

מרחב תכנון מקומי תל-אביב - יפו

תכנית שינוי מתאר ומפורטת מספר 2451 א'

"מרכז שדות כללי למרכז הרפואי ע"ש סוראסקי"

שינוי מספר 1 לשנת 1995 של תכנית מפורטת מספר 2451

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית שינוי מתאר ומפורטת מספר 2451 א' - "מרכז שדות כללי למרכז הרפואי ע"ש סוראסקי".
- שינוי מספר 1 לשנת 1995 לתכנית מפורטת מספר 2451 "מרכז רפואי ת"א - בי"ח איכילוב".
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת:
א. מסמך הוראות התכנית ובו 5 עמודים של הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית").
ב. תשריט צנוע הערוך בקנה מידה 1:500 (להלן "התשריט").
כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
3. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט הכולל:
- גוש: 6111
- חלקות: 301, 302, 303, 307, 680
גבולות התכנית:
- מצפון: חלקות 678 ו-679 בגוש 6111
- ממערב: רחוב ויצמן
- מדרום: כי"ח איכילוב
- ממזרח: כי"ח לאחיות
4. שטח התכנית: כ- 16 דונם.
5. יוזם התכנית: מרכז רפואי תל-אביב ע"ש סוראסקי עיריית תל-אביב - יפו.
6. בעל הקרקע: עיריית תל-אביב - יפו.
7. עורך התכנית: זרתי אדריכלים בע"מ
8. מטרות התכנית: המשך פיתוח המרכז הרפואי תל-אביב ע"ש סוראסקי - בי"ח איכילוב ע"י הגדלת מרכז השרותים הכללי, כל זאת ע"י:
א. שינוי יעוד חלקות 301, 302 ו-680 בתכנית 2451, ממגרשים ציבוריים למגרש מיוחד.
ב. הגדלת סה"כ השטח העיקרי לבניה באגפים X ו-Z ב- 15.500 מ"ר, מ- 24,000 מ"ר בתכנית 2451 ל- 39,500 מ"ר.
ג. הוספת 6 קומות לחלק מאגף Z (להלן אגף Z1) עד ל-18 קומות בתכנית זו.
ד. שיפור בהסדרי התנועה והתניה, ע"י הוספת כניסה תת-קרקעית מרח' ויצמן לחניה במגרשים X ו-Z.
ה. שינוי על ידי כך לתכנית בנין עיר מפורטת 2451 שהודעה כדבר מתן תוקף לה פורסמה ביום 94.09.94 ב-י.פ. 4243 (להלן התכנית הראשית).

9. שינויים בתכנית הראשית:

מגרש מיוחד: צבוע בתשריט בצבע צהוב עם פסים אלכסוניים ומסגרת בצבע חום. בנוסף לאמור בתכנית הראשית, יחולו לגביו ההוראות הבאות:

א. תכליות מותרות:

(1) בנוסף לתכליות המפורטות בתכנית הראשית יותרו שימושים מעורבים כגון: מרכז גריאטרי, דיור מוגן, מעבדות, מרפאות חוץ, קליניקות, משרדי רופאים, משרדים אחרים הקשורים בשרותי הרפואה ומשתלבים עם פעילות ביה"ח, מלונית למבקרי בית החולים, חדרי אוכל לשימוש באי האגפים והמלונית וכן שימושים אחרים הקשורים לבית החולים כפי שיאושרו על ידי הועדה המקומית.

(2) מרתפים:

א) המרתפים ישמשו לחניה לצרכי המגרש המיוחד ובחניה ציבורית למבקרי המרכז הרפואי בשלמותו.
ב) ניתן יהיה לשלב במרתף העליון שטחי מסחר במסגרת הזכויות המפורטות מטה ובתנאי שלא תהיה פגיעה בשטחי השרות הנדרשים לתפקוד הבניין.
ג) יתר שימושי המרתפים יהיו עפ"י הוראות תכנית "ע-מרתפים" לפי השימושים שיתרו בשטחים העיקריים של המבנים.

ב. זכויות בניה:

מסחר: שטחי המסחר ימוקמו נקומת הקרקע המשותפת לאגפים א-ז ושטחם לא יעלה על 2,400 מ"ר, במסגרת השטחים העיקריים.

