

הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0216812

תא/ 4435 ביה"ח איכילוב בנין אשפוז צפוני



מחוז

תל-אביב

מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו

סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז תל-אביב

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

10/12/2018

לאשר את התוכנית

26/05/2019

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית קובעת את פיתוחו של המתחם הצפון-מזרחי של המרכז הרפואי תל אביב ע"ש סוראסקי (ביה"ח איכילוב), כמענה לצרכי בית החולים, בתחום שיפור השירותים הרפואיים והקמת מערכי טכנולוגיות רפואיות חדשניות. זאת על ידי בניית בניין חדש בן 25 קומות (לא כולל קומות טכניות) מעל הקרקע והגדלת שטחי הבנייה מעל ומתחת לקרקע במתחם R (כמוגדר בתכנית תא/ 2451) בקמפוס בית החולים. הבניין יכלול, בין היתר, מחלקות אשפוז, מערך מחלקות שיקום, מכון פיזיותרפיה, מרכז סימולציה רפואית, בי"ס לסייעוד, שירותים רפואיים שונים, וכל השירותים הנלווים הנדרשים לבית החולים. יותרו שימושים לבית ספר לאחיות, משרדי אדמיניסטרציה וכיתות גן עבור עובדי בית החולים - תוך הריסת המבנים הקיימים בגבולות התכנית.

בתחום התכנית ייבנו 5 קומות מרתף תת-קרקעיות שיחוברו לקומות המרתף הקיימות של 'מרכז ויצמן'. בקומות המרתף תותר הקמת שטחים לשירותים רפואיים, קומות חניה, שטחים טכניים, וקומות חניה דו-תכליתית היכולות לשמש כבית חולים לשעת חירום. הגישה לרכב לקומות החניה תהיה דרך הכניסה הקיימת לימרכז ויצמן' מרחוב ויצמן.



תכנון זמין
מונה הדפסה 85



תכנון זמין
מונה הדפסה 85



תכנון זמין
מונה הדפסה 85

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית תא/ 4435 ביה"ח איכילוב בנין אשפוז צפוני

מספר התכנית 507-0216812

1.2 שטח התכנית 9.159 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"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	תל אביב-יפו
קואורדינאטה X	180400
קואורדינאטה Y	665400

1.5.2 תיאור מקום

המגרש נמצא בפינה צפון מזרחית של מתחם מרכז רפואי תל-אביב על שם סוראסקי. החזית המזרחית פונה לרחוב הנרייטה סולד, דרומית - לבית החולים ל"ידנה", מערבית - למרכז וייצמן והצפונית - למבני המגורים ברחוב בארי.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

תל אביב-יפו - חלק מתחום הרשות: תל אביב-יפו

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	17	סולד הנרייטה	תל אביב-יפו
	15	סולד הנרייטה	תל אביב-יפו

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7197	מוסדר	חלק	6	5

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



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
01/09/1994	4905	4243	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 2451 ממשיכות לחול.	שינוי	תא/ 2451
21/06/1998	4217	4656	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 2604 ממשיכות לחול.	שינוי	תא/ 2604
16/04/2000	3269	4872	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 2451 /ג. הוראות תכנית תא/ 2451 /ג תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תא/ 2451 /ג
09/01/2004	1051	5358	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ מק/ 2451 /ו. הוראות תכנית תא/ מק/ 2451 /ו תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תא/ מק/ 2451 /ו
21/04/1994	2974	4208	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ ג. הוראות תכנית תא/ ג תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תא/ ג
08/03/1956	667	466	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 441. הוראות תכנית תא/ 441 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תא/ 441
25/02/1965	1356	1161	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 567. הוראות תכנית תא/ 567 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תא/ 567
21/10/1969	1	1564	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 648. הוראות תכנית תא/ 648 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תא/ 648



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
507-0271700	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 507-0271700. הוראות תכנית 507-0271700 תחולנה על תכנית זו.	7304	8757	18/07/2016
תא/ 2451 ה	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 2451. ה. הוראות תכנית תא/ 2451 ה תחולנה על תכנית זו.	5359	1100	17/01/2005
תא/ 5000	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 5000. הוראות תכנית תא/ 5000 תחולנה על תכנית זו. ככל שקיימת סתירה בין תכנית המתאר לתכנית זו, תכנית זו תגבר.	7407	1792	22/12/2016



