

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 414-0608091

מרכז רפואי קפלן

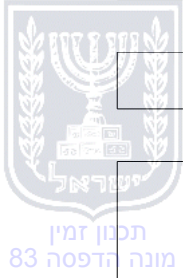
מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי רחובות, זמורה

סוג 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

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 684.732 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

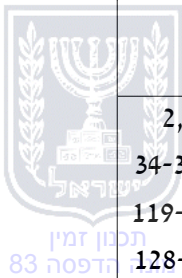
### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3661	מוסדר	חלק		11, 13, 15
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, 22-26, 32-35, 42-47, 55-56, 110	1-6, 9-13, 15, 18, 20-21, 27, 36, 41, 48-51, 57, 123, 126, 128, 139, 141, 143, 145, 147, 181
3816	מוסדר	חלק	24, 26, 29-32, 38, 40, 48-49, 106, 293, 295, 297, 299, 301, 303, 305	25, 27-28, 35, 37, 334, 338
5101	מוסדר	חלק	17-33, 36-38, 110-114, 121, 134, 137-139	2, 6-8, 13-16, 34-35, 39-42, 115, 119-120, 122, 124, 128-129, 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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 83

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

זמורה, רחובות



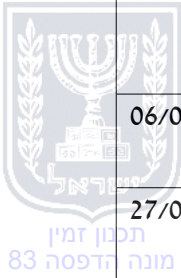
תכנון זמין  
מונה הדפסה 83



תכנון זמין  
מונה הדפסה 83

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
רח/ 152	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית רח/152	1352			06/04/1967
רח/ 152 / 2	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית רח/ 152 / 2	1841			27/07/1972
תמא/ 3	כפיפות	תכנית זו כפופה לתמא/3. הוראות תכנית תמא/3 תחולנה על תכנית זו.	2247	2362		26/08/1976
מח/ 145 / ג	כפיפות	תכנית זו כפופה למח/ 145 / ג. הוראות מח/ 145 / ג תחולנה על תכנית זו.	5833	4008		21/07/2008
רח/ 2007 / 3	החלפה	תכנית זו מחליפה את רח/ 2007 / 3.	4873	3306		18/04/2000
רח/ 169	כפיפות	תכנית זו כפופה לרח/169. הוראות רח/169 תחולנה על תכנית זו.	1345			09/03/1967
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740		12/02/2020
תמא/ 23 / א / 4	כפיפות	תכנית זו כפופה לתמא/ 23 / א / 4. הוראות תמא/ 23 / א / 4 תחולנה על תכנית זו.	6121	4338		12/08/2010
תממ/ 3 / 21	כפיפות	תכנית זו כפופה לתממ/ 3 / 21. הוראות תממ/ 3 / 21 תחולנה על תכנית זו.	5236	284		12/11/2003
414-0496471	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 414-0496471. הוראות תכנית 414-0496471 תחולנה על תכנית זו.	8414	14253		29/08/2019
בר/ 324	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית בר/ 324. הוראות תכנית בר/ 324 תחולנה על תכנית זו.	7060	6505		18/06/2015
זמ/ 300	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית זמ/ 300. הוראות תכנית זמ/ 300 תחולנה על תכנית זו.	2831			01/07/1982
מח/ 145 / ב	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית מח/ 145 / ב. הוראות תכנית מח/ 145 / ב תחולנה על תכנית זו.	5544	3901		25/06/2006



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

**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  
 התכניות הנושאות לעיר לא חלות בתחום המרכז הרפואי



## 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/סקר שימור
לא	סקר תיעוד מתחמי, חלק 2.	16: 31 16/01/2020	גיורא סולר	16/01/2020			רקע	תיעוד/סקר שימור
לא	סקר תיעוד מתחמי, חלק 3.	16: 35 16/01/2020	גיורא סולר	16/01/2020			רקע	תיעוד/סקר שימור
לא	תיעוד מקדים לבריכת המים	16: 12 16/01/2020	גיורא סולר	16/01/2020			רקע	תיעוד/סקר שימור
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	17: 36 20/02/2022	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		15: 56 08/07/2021	אילון סוסק	07/07/2021	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 83