(1) אגף א:

א) שטחים עיקריים: תוספת של 2,500 מ"ר ולא יותר מ-12,500 מ"ר סה"כ.
השטחים העיקריים המירביים לשימושים הראשיים יהיו כדלהלן:

מלונית: 6,000 מ"ר
מרפאות חוץ וקליניקות: 4,000 מ"ר
שיקום לב וגריאטריה: 4,000 מ"ר
מגורי צוות: 2,500 מ"ר

ב) שטחי שרות מעל הקרקע: תוספת של 600 מ"ר ולא יותר מ-3,000 מ"ר סה"כ.

(2) אגף ז:

א) שטחים עיקריים: תוספת של 13,000 מ"ר ולא יותר מ-27,000 מ"ר סה"כ.

השטחים העיקריים המירביים לשימושים הראשיים יהיו כדלהלן:

דיור מוגן: 14,000 מ"ר
משרדים הקשורים בשרותי הרפואה: 14,000 מ"ר
מעבדות חוץ, בית מרקחת ושרותי רפואה: 1,500 מ"ר

ב) שטחי שרות מעל הקרקע: תוספת של 2,900 מ"ר ולא יותר מ-6,000 מ"ר סה"כ.

(3) א) מרתפים תת-קרקעיים: תוספת של 24,000 מ"ר ולא יותר מ-60,000 מ"ר סה"כ.

ב) המרתפים שבתכנית זו מהווים חלק ממערך המרתפים כמפורט בתשריט ובנספח החניה בתכנית הראשית.

(4) הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר, בנוסף לשימושים המפורטים לעיל תכליות אחרות בהתאם לאמור בסעיף קטן 9.א.1, כמו כן תותר העברת שטחים עיקריים בין השימושים השונים, מאגף לאגף ומעל לפני הקרקע אל מתחת לפני הקרקע בתנאי שסה"כ השטחים העיקריים לא יתרוג מסך-כל הזכויות המפורטות בסעי' 9.ב.1 ו-9.ב.2.

**תכנית מפורטת מספר 2451 א'
מרכז רפואי תל-אביב ב"ח איכילוב
עמוד 3 מתוך 5**

הועדה המקומית רשאית להעביר שטחים עיקריים משימוש לשימוש במסגרת עד 50% מהשטח העיקרי המותר בכל שימוש.

ג. גובה המבנים:

- 1) מספר הקומות לא יעלה על:

אגף	X: עד 6 קומות, כאמור בתכנית הראשית.
אגף	Z: עד 12 קומות, כאמור בתכנית הראשית.
אגף	Z1: תוספת של 6 קומות לאמור בתכנית הראשית ולא יותר מ-18 קומות סה"כ.
- 2) הגבהים המצוינים לעיל לא כוללים מתקנים טכניים על הגג.
- 3) הגובה המקסימלי לא יעלה על:

אגף	X: 42 מ' מעל פני הים.
אגף	Z: 64 מ' מעל פני הים.
אגף	Z1: 94 מ' מעל פני הים.

ד. קווי בנין:

- 1) קווי הבנין של האגפים והמרות ביניהם יהיו כמסומן בתשריט. מרווחי הבניה כלפי גבולות התכנית והמידות המצוינות בתשריט יהיו מחייבים. יתר פרטי העיצוב ובכלל זה המרווחים הפנימיים בין המבנים והעיצוב האדריכלי שלהם יקבעו כמועד מתן היתר הבניה ע"י הועדה המקומית.

ה. תכנית בנוי ועיצוב אדריכלי/תכנית פתוח סביבתי:

- 1) תוכן תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי באישור הועדה המקומית למלאו ההיקף של תכנית זו. התוכנית תבטח את התיחסות העיצוב של המבנים אל הבניה השכנה במתחם המרכז הרפואי ותהווה מסגרת מתיבת להיתרי הבניה בתחום תכנית זו.
- תכנית הבינוי והעיצוב תפרט בין היתר את: גושי הבנינים, חתכים וחזיתות עקרוניים, פריסת תכליות ושימושים, מיקום והיקף שטחים פתוחים לציבור, תומרי גמר, והסדרי תנועה ותניה.
- 2) תוכן תכנית פתוח סביבתי, לאישור הועדה המקומית, לשטחים הפתוחים, לגג החניון ולשפ"פ בגבול הצפוני של התכנית כחלק מתכנית הפתוח הסביבתי לשטח המרכז הרפואי.

