

היחידה האזורית לאיכות הסביבה
 רמת-גן בני ברק
 אין התנגדות לאישור התוכנית
 כפוף לתנאים הא"מ
 תאריך 28.6.09 חתימה

עיריית רמת-גן
 מח' תכנון
 29-06-2009
 מסיכום ב.

המרכז הרפואי ע"ש שיבא - מתחם A

תב"ע רג/865/A

הוראות לשמירת איכות סביבה

ירושלים - אפריל 2009

הועדה המקומית לתכנון ובניה - רמת-גן
 אישור תכנית מס' A/865/קמ/ע
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 2004/004 ביום 22.4.09
 זכרון מס' 778.1 מוסק 3.12.04 - 7/07
 יו"ר הועדה
 מהנדס זע"ר
 ממונה מחוז
 זל-גביר

א.ש.ל. איכות סביבה ואקוסטיקה בע"מ

רח' שחר 17, ת.ד. 3804 ירושלים 91035 טל: 02-6535070 פקס: 02-6523684

e-mail: eshl@eshl.co.il

המרכז הרפואי ע"ש שיבא – מתחם A

תב"ע רג/865/A

הוראות לשמירת איכות הסביבה

1.1 עבודות חפירה ובניה

1. ביצוע פעולות הריסה ובניה בתכנית המפורטת יהיה כפוף לנקיטת אמצעים להפחתת רעש ואבק בשלב הבניה, על פי ההוראות הסביבתיות שייקבעו בהיתר הבניה.
2. פעולות קידוח יבוצעו באמצעות כלים בעלי תוספת מיוחדת לשאיבת אבק בשעת הקידוח. כלים בהם אין אפשרות לשאיבת אבק, יפעלו בהרטבה מלאה ועם כיסוי ברזנט סביב פתח הפליטה.
3. יש להרטיב את החומר במשאיות היוצאות עמוסות מן האתר וכיסוין.
4. יש לנקות את דרכי הכניסה לאתר הבניה בתום כל יום עבודה.
5. יש להרטיב את דרכי העפר בתוך האתר כך שתימנע הרחפת אבק עקב נסיעת כלים סביב דרכים אלו.
6. המשאיות הכבדות יעברו, ככל האפשר, בנתיב הקצר ביותר לשטח התכנית.
7. שעות העבודה באתר ייקבעו בהתאם להנחיות התקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) 1992. חל איסור מוחלט להפעלת ציוד בניה באתר בין השעות 19:00 ל- 6:00 למחרת.
8. כל ציוד הבניה באתר יעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש מציוד בניה) 1979.
9. הריסת מבנים קיימים המכילים אזבסט, תעשה ע"פ המפרט הכלול ב: "הנחיות לעבודה עם מוצרי אזבסט – צמנט וסילוק פסולת" של הועדה הטכנית לאבק מזיק ותתבצע לאחר קבלת אישור בנדון מהמשרד לאיכות הסביבה.
10. פסולת עפר ופסולת בניין יפוננו רק לאתרי פינוי מאושרים, על פי הנחיות המשרד לאיכות הסביבה בנדון.

א.ש.ל. איכות סביבה ואקוסטיקה בע"מ

רח' שחר 17, ת.ד. 3804 ירושלים 91035 טל: 02-6535070 פקס: 02-6523684

e-mail: eshl@eshl.co.il

1.2 זיהום אוויר

1. ריכוז המזהמים הנפלטים מארובות המרכז הרפואי לא יעלה על הריכוזים בתקן הפליטה המומלץ על ידי המשרד לאיכות הסביבה.
2. יש להימנע, ככל הניתן, מהפעלה של כל דוודי ההסקה והקיטור בו-זמנית, על מנת שלא לחרוג מהתקן הסביבתי המותר.
3. יש לבחון מעבר לשימוש בסולר ו/או גפ"ם להסקת הדוודים במקום במזוט דל גופרית.
4. במידה ויתוכננו במתחם מרתפים לשהייה ממושכת של אנשים, יותקנו בהם מערכות אוורור להחלפת אוויר. מערכות האוורור יוצגו לאישור במסגרת התוכניות להיתר בניה.
1. יש לגבש הנחיות לביצוע בדיקות בארובות הפליטה של מרכז החום.
2. יש לבצע דיגום תקופתי של פליטות מן הארובות של מרכז החום. תוצאות הדיגומים יועברו לפי דרישה, ליחידה האזורית לאיכות הסביבה רמת גן.
3. במידה ויתוכננו במתחם מרתפי חניה עם 100 מקומות חניה ויותר, או בעלי שני מפלסים או יותר, יותקנו בהם מערכות אוורור אוטומטיות המופעלות באמצעות גלאי CO עם כשר החלפת אוויר של 8 החלפות בשעה.