תכנון זמין  
מונה הדפסה 83

**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
מ"מ סמנכ"ל כספים	פרטי	רקפת לוי		שירותי בריאות כללית	תל אביב- יפו	ארלוזורוב	101	03-6923074		rakefetlev@ clalit.org.il
סמנכ"ל בכיר וראש מנהל התכנון	משרד ממשלתי - אחר	משרד ממשלתי - אחר, אורי גולדשטיין		משרד הבריאות - המינהל לתכנון ובינוי מוסדות רפואה	תל אביב- יפו	ארליך	20	03-5136300	03-6819299	ori.gold@m oh.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@shafirarchitects.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	גיאורא 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 83



תכנון זמין  
מונה הדפסה 83

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 83

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 83

ו. הסדרת שטח למנחת המסוקים, שמירה תכנונית לקונוסי הנחיתה וההמראה, וקביעת הוראות לבטיחות טיסה. הדפסה 83

תכנון זמין  
מונה הדפסה 83

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

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

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מתקן גז	שטח ציבורי פתוח	12
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	19
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	19
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	מגבלות בניה ופיתוח	18
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	שטח ציבורי פתוח	12
גבול מרחב תכנון	דרך מאושרת	19
גבול מרחב תכנון	מגבלות בניה ופיתוח	18
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	19
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	7
הנחיות מיוחדות	מגבלות בניה ופיתוח	18
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	13, 12
הנחיות מיוחדות ב	דרך מוצעת	11, 10
הנחיות מיוחדות ב	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	6, 1
הנחיות מיוחדות ב	מגבלות בניה ופיתוח	18
הנחיות מיוחדות ב	שטח פרטי פתוח	17
חורשה לשימור	דרך מוצעת	11, 10
חורשה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	3, 1
מבנה להריסה	דרך מאושרת	19
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	19
קו גז	מגבלות בניה ופיתוח	18
קו גז	שטח ציבורי פתוח	12

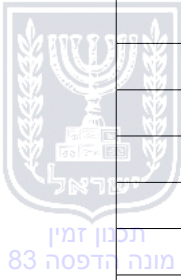
## 3.2 טבלת שטחים

## מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
19.94	136,519	אזור לבית חולים
9.99	68,384	דרך מאושרת
2.22	15,222	חורש
2.68	18,364	חניה
0.46	3,174	חניה להליקופטרים
64.71	443,069	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
<b>100</b>	<b>684,732</b>	<b>סה"כ</b>

## מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
1.42	9,719.25	דרך מאושרת
4	27,401.84	דרך מוצעת
28.33	193,954.94	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות
64.71	443,068.97	מגבלות בניה ופיתוח
0.76	5,178.38	שטח פרטי פתוח
0.79	5,408.95	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>684,732.34</b>	<b>סה"כ</b>



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות
4.1.1	<p><b>שימושים</b></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 אופניים, מסוף קצה לתחבורה ציבורית, תוואי דרך ותחנות מתע"ן (מערכת תחבורה עתירת נוסעים) מסילתי או שאינו מסילתי, מתקנים לרווחת המשתמשים בדרך.</p> <p>יא. מתקני טעינה חשמלית לאוטובוסים, חדר נהגים ומבנה טכני לחישובול מתקני הטעינה החשמלית.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>עיצוב פיתוח ובינוי</b></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 למתח"ם והפיתוח שבקריית עקרון.</p>



