

5000284239 - 1

מאשרת

תכנית מס': 505-0187880 - שם התכנית: ח/258/ג/מח - חולון הירוקה

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 505-0187880

ח/258/ג/מח - חולון הירוקה

מחוז **תל-אביב**
מרחב תכנון מקומי **חולון**
סוג תכנית **תכנית מפורטת**

אישורים

מינהל התכנון - מחוז תל-אביב
 חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' ח/258/ג/מח
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 12.10.15 לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה טענה אישור עד
 התכנית נקבעה טענה אישור עד
 מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

דברי הסבר לתכנית

המגרש נמצא בצפון העיר חולון, מדרום לביה"ח וולפסון, ממערב לשכונת המגורים "חולון הירוקה".
על המתחם חלה תכנית מסי ח/258/א, המייעדת אותו למלונאות ומסחר בזכויות בנייה של כ- 250%.
התכנית שבנדון משנה את השימוש למלונאות לשימושים שיהוו השלמה וחיזוק עבור ביה"ח: מרכז רפואי הכולל
מוסד שיקומי, משרדי רופאים, שרותי רפואה ומסחר נלווה, דיור להשכרה לסגל רפואי ולעובדי בית החולים,
דיור מוגן וכן שטחים לצרכי ציבור, כל זאת תוך התאמת הבינוי וזכויות הבניה לשימושים ולהיקפם הנדרש.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

מאושרת

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	ח/258/ג/מח - חולון הירוקה
		מספר התכנית	505-0187880
1.2	שטח התכנית		2.160 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
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

מיאשרת

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נחונים כלליים מרחב תכנון מקומי חולון

קואורדינאטה X 177650

קואורדינאטה Y 660150

1.5.2 תיאור מקום צפון מערב חולון, בין בית חולים וולפסון ורח' האצל.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חולון - חלק מתחום הרשות

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
חולון	אצ"ל	56	
חולון	אצ"ל	54	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6995	מוסדר	חלק	68-69	

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

ליאושדת

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/10/ד/10	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/10/ד/10. הוראות תכנית תמא/10/ד/10 תחולנה על תכנית זו.	6189	2086	17/01/2011
תמא/34/ב/4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/34/ב/4. הוראות תכנית תמא/34/ב/4 תחולנה על תכנית זו.	5704	3916	16/08/2007
תמא/36/א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/36/א. הוראות תכנית תמא/36/א תחולנה על תכנית זו.	5076	5076	30/05/2002
תממ/5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/5. הוראות תכנית תממ/5 תחולנה על תכנית זו.	6077	2592	15/04/2010
ח/1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/1 ממשיכות לחול.	596		23/04/1958
ח/1/15	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/1/15 ממשיכות לחול.	4644	3571	17/05/1998
ח/1/23	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ח/1/23. הוראות תכנית ח/1/23 תחולנה על תכנית זו.	5824	3637	26/06/2008
ח/258/א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/258/א ממשיכות לחול.	3579		28/08/1988

מסמכי התכנית 1.7

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחלה	סוג המסמך
כן			יוסי סיון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יוסי סיון		1	1:500	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא		09/12/2015	יוסי סיון	09/12/2015			מנחה	בינוי
לא		08/02/2015	דגש	08/02/2015	1	1:500	מנחה	תנועה
לא		09/12/2015	יוסי סיון	09/12/2015		1:500	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

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצועי / תואר
danipaz@netvision.net.i	03-6993884	03-6995588	65	הרב שאולזון	ירושלים	הארץ הרחבה 2008 בע"מ (מס') תאגיד: (514148287)			פרטי	

1.8.2 יזם

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
	03-6158000	03-6158000	65	הרב שאולזון	ירושלים	הארץ הרחבה 2008 בע"מ (מס') תאגיד: (514148287)			פרטי