1.3 מים ושפכים

1. בשלב הכנת התכניות להיתר בניה, תבחן האפשרות להתקנת אמצעים לחסכון במים. (אמצעים כאלו יותקנו רק במידה ויתברר כי אינם פוגעים בדרישות ההיגיינה והסניטציה המיוחדות הנדרשות במרכז רפואי).
2. בשלב הכנת התכניות להיתר בניה, תבחן האפשרות להתקנת צנרת נפרדת למים אפורים, תוך התקנת מערכות לאיסוף וטיפול בדלוחים (מים אפורים) וניצולם להשקיית שטחי גינון בשטח המרכז הרפואי.
3. לא תותר הזרמת התמלחות ממערכת ריכוך המים לביוב המרכזי.
4. בשלב היתר הבניה יש לבדוק את כמויות השפכים הצפויות להיווצר מהמבנים החדשים, את התפלגות הזרימה הצפויה, ספיקות שיא וכד', כל זאת מול הקיבולת הפנויה של קווי ההולכה הפנימיים והעירוניים.
5. חל איסור להזרים חומצות וממיסים אורגניים מהמעבדות למערכת הביוב המרכזית. יש להסדיר מערך לאיסוף ופינוי נפרד של חומצות וממיסים אורגניים לאתר מאושר על ידי המשרד לאיה"ס.
6. חל איסור להזרים חומרי פיתוח ופיקסרים למערכת הביוב המרכזית. יש לבצע הפרדה ופינוי נפרד של תמיסות אלו לאתר מאושר על ידי המשרד לאיה"ס.
7. יש להסדיר מערך תחזוקה שוטף של כל מפרידי השומן, למניעת הצטברות צופת, שומנים ומוצקים ולמניעת חריגה מאיכות השפכים המותרת.

8. איכות השפכים בנקודת החיבור של מערכת הביוב של המרכז הרפואי, למערכת הביוב העירונית, תהיה בהתאם לאיכות הנדרשת בחוק העזר לדוגמה לרשויות מקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת ביוב), תשמ"ב – 1981.
9. בתכנון מערכות קירור במבנים החדשים, תינתן עדיפות לשימוש במערכות המבוססות על קירור אוויר לחסכון במים והימנעות מיצירת תמלחות. התקנת מערכות קירור במים, תחייב התקנת אמצעים לטיפול וסילוק תמלחות.

1.4 ניקוז

1. מערכת הניקוז של הבניינים החדשים המתוכננים, תשולב במערך הניקוז הקיים של המרכז הרפואי.
2. במסגרת התכניות להיתר בנייה תוכן תכנית ניקוז מפורטת המציגה אמצעים לאיסוף מי נגר נקיים ולהגדלת שיעור החלחול לתת הקרקע.
3. יש לבצע טיפול חזותי שיכלול פיתוח וגינון סביב מאגרי מי הנגר העילי בחלקו הדרומי של המתחם.
4. במסגרת פיתוח שטחי השקיה חדשים, תיבחן האפשרות לשימוש במי הנגר ממאגרי מי הנגר, לצורכי השקיה.