<b>4.1 מבנים ומוסדות ציבור לבריאות</b>	<b>4.1</b>
<p>9. גדר בית החולים תבוטל לאורך החזית המסחרית. ככל שתוקם החזית המסחרית, מבני המשרדים והמסחר יצרו דופן עירונית כלפי דרום.</p> <p>10. לא יותר מבנה מסחר עצמאי אלא כחלק ממבני בית החולים.</p> <p>11. מיקום שטחי המסחר מיועד להיות בתוך המבנים עצמם ויקבע בשלב ההיתר על ידי הוועדה המקומית.</p>	
<b>4.2 שטח פרטי פתוח</b>	<b>4.2</b>
<p><b>4.2.1 שימושים</b></p> <p>בממשק עם המגרשים הפרטיים בשכונת "תבצלת", 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.</p>	
<p><b>4.2.2 הוראות</b></p> <p><b>א פיתוח סביבתי</b></p> <p>שטח מגוון המהווה חייץ ירוק מול שכונת המגורים.</p>	
<b>4.3 דרך מאושרת</b>	<b>4.3</b>
<p><b>4.3.1 שימושים</b></p> <p>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'.</p>	
<p><b>4.3.2 הוראות</b></p> <p><b>א דרכים</b></p> <p>הוראות לדרכים, כאמור בסעיף 6 בנושא דרכים, תנועה וחנייה.</p> <p>בתחום דרכים ארציות חלות הוראות תמא/1.</p> <p>החיבור לדרך 40 הוא כניסה עתידית לבית החולים לרכב חירום בלבד, בהתאם להוראות מח/145/ג.</p> <p>לא תבוצע כל עבודה בתחום זכויות דרכים ארציות ללא תיאום ואישור חב' נתיבי ישראל.</p>	
<b>4.4 שטח ציבורי פתוח</b>	<b>4.4</b>
<p><b>4.4.1 שימושים</b></p> <p>עבודות גינון ופיתוח, העברת תשתיות והקמת מיגונים אקוסטיים, שבילי ה"ר ושבילי אופניים.</p>	
<p><b>4.4.2 הוראות</b></p> <p><b>א עיצוב פיתוח ובינוי</b></p> <p>עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>השצ"פ יהווה אזור חייץ בין הכביש הראשי לבית החולים.</p> <p>לא יותרו דרכים וחניות, בניה, ולא תותר גישה מדרכים ארציות לשטחים הגובלים בהן, למעט דרכים 1 ו-2 (תא שטח 7) המסומנות בתשריט התכנית.</p> <p>תכנון השצ"פ יהווה חלק מתכנית עיצוב אדריכלי ונופי לכל מתחם בית החולים.</p>	

<b>4.4</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.5</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	שימושים לדרך על פי חוק לרבות: כבישים, מדרכות, מערכות תשתיות על ותת קרקעיות, ריהוט רחוב וגינון, שבילי אופניים, טיילת, מערכת הסעת המונים, תחבורה ציבורית וכד'. <b>הוראות</b>
<b>4.5.2</b>	
<b>4.6</b>	<b>מגבלות בניה ופיתוח</b>
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b>
	בהתאם לתכניות מאושרות.
<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> 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.



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
			מתחת לכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי					
			שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
3		10	45000	22000	32000	129000	106231	1	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות
3		10	500	2000	3000	12000	9741	2	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות
3		10	12000	6000	10000	39000	32119	3	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות
3		10	5000	6000	10000	37000	31114	4	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות
3		10	500	1000	500	2000	2006	5	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות
3		10	2500	3000	4000	19200	12744	6	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:

- השימושים השונים ישולבו זה בזה במרחב המרכז הרפואי. התכנית אינה קובעת מיקום אופקי או אנכי של מי מהם.
- ניתן לנייד שטחים עיקריים אל מתחת לכניסה הקובעת באישור הועדה המקומית.
- יותר ניוד זכויות בהיקף של עד 30% בין תאי השטח השונים באותו יעוד ובלבד שישמרו מגבלות הגובה, הייעודים והשימושים שנקבעו.
- 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
  - מבני מסוף תחבורה: 200 מ"ר
- גובה הבניינים על פי סעיף 6.9 בתכנית זו. מגבלות בניה לגובה ובכפוף לנספח מגבלות הגובה המחייב של תכנית זו ובכפוף למגבלות הגובה של משרד הביטחון ורת"א.
- 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.
- ניתן יהיה למקם בכל בניין בקומת הקרקע שטחים נוספים לטובת בתי קפה, חנויות, מזנונים 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.
- ניתן להקים תחנות השנאה בשטח מירבי של 50 מ"ר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 83