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
	03-6158000	03-6158000	65	הרב שאולזון	ירושלים	הארץ הרחבה 2008 בע"מ (מס') תאגיד: (514148287)			בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רישון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
renanas@m-y-s.com	03-6158001	03-6158000	1	בן גוריון דוד	בני ברק	יסקי מור סיון	7706	יוסי סיון	עורך ראשי	אדריכל
echudmod@netvision.net.il		03-6293213	1	מזא"ה	תל אביב-יפו	איחוד המודדים בע"מ	276	שאול חפץ	מודד	
dgsh@dgsh.c o.il	03-7554444	03-7554444	2	דרך בן גוריון דוד	רמת גן	דגש הנדסה - תכנון תנועה דרכים	6238	דני פוקס	יועץ תחבורה	

ליאושדת**1.9 הגדרות בתכנית**

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
קומות טיפוסיות	14 קומות מעל קומת קרקע

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**

הרחבת השימושים במבנה בהתאם לעקרונות תמ"מ 5 ובזיקה ישירה לשימוש הראשי, כל זאת ע"י שינוי יעוד. הקמת מגדל בן 15 קומות מעל לכניסה הקובעת עבור מגורי סגל רפואי ו/או דיור מוגן ו/או מוסד שיקומי ו/או מרפאות ו/או מלונית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד שטח ממלונאות ומיחידה מסחרית ליעוד דיור מיוחד, מסחר ומבנים למוסדות ציבור.
- ב. קביעת זכויות בניה, בינוי והוראות בניה לבנין עד 15 קומות מעל לכניסה הקובעת. יותרו מתקנים טכניים על הגג בהתאם להוראות תכנית ח/23/1.
- ג. שטחי בנייה עיקריים: עד 9,720 מ"ר. במידה והשימוש שייבחר יהיה "דיור מיוחד" (מגורי סגל או דיור מוגן) יתווספו מרפסות לפי חישוב של 10 מ"ר למרפסת ליחיד. במידה ושימושים אחרים ייבחרו, יתווספו מרפסות בשטח כולל של עד 600 מ"ר.
- ה. שטח שרות מעל לכניסה הקובעת: עד 5,840 מ"ר, שטח שרות מתחת לכניסה הקובעת: עד 12,960 מ"ר.
- ד. שטח יחיד לדירות במגורי סגל רפואי יהיה בין 63 - 74 מ"ר עיקרי ככל שתכלית זו תמומש.
- ה. גובה ק' קרקע יהיה עד 6 מ' ברוטו וגובה ק' טיפוסיות יהיה עד 3.5 מ' ברוטו. ניתן יהיה להגביה גובה קומה טיפוסית ל- 3.8 מ' ככל שגובה הבניין הכולל לא יהיה גבוה יותר מ- 63 מ' (כולל קומת גג חלקית אחת), וזאת בתנאי שהיתר הבנייה יכלול מחלקות שיקומיות.
- ו. השימוש בקומת הקרקע יהיה למשרדים ולמסחר נלווה, תומך השימוש הראשי.
- ז. איחוד שתי חלקות ביעוד קרקע שונה למגרש אחד ביעוד דיור מיוחד, מסחר ומבנים למוסדות ציבור.
- ח. קביעת קווי בניין כמסומן בתשריט.
- ט. בקומת הקרקע ובקומה ראשונה יוקצו בין 250 מ"ר עד 325 מ"ר לשימוש ציבורי שייקבע על ידי הוועדה המקומית ויותאם לשימושים העיקריים ולצרכי העיר.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