תכנון זמין
מונה הדפסה 85



תכנון זמין
מונה הדפסה 85



תכנון זמין
מונה הדפסה 85

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דוד זרחי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דוד זרחי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		12: 35 06/02/2018	דוד זרחי	31/01/2017	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא		11: 28 30/12/2018	דוד זרחי	18/12/2018	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	חישוב השפעה תוספת בניה בנושאים תנועתיים	12: 52 06/02/2018	אורן צמיר	25/01/2015	12		מנחה	תנועה
לא		17: 10 05/06/2018	אורן צמיר	05/06/2018	1	1: 500	מחייב חלקית	תנועה
לא	מפת עצים בוגרים	08: 38 15/01/2017	רז מיכלוביץ	15/01/2017	1	1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		08: 38 04/01/2017	רז מיכלוביץ	03/01/2017	32		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	חו"ד סביבתית - פרק 1	10: 32 10/05/2018	רון לשם	15/02/2018	46		מנחה	איכות הסביבה
לא	חו"ד סביבתית - פרק 2	12: 58 10/05/2018	רון לשם	02/03/2018	46		מנחה	איכות הסביבה
לא	חו"ד סביבתית - פרק 2	12: 54 10/05/2018	רון לשם	02/03/2018	46		מנחה	איכות הסביבה

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
סמנכל בחיר וראש מנהל התכנון	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי, אבי בן זקן		משרד הבריאות	תל אביב- יפו	ארליך	2	03-5136300		minhal.tich nun@moh.h ealth.gov.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה ממשלתית	חברה ממשלתית		משרד הבריאות ע"י מרכז רפואי על שם סוראסקי	תל אביב- יפו	ויצמן	6	03-6974212	03-6974433	shahar@tlvmc.gov.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
אדריכל	עורך ראשי	דוד זרחי	21020		תל אביב- יפו	ארלוזורוב	150	03-5223111	03-5223588	office@zarhy .com



תכנון זמין
מונה הדפסה 85



תכנון זמין
מונה הדפסה 85

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ד"ר יועץ מתכנן סביבתי	יועץ סביבתי	רון לשם		לשם שפר איכות הסביבה	ירושלים	(1)	34	02-6427729	02-6427103	shl@shl.co.il
	אגרונום	רוז מיכלוביץ		רחובות		(2)		077-5319503		decoraz@gmail.com
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	אורן צמיר	22426	מ.ת.נ. מערכות תעבורה 97	תל אביב- יפו	בית הלל	20	03-5625919	03-5625918	oren@matan-eng.co.il
מודד מוסמך	מודד	עופר קוקוס	701	אבסולוט בע"מ	יבנה	חבצלת החוף	7	08-9427224	08-9427225	head_office@absolute.co.il

(1) כתובת: רח. הנטקה 34

ת.ד. 3694 ירושלים 91036.

(2) כתובת: ת.ד. 2310 רחובות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 85



תכנון זמין
מונה הדפסה 85

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 85

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**

פיתוח המתחם הצפון-מזרחי של המרכז הרפואי תל אביב על שם סוראסקי (בית החולים איכילוב), כמענה לצרכי בית החולים, בתחום שיפור השירותים הרפואיים והקמת מערכי טכנולוגיות רפואיות חדשניות. התכנית מאפשרת גמישות בקביעת שימושים רפואיים שונים, לרבות מחלקות אשפוז ושירותים רפואיים אחרים.

2.2 עיקרי הוראות התכניתתכנון זמין
מונה הדפסה 85

1. קביעת השימושים המותרים מעבר לאלו הקבועים בתכנית ראשית תא/ 2451.

2. קביעת זכויות הבניה.

3. הריסת מבנים קיימים (בית הספר לאחיות ומבנה הפסיכוגריאטריה) ובניית מבנה חדש במקומם, בהתאם לתכנית הבינוי המנחה וצרכי בית החולים.