1.5 פסולת מוצקה ומסוכנת

1. בשטח התכנית תהייה הפרדה ברורה בין סוגי הפסולות, בהתאם לתקנות לטיפול בפסולת במוסדות רפואיים, על פי נהלי המרכז הרפואי ולפי דרישות משרד הבריאות.
2. יש להתאים את גודל ונפח כלי האצירה, לכמות ונפח הפסולת שתיווצר במתחם A עם ביצוע ההרחבה המתוכננת, כך שבשום מקרה, לא תהיה הצטברות של פסולת מעבר לכושר הקיבול של כלי האצירה.
3. נהלי איסוף הפסולת הרעילה והפסולת הלא רעילה במרכז הרפואי, מהמחלקות ועד לנקודת הריכוז במרכז איסוף הפסולת, יחולו גם על התכנית המוצעת. הבניינים והמחלקות המתוכננים ישתלבו במערך איסוף הפסולת של המרכז הרפואי.
4. אצירת הבניינים של פסולת מסוכנת ופסולת רדיואקטיבית תהייה במקומות סגורים שאין בהם גישה חופשית של עוברים ושבים. נקודות האצירה תהיינה מגודרות ומשולטות.

5. פינוי הפסולת הלא רעילה מבית החולים, לעבר אתרי ההטמנה ימשך לפי הנהלים המבוצעים כיום במרכז הרפואי.
6. המרכז הרפואי יגדיר את צירי התנועה בהן תותר תנועת משאיות הנושאות פסולת למניעת תנועה חופשית בתחומי המרכז הרפואי.
7. המרכז הרפואי יסדיר תעלות לניקוז כל התשטיפים מנקודת האצירה של הפסולת הרגילה. התשטיפים ינוקזו לתעלות נפרדות סביב מרכז הפסולת ולא יוזרמו על פני השטח.
8. המרכז הרפואי יסדיר תעלות לניקוז כל הנוזלים העלולים להישפך על רצפת מרכז אצירת הפסולת המסוכנת, ולהעברתם לאצירה נפרדת, במקרים של שפך.

1.6 חומרים מסוכנים

1. כל מיכלי הסולר של הגנרטורים יגובו במאצרות.
2. כל מיכלי הדלק נתונים בתוך מאצרות בטון, המשמשות לקליטת נוזלות ופריצות דלק. במיכלי הסולר הנמצאים במרתף יש להתקין אמצעים לגילוי דליפות (פיאזומטרים).
3. המרכז הרפואי יגיש ליחידה האזורית לאיכות הסביבה רמת גן – בני ברק, תכנית לביצוע בדיקות איטום של כל מיכלי הדלק הטמונים באדמה.
4. כל הגדלה משמעותית בכמויות החומרים המסוכנים המאוחסנות או תוספת בסוגי החומרים, תבוצע רק לאחר בחינת ההשפעות הסביבתיות שלה ולאחר קבלת אישור בנדון מהמשרד לאיכות הסביבה.

מרחב תכנון מקומי רמת גן
 תוכנית בניין ערים מפורטת רג/מק/865/A
 בהתאם לתוכנית מתאר רג/865
 בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62.א(5), 62.א(9), 62.א(א)(6).

1. שם התוכנית: תוכנית זו תקרא "תוכנית בניין ערים מפורטת רג/מק/865/A" בהתאם לתוכנית מתאר ר"ג/865 בסמכות ועד מקומית לפי סעיף 62.א(5), 62.א(9), 62.א(א)(6).
2. מחוז: תל אביב
נפת: תל אביב – יפו
עיר: רמת גן
גושים/חלקות: גוש 6233 – חלקות: 11, 17 – 20, 23 – 26, 45, 47, 89-155, 158 – 192, 194, 195
 חלקי חלקות: 10, 22, 44, 85 – 88, 157, 193
 גוש 6235 - חלקה: 589
 חלקי חלקות: 5, 495, 579 – 588, 590, 596 – 597
3. בעלי הקרקע: מדינת ישראל, רשות הפיתוח, האפוטרופוס לנכסי נפקדים, מוכתרים של הכפר סיקיה.
4. היזם: המרכז הרפואי ע"ש ד"ר חיים שיבא - בי"ח תל השומר (באמצעות מר יקי קידר, הנהלת המערך האדמיניסטרטיבי. טל: 03-5303531).
5. מגיש התוכנית: המרכז הרפואי ע"ש ד"ר חיים שיבא - בי"ח תל השומר (באמצעות מר יקי קידר, הנהלת המערך האדמיניסטרטיבי. טל: 03-5303531).
6. עורך התוכנית: זרחי אדריכלים בע"מ
 רח' ארלוזורוב 150, תל אביב 62098
 טל: 03-5223111 פקס: 03-5223588
7. המקום: המרכז הרפואי ע"ש ד"ר חיים שיבא – (בי"ח תל השומר) – אזור "A"
8. שטח התוכנית: 320,200 מ"ר
9. תחולת התוכנית: התוכנית תחול על השטח המתוחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתוכניות והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
10. גבולות התוכנית: בצפון: שטח: ביה"ח מתחם B
 שטח ביה"ח מתחם C
 במערב: מועצה אזורית אפעל
 בדרום: מועצה אזורית אפעל ומועצה אזורית גלילות
 במזרח: מועצה אזורית גלילות
11. מסמכי התוכנית: א. 3 דפי הוראות בכתב (להלן: "תקנון")
 ב. תשריט ערוך בק"מ 1:1250, הכולל נספח בינוי עם מערך חניה בק"מ 1:1250 (להלן: "התשריט")
 ג. נספח סביבתי