לאושרת

שטח התכנית בדונם

2.16

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאוסר *	מצב מאוסר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
בהתאם לחישוב של 70 מ"ר בממוצע ליחיד.		42	+42		יחיד	דיור מיוחד (יחיד)
1 - סך השטח העיקרי המותר בתכנית הוא 9,720 מ"ר. מתוך זה במשוער כ-3,352 מ"ר לדיור מיוחד, כולל מגורי סגל ומוסד שיקומי (כולל 420 מ"ר למרפסות לפי חישוב של 10 מ"ר למרפסת ליחידת דיור). 2 - החלוקה המוצגת לכל שימוש בטבלה זו הינה משוערת בלבד. החלוקה המדויקת בין השימושים (מוסד שיקומי, מסחר, מרפאות ודיור מיוחד) תיקבע בשלב של הוצאת היתר בנייה.		3,352	+3,352		מ"ר	דיור מיוחד (מ"ר)
לפי חישוב של חדר ממוצע בשטח של 40 מ"ר, ככל שיהיה שימוש למלונאות. מספר החדרים יקבע בשלב הוצאת היתר בנייה.		73	+73		חדר	חדרי מלון / תיירות (חדר)
ככל שיהיה שימוש למלונאות: 2,931 מ"ר + 300 מ"ר למרפסות החלוקה המדויקת בין השטח למלונאות לבין השטח לשאר השימושים ייקבע בשלב הוצאת היתר בנייה.		3,231	+3,231		מ"ר	חדרי מלון / תיירות (מ"ר)
חובה לכלול בין 250 ל-325 מ"ר לשימוש ציבורי בקומות הקרקע או בקומה הראשונה, בהתאם לשימושים העיקריים ולצרכי ציבור.		325	+325		מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
השטח חושב בהתאם לשטח קרקע שנותר (בהפחת השטח לצרכי ציבור). החלוקה המדויקת בין השטח למסחר לבין השטח לשאר השימושים ייקבע בשלב הוצאת היתר בנייה.		600	+265	335	מ"ר	מסחר (מ"ר)

סוג נתון כמותי	ערך	מצב	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית	הערות
תעסוקה (מ"ר)	מ"ר		+3,231	3,231	בנייה. למרפסות. החלוקה המדויקת בין השטח לתעסוקה לבין השטח לשאר השימושים ייקבע בשלב הוצאת היתר בנייה.

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
דיור מיוחד מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	דיור מיוחד מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	101
להריסה	דיור מיוחד מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	101
קו בנין עילי	דיור מיוחד מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	101

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מלונאות	1,430	66.20
מסחר	730	33.80
סה"כ	2,160	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דיור מיוחד מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	2,153.52	100
סה"כ	2,153.52	100