4. קביעת מגבלת גובה המבנה עד 25 קומות (לא כולל קומות טכניות) מעל מפלס הכניסה הקובעת.

5. קביעת מגבלות גובה המבנה על פי תכנית תא/ 2451 ג.

5. קביעת הוראות עיצוב נופי לשטחים הפתוחים.

6. קביעת חיבור החניה התת-קרקעית לחניון הקיים במרכז וייצמן.

תכנון זמין
מונה הדפסה 85

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	1
שטח פרטי פתוח	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	מבנים ומוסדות ציבור	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח פרטי פתוח	2
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	1
מבנה להריסה	שטח פרטי פתוח	2
קו בנין עילי	מבנים ומוסדות ציבור	1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מבנים ומוסדות ציבור	1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	שטח פרטי פתוח	2



תכנון זמין
מונה הדפסה 85

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	8,888	97.04
שפ"פ	271	2.96
סה"כ	9,159	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	8,888.55	97.04
שטח פרטי פתוח	270.66	2.96
סה"כ	9,159.21	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 85



תכנון זמין
מונה הדפסה 85

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. פירוט שימושים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מחלקות אשפוז. 2. מרפאות ומכונים רפואיים 3. מכון דימות רפואי ומעבדות. 4. שירותים נלווים: חדר אוכל, מטבח, אחסנה, חדרים טכניים ודומה. 5. משרדי אדמיניסטרציה. 6. בית ספר לאחיות. 7. אודיטוריום. 8. כיתות גן עבור עובדי בית החולים, בתאום עם מנהל החינוך וכפוף לדרישות פרוגרמתיות של עת"א. 9. מסחר נלווה לבאי ועובדי בית החולים, ומסחר המופנה אל רחוב הנרייטה סולד. 10. במרתפים - חניה, שירותים רפואיים ושירותי תמך נלווים, חדרים טכניים, ביי"ח חירום. <p>ב.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הוועדה המקומית תהיה רשאית לאשר בעת הוצאת היתרי הבניה שינויים בשימושים ובתכליות המותרות - בהתאם לצרכים המשתנים של בית החולים ובלבד שהיעוד יהיה לצרכים הרפואיים של בית החולים והשירותים הנלווים להם, וישמרו סך כל שטחי הבניה כמפורט בטבלה 5. ככל ויתבקשו שינויים בשימושים ובתכליות המוגדרים בתכנית יהיה על הוועדה המקומית לפרסם את השינוי המבוקש במתכונת של הקלה. 2. לא תתאפשר המרתם של שטחי המסחר הפונים לרחוב הנרייטה סולד בקומת הקרקע לשימושים אחרים.
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. נספח הבינוי הינו מנחה, למעט קווי בניין וגובה אבסולוטי בתחום התכנית תא/ 2451/ ג' (נתיב גישה למנחת). 2. תשמר אדמה גננית בעומק של כ- 1.5 מ' לכל הפחות, למעט נקודות ספורות בהן נדרש חיבור למפלסים קיימים של החניון והמבנים הקיימים הגובלים. 3. הכניסה הראשית לבניין תהיה מתוך מגרש בית החולים. מפלס הכניסה הקובעת $+17.50$ (+/-) - 0.50 מ' מעל פני הים בהתאמה למפלס הסביבה הסמוכה הקיימת. 4. גובה קומות: <ol style="list-style-type: none"> א. גובה קומות המבנה יהיו ע"פ צרכי בית החולים. ב. גובה מרכיבי המבנה יהיו ע"פ נספח הבינוי. ג. גובה קומות מערכות טכניות על הגג - לפי צרכים תפקודיים של בית החולים ובהתאם לנספח הבינוי.