- ד. הוראות לשמירת איכות הסביבה + הוראות תפעול לשמירת איכות הסביבה
מדצמבר 2002 שהוכנו ע"י א.ש.ל. איכות סביבה ואקוסטיקה בע"מ.
ה. נספח חניה (מאזן מקומות חניה).

כל מסמך ממסמכי התוכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתוכנית.

12. מטרות התוכנית:
- א. שינוי של הוראות בינוי לרבות שינוי תכנית הקרקע לשטחים עיקריים באופן שתבוטל הגבלת התכנית עד 25% עפ"י התכנית הראשית רג/865.
ב. שינוי גובה הבניינים מ-6 קומות ל-8 קומות לפי סעיף 62א(א)(9).
ג. חלוקה למבנים ועריכת נספח בינוי.
ד. יאופשר ניוד זכויות בתוך המתחם בין התכליות העיקריות של בית החולים כמפורט בתכנית הראשית-רג/865 לבין השימושים למלונות, שירותי רווחה ומסחר באופן שסה"כ זכויות למלונות, שרותי רווחה ומסחר לא יגדל ביותר מ-50% (15,000 מ"ר) בהתאם לסעיף 62א(א)(6).

13. הוראות התוכנית במתחם "A":

- א. מיועד לבית חולים כולל אשפוז, שירותי רפואה, אספקה רפואית, שירותי תחזוקה, מחקר, הוראה וייצור רפואי, מד"א, בנק הדם, תחנת שאיבה, מסוף אוטובוסים, בית לוויות. באזור הכניסה הראשית, מלונות, שירותי רווחה ומסחר.
ב. המבנים "הישנים" הקיימים ישמשו את ייעודם, זאת עד אשר יבנו בניינים חדשים במקומם.
ג. תוכנית איחוד וחלוקה כחוק תערך בתוכנית נפרדת.

14. דרכים, תנועה וחניה:

- א. החניה בגבולות המתחם תהיה כמסומן בנספח הבינוי באותיות א'-י.
ב. מאזן מקומות החניה הכולל ייבדק מחדש בהתאם לתקני החניה המופיעים בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), כפי שיהיו תקפים בעת הוצאת היתר הבניה.
ג. פירוט מסוף אוטובוסים יהיה במסגרת תוכנית מפורטת נפרדת באישור משרד התחבורה.
ד. 1. הדרכים המסומנות כמגרשים 2, 3 יופקעו עפ"י הוראות תוכניות המתאר רג/865 וירשמו על שם עיריית רמת-גן כחוק.
2. הדרכים המסומנות כמגרשים 2, 3 יהיו באחריות מגיש התוכנית או חליפיהם, ויתוחזקו על ידם ועל חשבונם, גם לאחר הפקעתם, כאמור לעיל.

15. זכויות הבניה:

- א. במתחם "A" תותר בניה לשימושים עיקריים בשטח כולל של עד 100% מסך כל שטח המגרש נטו.
ב. שטחי השירות ייקבעו ע"י הוועדה המקומית בעת הוצאת היתר הבניה לכל בניין בנפרד.
ג. גובה המבנים 8 קומות מעל פני הקרקע.