4. יעודי קרקע ושימושים

<p>4.1 דיור מיוחד מסחר ומבנים ומוסדות ציבור</p>	<p>4.1</p>
<p>4.1.1 שימושים</p> <p>1. בקומות מרתף - חניה, אחסנה ושימושים טכניים. בקומת מרתף עליונה בלבד יותרו גם שימושים רפואיים, שטחים לרווחת כלל דיירי הבית בלבד כגון חדר כושר, מועדון דיירים וכד' בהתאם לחו"ד המשרד להגני"ס.</p> <p>2. בקומת הקרקע : משרדים ומסחר נלווה תומך לשימוש הראשי, מבואת כניסה, מועדון דיירים, שימושים טכניים, אחסנה.</p> <p>3. בקומת הקרקע או בקומה ראשונה יוקצו בין 250 מ"ר ל-325 מ"ר לצרכי ציבור. השימושים הציבוריים האפשריים יהיו לחינוך, תרבות, מרפאות וקהילה, משרדי רשות מקומית. השימוש הציבורי ייקבע על ידי הוועדה המקומית ויותאם לשימושים העיקריים ולצרכי העיר.</p> <p>4. קומות טיפוסיות - מרכז רפואי הכולל מחלקות שיקום, משרדי רופאים ושרותי רפואה נלווים, מגורים לסגל רפואי ו/או דיור מוגן ו/או מלונית ו/או מחלקה סיעודית כשימוש נלווה לשימוש מוסד שיקומי או דיור מוגן.</p> <p>5. יותרו מתקנים טכניים על הגג בהתאם להוראות תכנית ח/23/1.</p>	<p>4.1.1</p>
<p>4.1.2 הוראות</p>	<p>4.1.2</p>
<p>א אדריכלות</p> <p>חומרי גמר : חזיתות הבניינים יחופו באבן או חומרים קשיחים אחרים, באישור מהנדס העיר. האבן תיושם בהנחה אופקית ותהייה בעיבוד מט/עדין.</p>	<p>א</p>
<p>ב בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. מחסנים : תותר בניית מחסנים דירתיים בשטח שאינו עולה על 8 מ"ר ליח"ד. המחסנים עבוד דירות מגורים יהיו במרתפים בלבד, בהתאם לתכנית ח-1 תיקון 15.</p> <p>2. יותרו מתקנים טכניים על הגג בהתאם להוראות תכנית ח/23/1. תכסית : התכסית הפנויה תיקבע בעת הכנת תכנית העיצוב האדריכלי.</p> <p>3. תכסית : התכסית המותרת הינה 50% משטח המגרש. במקרים שבהם היתר הבניה יכלול מחלקות שיקומיות תותר תכסית של 65% לכל הבניין .</p> <p>4. גובה קומות : גובה קומת הקרקע יהיה עד 6 מ' ברוטו וגובה קומה טיפוסית יהיה עד 3.5 מ' ברוטו. ניתן יהיה להגביה גובה קומה טיפוסית ל- 3.8 מ' ככל שגובה הבניין הכולל לא יהיה גבוה יותר מ- 63 מ' (כולל קומת גג חלקית אחת), וזאת בתנאי שהיתר הבנייה יכלול מחלקות שיקומיות. לצורך עמידה במגבלת הגובה, ניתן יהיה להגדיל גובה בחלק מן הקומות הטיפוסיות בלבד .</p> <p>5. שטחים מגוננים : סך השטחים המגוננים המשותפים לא יפחת מ 20% משטח המגרש.</p>	<p>ב</p>
<p>ג גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>גובה הבניין הינו 63 מ'. גובה זה מתייחס לקומת הקרקע, קומות טיפוסיות וקומת גג חלקית אחת למתקנים וחדרי מכוונות, בהתאם לתכנית ח/23/1.</p>	<p>ג</p>
<p>ד הוראות בינוי</p> <p>1. מעקות המרפסות : כל המעקות יהיו עשויים ממתכת ו/או זכוכית.</p> <p>2. מסתורי כביסה : יתוכננו באופן אינטגרלי במעטפות הבניין ובהמשך למישורי החזית העיקריים. המסתורים יהיו עשויים מחומר מתכתי בעל חזות נאה אשר ישתלב ארכיטקטוני בעיצוב הבניין.</p>	<p>ד</p>