ב	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>סימון מהתשריט : גבול מגבלות בניה</p> <p>1. בניית מבנה בגובה מעל 112 מ' מעל פני הים מותנית באישור משרד הביטחון. חריגה מגובה זה מחייבת תיאום עם מערכת הביטחון. בתחום תכנית תא/ 2451/ ג' גובה הבניין לא יעלה על 130 מ' מעל פני הים (כולל חדרים טכניים, אנטנות וכל מתקן אחר המוצב על גג הבניין).</p> <p>2. לא תתאפשר בנייה בקונוס הגישה למנחת, דרומית לקו שבין נ.צ. 180487/665363 - 180385/665320.</p> <p>3. נדרש סימון מבנים בסימון לילה (בשיא הגובה יותקנו לפחות 2 תאורות L810 בקצוות המנוגדים של המבנה (אלכסוני) או בקוטר המבנה) לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי מונה הדפסה 85 תכנון זמין</p> <p>טיסה (ת"י 5139). במקרה של תקלה בתאורת המתקן, יש להודיע מיידית לחיל האוויר.</p> <p>4. גובה של 112 מ' מעפ"י מהווה את המדרגה העליונה לבנייה בכפוף לסעיף 1 המוזכר לעיל, כולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בנייה, לרבות מנופים ועגורנים. במידה ונדרש לחרוג מגובה זה לטובת הקמת עגורן או מנוף לעת הבנייה, יש לקבל את אישור משרד הביטחון.</p> <p>5. שבועיים לפני תחילת הבנייה יש לשלוח הודעה למשרד הביטחון על פי המפורט באישורו מיום 15.2.2018.</p> <p>6. מתן תעודת גמר יותנה בביצוע הנחיות מנהל התעופה האזרחית להתקנת סימונים הנדרשים לבטיחות הטיסה.</p> <p>7. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מ' מעל פני השטח ומעלה הינו תאום עם רשות התעופה האזרחית לעמידה בהנחיות סימון ותאורת אזהרה מפני מכשולי טיסה.</p> <p>8. תנאי לקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מ' מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p>
ג	<p>מרתפים</p> <p>1. בתחום תא שטח 1 ניתן יהיה להקים עד 6 קומות מרתפים עד גבולות המגרש (ראה גם סעיף 6.4 להלן).</p> <p>2. ניתן לחבר את קומות המרתף למרתפים הקיימים של מרכז וויצמן.</p> <p>3. בקומות המרתף יותרו שימושים עיקריים בהתאם לצרכי בית החולים.</p> <p>4. יותר שימוש דו תכליתי בשטחי החניון התת-קרקעי כבית חולים לשעת חירום ע"פ אפיון בית החולים והנחיות משרד הבריאות.</p>
ד	<p>מבנים קיימים</p> <p>יתאפשר שימוש במבנים הקיימים על פי התכניות והיתרי בניה שניתנו להם, עד להריסתם.</p>
ה	<p>קווי בנין</p> <p>קווי הבניין מפורטים בתשריט התכנית ונספח הבינוי.</p> <p>1. קומות המסד :</p> <ul style="list-style-type: none"> - קו בנין מזרחי לרחוב הנרייטה סולד (למעט לאורך מפרץ החניה) - 5 מ'. - קו בניין לאורך חלקה 9 (מפרץ חניה ברחוב הנרייטה סולד) - 0. - קו בנין צפוני : קומה 1 - 0, 15 מ' מגבול המגרש לקומות המסד (כולל שפ"פ). - קו בנין דרומי ומערבי - 0. <p>2. מרתפים :</p> <ul style="list-style-type: none"> - קו בניין למרתפים מכל הצדדים - 0.

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>3. קומות המגדל -המגדל ייבנה בנסיגה של לפחות 5 מ' לכיוון צפון ולמזרח מקווי הבניין של קומות המסד. שינוי בקווי הבניין לכיוון צפון ומזרח, ובכלל זה חובת הנסיגה של המגדל לכיוונים אלו שנקבעה בהחלטה זו, יהווה סטייה ניכרת לתכנית.</p>
ו	<p>מסחר באולמות הכניסה בשתי הקומות התחתונות ובקומה הפתוחה מעל קומות המסד תותר הקמת שטחי מסחר בסך שלא יעלה על 1500 מ"ר (כולל מסחר הפונה לרחוב הנרייטה סולד), וזאת במסגרת השטחים העיקריים המפורטים בטבלה 5.</p>
4.2	שטח פרטי פתוח
4.2.1	שימושים
	<p>1. גינון ונטיעות. 2. מצללות, אלמנטים דקורטיביים וכדומה. 3. במרתפים - חניון.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח פיתוח השפ"פ: יהיה חלק מתכנית הפיתוח הנופי של המבנה כפי שיאושר במסגרת היתר הבניה.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)		מספר קומות		שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
קדמי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי		
				(3)	(3)	6	(2) 25			