תכנון זמין  
מונה הדפסה 83



תכנון זמין  
מונה הדפסה 83



תכנון זמין  
מונה הדפסה 83

**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 לפרויקטים למרווחים בין התכנון המוצע ובין בניינים קיימים ו/או מוצעים והצגת פיתוח הסביבה הפתוחה של המבנה, התייחסות למערך תנועת כלי הרכב, דרכי גישה, שבילי הולכי הרגל ורוכבי האופניים, חניה על פי התקן התקף, 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, כל זאת תוך ניצול מיטבי של זכויות הבניה.</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> <p>6. מיקום הבניינים בתחום קווי הבניין יקבע בשלב הוצאת היתר.</p>	
6.2	סביבה ונוף סימון בתשריט: הנחיות מיוחדות ב
<p>מתחם "הנחיות מיוחדות ב", המסומן באות A, הוא בשטח כ-30 דונם ובתוכו 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 השהים בו.</p> <p>בשטח הגן המרכזי יחולו כל הנחיות הסביבה והנוף החלות בכלל שטח התכנית - שימור ונטיעות עצים, ניהול מי נגר וכו'.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה ראשון למבנה חדש, יהיה אישור תכנית פיתוח עקרונית שתכלול את מיקומו של הגן המרכזי והדרכים הראשיות בתכנית ותבטיח שימור של 20 דונם כגן, כאמור לעיל.</p>	
6.3	דרכים וחניות
<p>1. תקן החנייה יהיה לפי התקן התקף בעת הוצאת היתר בנייה ובהתאם לשימושים השונים.</p>	

דרכים וחניות	6.3
<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 בתכנית.</p> <p>6. בכל בניה של מבנה חדש בתחום בית החולים תהיה חניה תת קרקעית.</p> <p>7. תורשה חניה תפעולית עילית.</p> <p>8. תתאפשר גמישות לסטיה של עד 20 מטר במיקום תוואי הדרך הפנימית ביחס למסומן, ובלבד שלא יפגעו העצים המיועדים לשימור.</p> <p>9. תתאפשר גמישות של עד 20 מטר במיקום הכניסות המסומנות לבית החולים בתשריט התכנית, ובתיאום עם נת"י, נת"א, נת"ע, משרד התחבורה ועיריית רחובות.</p> <p>10. ככל ותהיינה סטיות, במסגרת הגמישות המתוארת לעיל, הן יוצגו בתכנית שתוגש לועדה המקומית.</p> <p>11. היה ודרך הוסטה מתאי שטח 10 או 11 שיעודם דרך, בשטח שהתפנה בתאי שטח אלה יחולו זכויות הבניה שחלות בתא השטח הסמוך, ביעוד מוסדות בריאות, שנתפס ע"י הדרך שהוסטה.</p> <p>12. מתחם "הנחיות מיוחדות ב" המסומן באות B הוא בשטח כ-5 דונם, ובתוכו יאוטר שטח למסוף תחבורה בשטח כ-1.5 דונם.</p> <p>13. לעת ביצוע החיבור מרחוב הרצל באזור הכניסה לבית החולים יבחנו האם ניתן להרחיב את רוחב המדרכה.</p>	
<p><b>איכות הסביבה</b></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>	

- ג. התכנון המפורט של המערכות האלקטרומכאניות, במבנה חדש או בתוספת בניה למבנה קיים, יתייחס למפלס הרעש המצטבר מהמרכז הרפואי כך שלא יחרוג מהמותר.
- ד. היתר בניה להקמת מסוף תחבורה בשטח בית החולים ילווה בנספח אקוסטי בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה. תתאפשר הקמת קיר אקוסטי במידה וממצאי הדו"ח יראו כי קיים צורך בכך.
- ה. בזמן עבודות ההקמה ינקטו אמצעים למניעת מטרדי רעש ואיכות אוויר.
- ו. טרם ביצוע עבודות ההקמה, יוגש לאישור היחידה הסביבתית בוועדה המקומית מסמך המפרט את כל האמצעים שיופעלו למניעת מטרדים.
- ז. בשלב ההיתר יתוכננו אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים, לרבות מטרדי ריח, רעש ואיכות אוויר.
5. חומרים מסוכנים/ פסולת
- 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.
- 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.
- ג. כל שינוי או הרחבה במתקן חומ"ס קיים או הקמת מתקן חדש יותנה באישור המשרד להג"ס.
- ד. תנאי למתן היתר בנייה עבור מבנה שהשימוש בו כרוך ביצירת פסולת הוא התייחסות הרשות הסביבתית המוסמכת לתשתית הדרושה לפסולת.
- 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 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.
- ג. מיקום חדר השנאים במסוף התחבורה יעמוד במדיניות המרחקים הנדרשים ע"י המשרד להג"ס לעניין בטיחות קרינה משימושים רגישים.