ו. הוראות נוספות:

- 1) יש להפריד בין שימושי מגורים (דירור מוגן, מגורי סגל וכו') משימושים אחרים.

10. שינויים בהוראות התנועה והתכניה:

- א. הסדרי החניה, הפריקה והטעינה, הכניסות והיציאות ומספר מקומות החניה הדרושים יהיו בהתאם ל"נספת התנועה והחניה" של התכנית הראשית וע"פי תקן שיהיה בתוקף בעת הגשת הבקשה להיתרי בניה באישור אגף התנועה של עיריית תל-אביב יפו (להלן העירייה).
- ב. יוסדרו לפחות 200 מקומות תניה מעל התקן הנדרש לתכנית זו, לשרות המרכז הרפואי כולו.
- ג. תותר הסדרת נתיב ירידה מרח' ויצמן (מכיוון צפון) למפלס המרתף.
- ד. במסגרת התנאים למתן היתר בניה יבוצעו שיפורים כנגישות לביה"ח עפ"י תכניות תנועה שיאושרו ע"י אגף התנועה של העירייה ומשרד התחבורה.
- ה. שינויים מקומיים בנושא התנועה והחניה, באישור הועדה המקומית, לא יהוו סטיה לתכנית.

תכנית מפורטת מספר 2451א'
מרכז רפואי תל-אביב בי"ח איכילוב
עמוד 4 מתוך 5

11. שינויים בתנאים
למתן היתרי בניה:

- א. התנאים המפורטים בתכנית הראשית יחולו בשינויים המתבקשים מהוראות תכנית זו. בנוסף לכך יותנו היתרי הבניה בתנאים הבאים:
- (1) הגשת תכנית בנוי ועיצוב אדריכלי ותכנית פיתוח סביבתי כמפורט בסעי' 1.9.1 ו-2 ואישורה ע"י הועדה המקומית.
- (2) תאום ואישור התכניות עם אגף התנועה והמחלקה לאיכות הסביבה של עת"א.

12. יחס התכנית
לתכנית הראשית:

על תכנית זו תחולנה הוראות התכנית הראשית, במקרה של סתירה בין הוראות התכנית הראשית לבין הוראות תכנית זו, תכרענה הוראות תכנית זו.

13. יחס לתכניות
תקפות:

תכנית "ע" על שינוייה חלה בשטה התכנית לענין השימושים המותרים בלבד.

14. זמן ביצוע: כ- 20 שנים.

תכנית מפורטת מספר 2451 א'
מרכז רפואי תל-אביב בי"ח איכילוב
עמוד 5 מתוך 5

15. אישורים:
תתימת המתכנן:

נחמיה זרחי
זרחי אדריכלים
בג"מ
ארלוזורוב 150, ת"א 62098
טל. 5223111-4



אלי לוי
מנהל המחלקה לפיקוח
ורישום נכסי העירייה
תתימת בעל הקרקע:

24-10-1996

תתימת היוזם:

מרסל נדב-רובינש, מנהל
הפרויקט הנדסי-אדריכלי-שיטוראסקי
רח' ויצמן 6, תל-אביב 64239

תתימת הועדה המקומית:

שם התכנית: א' 2451/1 - איגוד רכלי אג' סטאר 7

ושמלה: למסן חוקי (לאחר דיון בהתנגדות)

תאריך: 4.9.96 ש' חוקי: 5/93 החלטה: 7

גורמת לסמן חוקי: צ"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה

תאריך: 7.10.96 ישיבה מס': 593

ידיד הועדה: [Signature]

ס.ז

תתימת הועדה המתוזזית:

משרד הפנים מחוז תל-אביב
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס. א' 2451

הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה

ביום 7-10-96 לאשר את התכנית.

שמעון לוי
יו"ר הועדה המחוזית

4.3

מספרנו: תכ-צ-4519