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:

א. תותר העברת עד 20% מהשטחים העיקריים ושטחי השרות ממפלסים שמעל הקרקע למפלסים שמתחת לקרקע בהתאם לצרכי בית החולים.

ב. מתוך השטחים שמעל הכניסה הקובעת, 1,500 מ"ר עיקרי ישמשו למסחר, ובנוסף להם שטחי שירות לפי הצורך.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מתוך סה"כ שטחי שרות תת-קרקעיים שטח קיים כ-22,200 מ"ר.

(2) לא כולל קומות טכניות. מיקום קומות הטכניות ייקבע בבקשה להיתר הבניה.

(3) על פי נספח הבינוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 85



תכנון זמין
מונה הדפסה 85

6. הוראות נוספות

6.1	חניה
	<p>1. נספח תנועה מחייב בנושא כניסות לחניה התת-קרקעית ומספר מקומות החניה, ומנחה ליתר הנושאים המוצגים בו.</p> <p>2. מספר מקומות חנייה לרכב פרטי יהיה על פי הטבלה בנספח התנועה והחניה, תקן החניה 100: 1. 50% מסך מקומות החניה שייבנו לא יוצמדו וישמשו כחניון ציבורי לבאי בית החולים, יתר מקומות החניה יוקצו לשימוש עובדי בית החולים.</p> <p>3. מספר מקומות חנייה לאופניים ורכב דו גלגלי יהיה על פי התקן התקף לעת הוצאת היתר הבנייה.</p> <p>4. כל מקומות החניה כפי שיידרשו מתוקף תכנית זו יהיו בתחום המגרש.</p>
6.2	איכות הסביבה
	<p>1. איכות אוויר</p> <p>א. חניונים</p> <p>1) פתחי האוורור לפליטת מזהמי אוויר מהחניון ומערכות בית החולים ימוקמו הרחק ככל האפשר מאזורי שהייה, במרחק שלא יפחת מ-4 מ' לשטח שהייה ו-10 מ' מפתח במבנה.</p> <p>2) תכניות של מערכות האוורור ומיקום פליטת מזהמי אוויר מהחניון ומערכות חירום (כגון גנראטור), יוגשו לאישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב. דרישות הרשות יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבנייה.</p> <p>ב. שימושים רפואיים</p> <p>1) מיקום פתחי האוורור לפליטות מחדרי ניתוח, מעבדות, ושאר שימושים רפואיים יוגשו לאישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב.</p> <p>2) יוקצה שטח להתקנת מתקן לטיפול בגזי פליטה באזור מיקום פתחי הפליטה.</p> <p>2. ביוב וניקוז</p> <p>א. בכל תכנית בניה ופיתוח תיעשה הפרדה מוחלטת בין מערכת הביוב למערכת הניקוז.</p> <p>ב. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף העירוני תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות, וברמה שלא תסכן את בריאות הציבור, את הצנרת והמתקנים.</p> <p>ג. שאריות של ממסים אורגניים ותמיסות רעילות אחרות יאספו בנפרד, כפסולת חומ"ס, ולא יוזרמו למערכת הביוב העירונית.</p> <p>ד. תנאי להיתר בנייה יהיה הצגת תכנית לשימור מי נגר ואישורה על ידי הרשות לאיכות סביבה בעיריית תל אביב.</p> <p>3. פסולת מוצקה</p> <p>תנאי להיתר בניה יהיה הכנת והגשת תכנית להסדרת מערך אחסון, אצירת ופינוי כל סוגי הפסולת ואופן הפרדת הטיפול בפסולת. תכנית ההסדרה תתייחס להשלכות הצפויות של אופן האצירה והפינוי של הפסולת המעורבת.</p> <p>4. חומרים מסוכנים</p> <p>א. בשלב התכנון המפורט תוכן ותוגש לאישור המשרד להגנת הסביבה והרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב, תכנית לאחסון ושימוש בחומרים מסוכנים במתחם המתוכנן.</p> <p>ב. אחסון חומרים מסוכנים יעשה בכפוף להנחיות המשרד להגנת הסביבה והרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב ויכלול אמצעי מיגון פאסיביים ואקטיביים, לרבות שימוש במאצרות, התקנת מערכות אוורור, חיישנים ואמצעי התראה לזיהוי מוקדם.</p>