איכות הסביבה	6.5
<p>8. איכות אויר</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה לבניין חדש בבית החולים יהיה מענה עצמי לתצרוכת האנרגיה שלו.</p> <p>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.</p> <p>9. בניה ירוקה</p> <p>תנאי להיתר בניה יהיה הטמעת אלמנטים לבניה ירוקה במבנה בהתאם לעקרונות תקן 5281, לש לתאם מול עיריית רחובות/ איגוד ערים דרום יהודה תוך הכנת מסמכים ותכניות בהתאמה.</p> <p>10. עודפי עפר :</p> <p>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.</p>	

ניהול מי נגר	6.6
<p>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.</p> <p>2. משטר מי הנגר יישמר בכל זמן הבנייה, תוך ניהולו בתחומי התכנית ובהתייחסות למערכי ניהול מי נגר היקפיים בסביבת התכנית.</p> <p>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.</p> <p>4. יש לתכנן את שטחי הגינון כך שיהיו נמוכים מהכבישים החניות והשבילים.</p> <p>5. אין לחבר את מערכות הניקוז אל מערכות הביוב.</p> <p>6. אין לחבר צמ"גים ישירות לניקוז העירוני.</p> <p>7. מערכות הניקוז יתוכננו, ככל האפשר, בהתחשבות בטופוגרפיה ובהתאם לשיפועי האתר.</p> <p>8. המלצות נספח הניקוז מהוות חלק בלתי נפרד ממסמכי התב"ע.</p> <p>9. גלישת עודפים תתרחש אל הניקוז העירוני על פי תכנון יועץ האינסטלציה והנחיות העירייה.</p> <p>10. כל בקשה להיתר הכוללת בניה חדשה על פני הקרקע תכלול תכנית הידרולוגית מפורטת של פתרון הניקוז וניהול מי נגר.</p> <p>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 לתמא/1 ובהתאם להוראות תכנית זו.</p>	

ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.7
<p>מים :</p> <p>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.</p> <p>ביוב :</p> <p>1. תחילת שדרוג מערכת השאיבה, כולל התאמת התחנה הקיימת לתקנים והקמת תחנה נוספת</p>	





6.7	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>מקבילה: בתוך שנה מיום מתן תוקף לתכנית.</p> <p>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.</p> <p>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>



6.8	שמירה על עצים בוגרים
	<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:</p> <p>1. לא תותר כריתה או פגיעה של עץ/עצים/ המסומנים לשימור, למעט העתקתם באישור פקיד היערות ובכפוף לחוות דעת ועדת השימור.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>4. קו בניין מעץ לשימור יהיה לפחות 5 מ' מרדיוס צמרת העץ, אלא אם נרשם אחרת בנספח העצים.</p> <p>5. ביצוע עבודות בניה במרחק נמוך מ-5 מטר מעץ בוגר קיים יחייב סימון וגידור להגנה על העץ.</p> <p>6. בשטח הגן המרכזי ישמר 1.5 מ' עומק קרקע לנטיעת עצים בוגרים.</p> <p>7. לגבי העצים המסומנים לשימור בתחום מבנים A2, A1, D6, D7, כפי שסומנו בתכנית הבינוי, ככל שיתברר כי מיקומם מונע את הקמת המבנה, לעת מתן היתר בניה ניתן יהיה לפנות לפקיד היערות לבחינה מחודשת של הצורך בשימורם או העתקתם.</p>