4.1	דיוור מיוחד מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
לא יותרו אלמנטים אנכיים. (לגובה).	<p>3. פרגולות : במידה ותוגש בקשה לפרגולות בקומת הגג תהיינה הפרגולות עפ"י פרט אחיד מחומר קל אך עמיד (מתכת, עץ מוגן ועמיד בתנאי חוץ וכיו"ב) באישור אדריכל הרישוי. פרט הפרגולה הראשון שיאושר יחייב את שאר היחיד. לא תותרנה פרגולות במרפסות שאינן מרפסות גג. גודל הפרגולה בגג יקבע לפי תיקון ח/23/1.</p> <p>4. מרפסות פתוחות :</p> <p>א. לשימוש של מגורים (מגורי סגל או דיוור מוגן) : יבנו מרפסות בשטח עיקרי של 10 מ"ר בממוצע ליחיד לכל המרפסת.</p> <p>ב. לשאר השימושים יבנו מרפסות קומתיות בשטח של עד 40 מ"ר לקומה.</p> <p>ג. לא יהיה ניתן לסגור מרפסות בסגירה כלשהי, סגירה כזו תהווה סטייה ניכרת לתכנית.</p> <p>ד. לא יותר צירוף שטח המרפסות לשטח יחידות הדיוור. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית.</p> <p>5. מתקני המיזוג : מתני המיזוג לדירות ומתקני האורור לחניון יותקנו באופן המשתלב בעיצוב הבניינים מחד ומונע מטרדי רעש בין השכנים מאידך.</p> <p>6. גדרות : הגדרות בגבולות המגרש וכלפי שבילי גישה לבניין לא יעלו על 1.20 מ' בליווי גדר חלה עד גובה 1.80 מ'.</p> <p>7. גודל יחיד למגורי סגל רפואי תהיה 63-74 מ"ר. לפחות 50% ממספר הדירות יהיו בשטח עיקרי שלא יעלה על 63 מ"ר.</p>
ה	<p>מרתפים</p> <p>1. תותר הקמת עד שבע קומות מרתפים עד גבולות המגרש.</p> <p>2. הועדה המקומית רשאית לאשר תוספת קומת מרתף, תוספת זו לא תחשב כסטייה מהתכנית.</p> <p>3. תיוותר לפחות 15% תכנית פנויה במגרש עפ"י הוראות תמא/34/ב/4.</p> <p>4. המרתף יתוכנן באופן שיבטיח מילוי אדמה גננית בעומק שלא יפחת מ- 1.5 מ' נטו בשטחים מגוננים.</p>
ו	<p>חניה</p> <p>החניות יהיו בתת הקרקע בלבד ולפי התקן התקף בעת הוצאת היתר בנייה.</p>
ז	<p>הפקעות ו/או רישום</p> <p>1. כל יחידות הדיוור לסגל הרפואי/דיוור מוגן יהיו בבעלות אחודה. לא ניתן יהיה למכור יחידות דיוור בנפרד, ותירשם הערת אזהרה ברשם המקרקעין לגבי השימוש, הבעלות האחודה והגבלת מכירת הדירות.</p> <p>2. בחלופה של יחיד לסגל הרפואי :</p> <p>א. השכרת הדירות תהיה לסגל רפואי ולעובדי בית החולים וולפסון בלבד, בהתאם לקריטריונים או זכאויות שייקבעו בהסכם עם בית החולים.</p>

ליאושדת

<p>4.1 דיור מיוחד מסחר ומבנים ומוסדות ציבור</p>	<p>4.1</p>
<p>ב. תחויב הקמת חברת ניהול למגורי הסגל הרפואי לצורך תפעול המבנה ואחזקתו. 3. בחלופה של דיור מוגן: הזכאות ותנאי ההפעלה יהיו עפ"י חוק הדיור המוגן השע"ב - 2012</p>	
<p>עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>ח</p> <p>1. לא תתאפשר הבלטת הקומות העליונות מעבר לקומות הטיפוסיות בצורה שתיצור מראה "פטרייתני". 2. יש להימנע מתכנון עמודים גבוהים וארוכים התומכים בהבלטת קומות ולשמור על מסה רציפה לכל גובה הבניין.</p>	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)	אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (% מתא שטח)	גובה מבנה- מעל הקובעת הכניסה (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)		
							מגל הבניה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		צדדי- ימני	צדדי- שמאלי
								שירות	עיקרי שירות		
		גודל מגרש כלי	מגל הבניה הקובעת				7	3	5	4	
דיר מיוחד ומסחר ומסדות ציבור	101	2160	5840	1320	(4) 50	(5) 63	(6) 15		(7) 5		
		(1) 9720	(2) 5840	(3) 12960				28520			

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

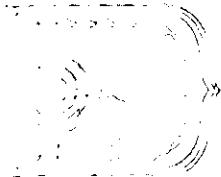
הערה ברמת הטבלה:

- 1 - מותר קו בניין 0 למרתפים.
- 2 : שימושים מותרים:
 - א. בקומות מרתף - חניה, אחסנה ושימושים טכניים. בקומת מרתף עליונה בלבד יותרו גם שימושים רפואיים, שטחים לרווחת כלל דיירי הבית בלבד כגון חדר כושר, מועדון דיירים וכד' בהתאם לחו"ד המשרד להגייס.
 - ב. בקומות הקרקע : משרדים ומסחר נלווה תומך לשימוש הראשי, מבואת כניסה, מועדון דיירים, שימושים טכניים, אחסנה.
 - ג. בקומות הקרקע או בקומה ראשונה יוקצו בין 250 מ"ר ל-325 מ"ר לצרכי ציבור. השימושים הציבוריים האפשריים יהיו לחינוך, תרבות, מרפאות וקהילה. משרדי רשות מקומית. שימוש הציבורי ייקבע על ידי הוועדה המקומית ויותאם לשימושים העיקריים ולצרכי העיר.
 - ד. קומות טיפוסיות - מרכז רפואי הכולל מחלקות שיקום, משרדי רפואים ושרותי רפואה נלווים, מגורים לסוג רפואי ראו דיר מוגן ואו מלגנית ואו מתלקה סיעודית כשימוש נלווה לשימוש מוסד שיקומי או דיר מוגן.
- ה. יותרו מתקנים טכניים על הגג בהתאם להוראות תכנית ח/231.

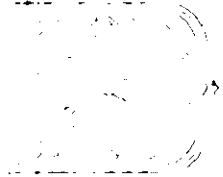
הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- א - במידה והשימוש שייבחר יהיה י"דיר מיוחד" (מגורי סגל או דיר מוגן) יתוספו מרפסות לפי חישוב של 10 מ"ר למרפסת לחי"ד. במידה ושימושים אחרים ייבחרו, יתוספו מרפסות בשטח כולל של עד 600 מ"ר (עד 40 מ"ר לקומה).
- ב- במסגרת קומת הקרקע יהקומה הראשונה יוקצה שטח של 250-325 מ"ר לשימוש ציבורי כפי שייקבע ע"י הוועדה המקומית בהתאמה לשימושים העיקריים בבניין ולצרכי העיר.
- ג- מותרת העברת שטח עיקרי ממעל הקרקע לקומת המרתף העליונה..

- (3) תותר תוספת ככל שיתחייב לתניה תת קרקעית על-מנת למלא את דרישות תקן החניה בהתאם לסעיף 151 (ד) לחוק.
- (4) במקרים בהם ההיתר יכלול מחלקות שיקומיות תותר תכסית של 65% לכל הבניין.
- (5) ניתן יהיה להגביה גובה קומה טיפוסית ל- 3.8 מ' ככל שגובה הבניין הכולל לא יהיה גבוה יותר מ- 63 מ' (כולל קומת גג חלקית אחת), וזאת בתנאי שהיתר הבנייה יכלול מחלקות שיקומיות..
- (6) 15 קומות מעל לכניסה הקובעת. יותרו מתקנים טכניים על הגג בהתאם להוראות תכנית ח/23/1/2016..
- (7) א - קו בניין קדמי לרחי האצ"ל. ב - מותר קו בניין עליו עד 3 מ'.