6.2

איכות הסביבה

ג. כמות וסוג החומרים המסוכנים שיאוחסנו במתחם המתוכנן יוגבלו בהתאם לעמידה במרחקי הפרדה עפ"י דרישות המשרד להגנת הסביבה, בכפוף להיתר רעלים.

5. אסבסט

א. תנאי למתן היתר בנייה יהיה ביצוע בדיקה להימצאות אסבסט באתר. בהתאם לתוצאות והכמויות, יבוצעו עבודות פירוק האסבסט כשלב ראשון ומקדים לפעולות ההריסה.

ב. עבודות פירוק האסבסט תבוצענה באמצעות קבלן/מפקח לפירוק אסבסט מאושר ע"י המשרד להגנ"ס ועפ"י הוראות החוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק התשע"א 2011, והתקנות למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק (פטור), התשע"א-2011.

ג. תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה הצגת אישור של הועדה לאבק מזיק לפינוי האסבסט מהמתחם והטמעת תנאי הועדה בהיתר הבנייה.

6. פסולת בניין

א. טיפול בפסולת בניין יהיה בהתאם לדרישות הרשות לאיכות סביבה בעיריית תל אביב.

ב. פסולת הבניין תפונה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות), התש"ל 1970.

7. רעש

תנאי למתן היתר בנייה, יהיה הכנת חוות דעת אקוסטית שתוכן עפ"י הנחיות הרשות לאיכות סביבה בעיריית תל אביב ותובא לאישורה.

8. קרינה

בעת תכנון שימוש בחומרים או ציוד היוצרים קרינה, לרבות תשתיות חשמל, תבוצע בדיקה מקדימה על ידי יועץ קרינה לעמידה בדרישות משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה. ממצאי הבדיקה והמלצות היועץ יהוו תנאי להיתר בניה.

9. זיהום אור

לא תותר תאורת חוץ העלולה לגרום למטרדי תאורה בבתי הדיירים הסמוכים.

10. בנייה ירוקה

תכנון המבנים ובנייתם יעשו, ככל הניתן, בהתאם לדרישות התקן לבנייה ירוקה מס' 5281 ובהתאם להנחיות מהנדס העיר.

11. מניעת מטרדים בעת ההקמה

תנאי למתן היתר הריסה/חפירה ראשון, יהיה הצגת תכנית למניעת מטרדים וסיכונים סביבתיים, אשר תתייחס למטרדים הסביבתיים הנוצרים כתוצאה מהבנייה על השימושים הרפואיים ומבני המגורים הסמוכים. התכנית תכלול את הנושאים הבאים: חומרים מסוכנים, אסבסט, רעש ורעידות, אבק. התכנית תוגש לאישור הרשות לאיכות סביבה בעיריית תל אביב.

6.3

בניה ירוקה

1. תנאי למתן היתר בנייה מתוקף תכנית זו יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושא בנייה בת קיימא ע"פ הנחיות הועדה המקומית ואישורם ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו בהתאם לתקן ישראל מס' 5281 והנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.

