, טוף, חלוקים, גזם גרוס וכ"ו), ושיפועי המגרש יובילו אליו השטח המחלחל יהייה נמוך מסביבתו בכ-20 ס"מ או מוקף בגדר בגובה זה אשר תתחום את חלקו הנמוך השטח ינוקז באמצעות נקזים מחומר גרנולי, שכבות מחלחלות ומוצאי ניקוז מפוזרים, המאפשרים מעבר מים בספיקות נמוכות השטח המחלחל ימוקם הרחק מהבניין ככל שניתן ושיפועי המגרש יופנו מהמבנה החוצה מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל כאשר הדבר לא ניתן בשל חניונים תת קרקעיים יש להפנות את הנגר לשטחים ציבוריים פתוחים סמוכים. ימנע כל נזק אפשרי ע"י מי נגר באמצעות וויסוט כמות המים הזורמים מפתח מסויים או מפתחים סמוכים. יש לפזר את נקודות גלישת מי הנגר ולא לרכזם. מי הנגר יוזרמו למגרש הסמוך בספיקות נמוכות לאחר השהייתם במגרש, יהיו מסוננים מסחף ומבוץ ויש להבטיח כי מי הנגר יופנו לאזורים מנוקזים המתאימים לקליטתם, כך שלא יוכלו לזרום לעבר מבנים, מתקנים או כל מקום בו הם עלולים לגרום נזק כל שהוא בדיקת הקרקע במגרש תתייחס לנושא החדרת המים ודוח מהנדס הקרקע יכלול הנחיות ביחס לכושר החלחול של הקרקע ושמירה מפני פגיעה ביסודות המבנה לאור הצורך בהחדרת מי הנגר בתחום המגרש יש להקפיד על הפרדה מלאה בין מערכות ניקוז למערכות ביוב. מכסי שוחות הביוב יהיו גבוהים ממפלס מים מירבי בשטחי ההחדרה המיועדים להצפה עפ"י תכנון ביצוע חניות ומדרכות יהיה מחומרי ריצוף פורוזיביים ולא אספלט 	

	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.8
	<p>התכנית נמצאת בתחום אווירי של נתב"ג:</p> <ol style="list-style-type: none"> לא יינתן היתר בניה למבנה או מתקן שגובהו עולה על 60מ' מעל פני הקרקע הטבעיים אלא באישור מנהל התעופה האזרחית. היתר למבנה בגובה 8 קומות ויותר מעל פני הקרקע הטבעיים, יותנה בקבלת אישור מנהל התעופה האזרחית להצבת עגורנים. 	

	תנאים למתן היתרי בניה	6.9
	תנאי להיתר בנייה, התייחסות משרד הבריאות ואישורו לבקשה להיתר בניה.	

	תנאי להפעלה	6.10
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 12</p>	<ol style="list-style-type: none"> כל המבנה המסחרי ירשם כיחידה אחת ויונהל ע"י חברת ניהול אחת לכל הבניין. היזם יחויב להציג בפני הועדה את ההסכם מול חברת ניהול כתנאי למתן תעודת גמר. 	

	תשתיות	6.11
	<ol style="list-style-type: none"> הוועדה המקומית רשאית לאשר מעבר צנרת תשתיות וגישה לצורך התקנה ואחזקה מחוץ לקווי הבניין כל התשתיות יהיו תת קרקעיות בכל בניין יש להגיש פתרון לניצול אנרגיה סולרית לחימום מים לפי הדרוש כולל פתרון הסתרה ושילובו במבנה לשביעות רצון הוועדה 	

6.11	תשתיות
	המקומית

6.12	היטל השבחה
	הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק

.7 ביצוע התכנית

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

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית - 10 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



נספח טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר – ע"פ אל/מק/195/1/8

קו בנין(מטר)			מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	מספר מגרש	יעוד
אחורי	צידי	קדמי				מעל הכניסה הקובעת				
			שרות	עיקרי						
5	4	5	ק+2	25	40	172	860	860	5001	מסחר



הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- תותר בנית מרתף שיכיל את מערכות השרות של המבנה כגון חדרי טרפו, מקלט, חדרי מכוונת, מחסנים למסחר בשטח של עד 40% משטח היחידה המסחרית הצמודה אליה. שטח זה יחושב כשטח שרות בנוסף לרשום בטבלת הזכויות.
- תכסית המרתף תהיה עד 80% משטח המגרש ויכול להגיע עד גבולות המגרש מכל צדדיו למעט בחזיתות הרחובות, בהן יהיה קו הבנין 5 מ' למעבר תשתיות. שטח החניון אינו נחשב במניין השטחים המותרים.
- תותר "קולונדה" בשטח שבין קו בנין צדדי וקו מגרש לכיוון שצ"פ.