6.9	תנאים בהליך הרישוי
	<p>1. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי לאישור הוועדה המקומית.</p> <p>2. תנאי למתן היתר להריסה יהיה הכנת סקר תיעוד מתחמי לאישור הוועדה המקומית, ככל שיזוהו אתרים ראויים לשימור יישקל שימורם ושילובם בתכנון.</p> <p>3. 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>4. תיאום עם חברת החשמל ובהתאם למפורט בסעיף "חשמל" בתכנית זו.</p> <p>5. 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>6. תיאום עם משרד הבריאות ובהתאם להוראות סעיף "ביוב, ניקוז, מים, תברואה" בתכנית זו.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה למבנים או שטחים הגובלים בתוואי מתע"ן, יהיה תיאום מול הגורם המוסמך המפעיל את רצועת המתע"ן.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בניה בתחום דרכים ארציות יהיה הריסת המבנים שבתחום רצועת דרך 40.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עצים להעתקה או עקירה יהיה קבלת רישיון</p>

<p><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>לפי פקודת היערות, כמפורט בסעיף שמירה על עצים בוגרים בתכנית. זו. 10. תנאי להיתר יהיה אישור תכנית הסדרי תנועה על ידי רשות התמרור הרלוונטית.</p>	
<p><b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>א. הוראות לתכנון המנחת המסוקים:</p> <p>1. משטח הנחיתה יהיה במידות 45X45 מ' שמרכזו בנקודת הציון 182275E/642252N במפלס +67 מ' מעל פני הים.</p> <p>2. קביעת המשטח במפלס 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 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 אויר 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>6. הפעלת המנחת ואופן תפעולו יהיה באישור רת"א.</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. חריגה ממגבלות הגובה בתכנית תהווה סטייה נכרת.</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> <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. חריגה ממגבלות הגובה בתכנית תהווה סטייה נכרת.</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</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 83



תכנון זמין  
מונה הדפסה 83



תכנון זמין  
מונה הדפסה 83

<p align="center"><b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p>	<p align="center"><b>6.10</b></p>
<p>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>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 83

<p align="center"><b>חשמל</b></p>	<p align="center"><b>6.11</b></p>
<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>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 83

<p align="center"><b>תשתיות</b></p>	<p align="center"><b>6.12</b></p>
<p>גז טבעי:</p> <p>א. בתשריט מופיע תוואי צינור הגז הטבעי כפי שבוצע בפועל (as made).</p> <p>במתחם "הנחיות מיוחדות" חלות ארבעת תכניות העבודה לחלוקת גז טבעי, אשר מפורטות לעיל, בסעיף 1.6 יחס לתכניות מאושרות.</p> <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>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 83

<p align="center"><b>הפקעות ו/או רישום</b></p>	<p align="center"><b>6.13</b></p>
<p>1. תאי שטח מס' 7, 8, 9, 12 ו-13 יופקעו וירשמו על שם עיריית רחובות, ככל שמדובר במקרקעי ישראל הקרקע תופקע ותירשם על שם הרשות המקומית, ככל שלא תוכר לה ע"י רמ"י, ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה בדבר ההקצאה המתוכננת לפחות 90 יום לפני מועד תחילת הליכי ההפקעה.</p> <p>2. ככל וישנם שטחים בבעלות פרטית בתחום בית החולים, הם יוקנו על פי דין.</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 התנייה.
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 ונתיבי איילון.
3	הקמת מחלף ביל"ו	בחינת היתכנות הכניסה הצפונית מרחוב הרצל, וככל הנדרש סגירתה לכלי רכב. ביצוע כניסה חליפית לרחוב פסטרנק מדרך 411. פתיחת כניסת חירום מכביש 40 וביטול כניסת החירום מרחוב הגליל (יציאה בלבד). הכניסה המוצעת מדרך 411 תתואם עם נת"י ונת"ע.
5	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 עם נת"י ונת"ע.
6	פתיחת שער מערבי חדש, מדרך עתידית אפשרית שתגיע מדרך 4123	בדיקת הצורך בביטול היציאה לרחוב הגליל
7	הסטת כיווני הגישה למנחת המסוקים.	ביטול החניה הקיימת ממזרח למנחת.
8	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.
9	ביוב: תחילת שדרוג מערכת השאיבה, כולל התאמת התחנה הקיימת לתקנים והקמת תחנה נוספת מקבילה.	בתוך שנה מיום מתן תוקף לתכנית.

**7.2 מימוש התכנית**

מיידי