6.4

ניהול מי נגר

על התכנית יחולו הוראות תמ"א 4/ב/34 בדבר הוראות העשרת מי תהום, בין השאר, הנחיות הבאות:

בתחום התכנית יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוונים או מצופים בחומר חדיר(כגון: חצץ, חלוקים וכד'). ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי

<p>ניהול מי נגר</p> <p>6.4</p> <p>מים, אם יותקנו בתחום התכנית מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בהיקף הנדרש בתחום הכולל של מרכז הרפואי, והכל באישור רשות המים.</p>	
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>6.5</p> <p>1. הכנת מסמך פיתוח ועיצוב אדריכלי לתחום התכנית באישור הועדה המקומית, שיכלול:</p> <p>א. התייחסות למיקום שטחים מגוננים, מפלסי הפיתוח, מיקום רחבות כיבוי, פרטי גדרות ואלמנטים סביבתיים אחרים והכל בהתאם להנחיות עיריית ת"א שתהיינה בתוקף לעת הכנת המסמך.</p> <p>ב. הוראות לפיתוח השפ"פ.</p> <p>ג. הוראות לשיקום הגינה שבין המבנה החדש לבית חולים דנה לילדים, מעל החניון המתוכנן.</p> <p>ד. הנגשה מלאה של אזורי הייעוד לרבות המעברים השונים לבעלי מוגבלויות.</p> <p>ה. הוראות לשיפור רחוב הנרייטה סולד ובדיקת היתכנות להסדרת שביל אופניים לאורכו.</p> <p>ו. בחינת הצורך במקומות נוספים לחניות ייעודיות לאופניים והצגתם, זאת במקרה שתוקם מנהרה למשתמשי המתע"ן.</p> <p>ז. הנחיות לרוחב מדרכות ומעברים ורציפות צל להולכי רגל ביתרת המרחב הציבורי בתחום תכנית זו.</p> <p>ח. איתור המיקומים בהם יותר עומק אדמה גננית קטן מ-1.5 מ'.</p> <p>ט. תכנון תאורת החוץ שיבוצע בהתייעצות עם היחידה הסביבתית בעירייה או על פי מסמך מדיניות עירוני התקף בזמן הביצוע, ובכל מקרה, תאורת החוץ לא תהווה מטריד לשימושים רגישים בסביבתה.</p> <p>2. הבטחת רישום זיקת הנאה לטובת הציבור.</p> <p>3. חתימה על כתב התחייבות עם אגף נכסי עיריית ת"א-יפו להבטחת תפעול 50% מסך מקומות החנייה בחניון התת"ק כחניון ציבורי בתעריף מפוקח לבאי בית החולים.</p> <p>4. עריכת סקר קרקע בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה / הרשות לאיכות הסביבה של עיריית ת"א-יפו.</p> <p>5. אישור רשות התעופה האזרחית לגבי גובה מרבי.</p> <p>6. בנייה בגובה מעל 112 מ' מעפ"י מותנית באישור משרד הביטחון.</p> <p>7. הגשת תכנון מפורט של החניון התת-קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>8. תנאי היתר בניה חוות דעת איכות אוויר על פי הנחיות ולאישור המשרד להגנת הסביבה. חוות הדעת תכלול בין היתר התייחסות למזהמים:</p> <p>חלקיקים ו-$2NO$, מפליטות כלי רכב, כולל חניונים, מרכז האנרגיה בבי"ח, ריכוזי רקע וכד' והתייחסות לאתילן אוקסיד במידה ומוחזק במרחק הקטן מ 100 מ' ממגדל האשפוז.</p> <p>9. תנאי היתר בניה יהיה התייעצות עם הרשות לאיכות סביבה בעירייה לגבי כלים להפחתת מטרידים הנגרמים על ידי תאורה מתוך המבנה.</p> <p>10. תנאי למתן היתר בניה יהיה בחינת ההיבטים הסביבתיים, לרבות מיקום פסולת הבנייה ומתקני פסולת קבועים, מיקום גנרטור לשעת חירום, ומיקום מערכות מיזוג אוויר ומדחסים. בהתאם לבחינה זו ימוקמו המתקנים, תוך התייחסות לאפשרות למקמם ככל הניתן במרחק מבתי התושבים.</p>	

6.6

תנאים למתן היתרי איכלוס

1. רישום בפועל של זיקת ההנאה לטובת הציבור.
2. ביצוע מעברים שחלה עליהם זיקת הנאה לשימוש הציבור.
3. עריכת מסמך מפורט לשילוט חזיתות הבניין, כולל מפרטי שלטים לעסקים בקומת קרקע מסחרית ומתקני שילוט הכוונה לעסקים ולשימושים פנימיים, לאישור אדריכל העיר או מי מטעמו.
4. השלמת הפיתוח הסביבתי או הבטחת השלמתו בהתאם לתוכנית הפיתוח.
5. חתימה על הסכם עם אגף נכסי עיריית ת"א-יפו להפעלת החניון הציבורי בתעריף מפוקח.