מאוסרת



6. הוראות נוספות

<p>6.1 בניה ירוקה</p>	<p>6.1</p>
<p>בקשות להיתר בניה יהיו עפ"י הנחיות בניה ירוקה שאושרו בוועדה המקומית ועפ"י תקן ישראל לבניה ירוקה. בקשות להיתר בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בנייה ירוקה, כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידור המעטפת, תאורה טבעית, אוורור וכדו'), מיחזור פסולת, שימור וחסכון במשאבי קרקע ומים, וכיוצא בזה, על פי ההנחיות התקפות לאותה עת, כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ובנייה.</p>	
<p>6.2 הפקעות ו/או רישום</p>	<p>6.2</p>
<p>רישום התכנית יעשה בהתאם להוראות החוק. השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ויירשמו על שם הרשות המקומית על פי כל דין.</p>	
<p>6.3 היטל השבחה</p>	<p>6.3</p>
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	
<p>6.4 עתיקות</p>	<p>6.4</p>
<p>1 - אם התגלו בשטח שבנדון עתיקות, יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות. 2 - יש להודיע לרשות העתיקות 48 שעות טרם תחילת ביצוע העבודות בשטח.</p>	
<p>6.5 הנחיות מיוחדות</p>	<p>6.5</p>
<p>בנייה משמרת מיים: 1. יש להפוך את המגרש הבנוי ל"אגן היקוות זעיר", המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד עליו. ניתן לבנות גדר בגובה 20 ס"מ לפחות סביב המגרש או בקצהו הנמוך וליצור בה מוצא לעודפי מים שיווצרו בעת סופות גדולות. 2. יש לחבר את השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר. 3. יש לשמור על כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדיר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אוטמים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'. 4. ייעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים, למשל באזור החנייה.</p>	
<p>6.6 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.6</p>
<p>1. הגשת תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי ונופי לאישור הוועדה המקומית. 2. הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות הסביבה ובניה ירוקה ואישורם על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת. 3. עריכת חו"ד אקוסטית לבחינת השפעות הרעש מכל המערכות המכאניות במתחם בית החולים, במיוחד ממערכות שמופעלות בשעות הלילה, כגון: מערכות בקומות הטכניות של בניין האשפוז, צילרים, מפוחי אוורור וכדומה. במידה ולא תהיה אפשרות לטפל במקורות הרעש עצמם, יש לתכנן מיגון אקוסטי נאות במעטפת הבניין בהתבסס על הנתונים המעודכנים בעת הוצאת היתר בנייה. 4. תנאי להגשת היתר בנייה למוסד שיקומי יהיה עמידה בתקני ובהנחיות משרד הבריאות. 5. תנאי למתן היתר הריסה/חפירה/בניה, יהיה ביצוע סקר גז קרקע והגשתו לאישור המשרד להגנת הסביבה. במידה ועל פי תוצאות דיגוס גז הקרקע ייקבע כי יש למגן את המבנה: תנאי</p>	

6.6 תנאים למתן היתרי בניה	
בהיתר הריסה/חפירה/בניה, יהיה ביצוע מיגון המבנה מפני גזי קרקע, בהתאם למפרט המאושר של המשרד להגנת הסביבה. 6. הגשת תכניות מפורטות למשרד הבריאות.	

6.7 תנאי להפעלה	
ככל שיהיה שימוש עיקרי לדיור מוגן, הזכאות ותנאי ההפעלה יהיו עפ"י חוק הדיור המוגן, תשע"ב (2012).	

6.8 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	
1. אישור רשות התעופה האזרחית: א. - תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו אישור רשות התעופה האזרחית. ב. - תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית. 2. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים.	

6.9 תנאים למתן היתרי איכלוס	
טופס 4: במידה ועל פי תוצאות דיגוס גז הקרקע ייקבע כי יש למגן את המבנה, תנאי לטופס 4 יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה על סמך דו"ח פיקוח ביצוע, שיוגש ע"י מהנדס איטום/קצץ האיטום, על ביצוע המיגון בהתאם למפרט שאושר בפועל.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לא רלוונטי	

7.2 מימוש התכנית

תוך 10 שנים מאישור התוכנית.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: הארץ הרחבה 2008 בע"מ (מסי תאגיד: 514148287 (514148287		
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: הארץ הרחבה 2008 בע"מ (מסי תאגיד: 514148287 (514148287		
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: הארץ הרחבה 2008 בע"מ (מסי תאגיד: 514148287 (514148287		
עורך התכנית	שם:	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: יסקי מור סיון		