16. היתרי בניה:

- א. היתר הבניה לכל מבנה, לרבות דיפון וחפירה, וכן היתר להריסה ופירוק של מבנים קיימים יהיו בתאום ואישור היחידה לאיכות הסביבה. הוראות חפירה ובניה, איסוף פסולת, ביוב וניקוז מים, סילוק שפכים, חומרים מסוכנים, אנרגיה וכו' יעשה עפ"י הוראות לשמירת איכות הסביבה המצורפות לתוכנית על-פי התוכנית על פי הוראות תב"ע רג/865 – תוכנית ראשית, וכן באישור מחלקת כיבוי אש שבעיריית ר"ג.
ב. תנאי להוצאת היתר בניה ראשון יהיה שתילת עצים בוגרים ברצועת שטח פרטי פתוח לאורך הגבול במרחק שלא יקטן מ-10 מ' עפ"י הנחיות מה"ע.

- ג. בעת הגשת הבקשה להיתר בניה יצורף למפה הטופוגרפית מאזן של שטחי הבניה העיקריים הקיימים והמתוכננים במתחם.
- ד. בנוסף לאמור לעיל, בעת הגשת הבקשה להיתר בניה יוגש מאזן שטחי בניה הקיימים בכל המתחמים והשפעתם על שלבי הביצוע, כפי שמופיע בתקנון תכנית המתאר רג/865 סעיף 15.

17. שטחים פרטיים פתוחים:

שטחים פרטיים פתוחים ("ש.פ.פ.") יהיו כמסומן בתשריט, והם חלק מיחידת התכנון ובהתאם להוראות תוכנית ראשית רג/865. השימושים יהיו לפי הוראות תכנית מתאר רג/865.

<p>18. הגבלות בניה בגין תמא/2-4 תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון</p> <p>א. על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/2-4 תכנית המתאר הארצית לנמל התעופה בן גוריון.</p> <p>ב. הגובה המירבי המותר לבניה, לרבות קומות טכניות, מעקה בטיחות, חדרי מעליות, מתקנים על גגות המבנים, תרנים, אנטנות, מנופים ועגורנים לבניה וכו', הינו על פי תשריט תכנית זו ואין לחרוג ממנו.</p> <p>ג. מנחת מסוקים- כל הנוגע לתכנון, ביצוע, תפעול, רישוי וכו' של מנחת המסוקים חייב בתאום ובאישור של רשות התעופה האזרחית וחטיבת מבצעים ברשות שדות התעופה.</p> <p>ד. תנאי למתן היתרי בניה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p>	
--	--

19. יחס התוכנית לתוכנית מתאר רג/865

על תוכנית זו תחולנה הוראות תוכנית מתאר רג/865 כל עוד לא שונה בהוראות תכנית זו.

20. שלבי ביצוע: התוכנית תבוצע בשלבים, תוך 12 שנים.

חתימות

יקי קידר
מנהל המעורר הלוגיסטי
המרכז הרפואי המישולב
ע"ש חיים שיבא

יוזם התוכנית:

יקי קידר
מנהל המעורר הלוגיסטי
המרכז הרפואי המישולב
ע"ש חיים שיבא

בעלי הקרקע:

יקי קידר
מנהל המעורר הלוגיסטי
המרכז הרפואי המישולב
ע"ש חיים שיבא

מגיש התוכנית:

אילן זרחי
זרחי אדריכלים בע"מ
ארלזרוב 150, ת"א 62098
טל. 03-5223111/6

עורך התוכנית:

הוועדה המקומית לתכנון ובניה - רמת-גן

אישור תכנית מס' י/ק/א/865/A

הוועדה המקומית לתכנון ובניה - רמת-גן

בישיבה מס' 2007007 יום 22.4.07

(כגון ג' 10/07) אילן זרחי מנהל מ"מ 73/07

ממונה מחוז תל-אביב
מנהל מחוז
יועץ
הוועדה

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן

17.9.09 א.א.נ