6.7

שמירה על עצים בוגרים

- על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):
- א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור, למעט העתקתם באישור פקיד היערות.
 - ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים.
 - ג. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.

6.8

פסולת בניין

פינוי פסולת הבניין יהיה לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה ויעשה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל-1970 כתנאי לתחילת העבודה בהיתר הבנייה.

6.9

**זיקת הנאה
סימון בתשריט: זיקת הנאה למעבר רגלי**

השטחים המסומנים בסימון זיקת הנאה יהיו פתוחים למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים ותירשם עליהם זיקת הנאה לטובת הציבור בפנקס רישום מקרקעין.

6.10

חומרי חפירה ומילוי

בקשות להיתר בניה הכוללות עבודות עפר, יבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק יידרשו להציג נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי כתנאי לתחילת העבודה בהיתר הבנייה.

6.11

הוראות בזמן בניה

1. דרכים באתר הבנייה צמצום פליטת אבק מדרכים באתר בנייה יבוצע על ידי נקיטת האמצעים הבאים:
 - א. הרטבה תקופתית בחומר מייצב מתאים בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה. אין להשתמש להרטבה בשמנים, דלקים או מלחים. תדירות ההרטבה תיקבע על פי עומס התנועה וסוג הקרקע.
 - ב. הרטבה תכופה על ידי מכלית בעלת צינור מים. תדירות ההרטבה תיקבע על פי עומס התנועה, סוג הקרקע ותנאי מזג האוויר, אך בחודשי הקיץ לפחות פעם ביום.
 - ג. קטעי דרך קצרים ניתן להרטיב בעזרת מערכת חד כיוונית.
 - ד. הגבלת מהירות בצורה שתמנע העלאת אבק מדרכים בלתי סלולות יש לוודא כי המשאיות הנכנסות לאתר הבנייה עם אגרנטים תהיינה מכוסות ו / או מורטבות



הוראות בזמן בניה	6.11
<p>למניעת מפגעי אבק אין לאפשר הכנסת מתקני גריסה ו / או מתקני ייצור ללא אישור המשרד להגנת הסביבה ועל פי הנחיותיו.</p> <p>2. קידוחים צמצום פליטת אבק מפעולות קידוח יעשה על ידי שימוש במכונות קידוח מצוידות במסנני אבק ו/ או ב-"קידוח רטוב".</p> <p>3. מפגעי רעש הציוד שיעבוד באתר יעמוד בדרישות האקוסטיות הסביבתיות תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצויד בניה) התשל"ט - 1979. שעות הפעלת ציוד מכני באתר: א. הפעלת הציוד המכני באתר תהיה בשעות המוגדרות בדרישות התקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) 1992 סעיף 5, או בהתאם לכל חיקוק שיחליף חיקוק זה. ב. כאשר הציוד מופעל במרחק של עד 20 מטר משימושי קרקע רגישים (מגורים) מומלץ לא להפעילו בין השעות 14:00 - 16:00. בדיקות רעש לציוד בנייה: ד. כל הציוד המכני שבשימוש באתר יעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצויד בנייה) 1979. ה. במקומות רגישים במיוחד יכוסו מכשיר קידוח והלימה בכיסוי בולע רעש, מדחסים יצוידו במשתיקי קול ויוקפו בתא אקוסטי. גידור האתר יעשה מחומר בעל איכות אקוסטית. ו. הפעלת מערכת כריזה באתר אסורה (למעט צרכי חירום). תקשורת בין עובדים הכרוכה בצעקות, תעשה במכשירי קשר ניידים.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן ביצוע משוער - 10 שנים

