

# מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוזתל-אביב

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

03/07/2023

## הוראות התכנית

לאשר את התוכנית

04/09/2023

תכנית מס' 506-0880260

תאריך

רג/1541-ג - תוספת זכויות וקביעת הוראות בינוי למגרש 36א

תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי רמת גן

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

תכנית רג/1541/א המאושרת מציעה שכונה חדשה במקרקעין הפנויים הנמצאים מערבה לבית החולים שיבא ודרומית לדרך שיבא, ומייעדת אותם להקמת שכונה עם עירוב שימושים של תעסוקה, מגורים ושטח גדול לצרכי ציבור ולחינוך.

ברחוב המרכזי של השכונה, דרך רפאל איתן, עובר הקו הסגול של הרק"ל.

הזכויות שנקבעו בתכנית המאושרת למגרש 36, הממוקם בין תחנת הרק"ל לבין בית החולים, לא מממשות את הפוטנציאל התכנוני הנובע מהקרבה לרק"ל, והיקפן נמוך משמעותית ממדיניות העצמת הזכויות בסמוך לתחנות מתע"ן.

בימים אלה מקדם בית החולים שיבא מהלך תכנוני כולל לכל האזור, המיועד להקמת "עיר בריאות ללא גדרות". תכנית זו מהווה חלק ממהלך תכנוני כולל זה, אשר נועד לאפשר את הקמתה של קרית מדע וחדשנות בסמוך ובשיתוף עם בית החולים.

התכנית מעצימה את הזכויות במגרש וממקדת את שימושי התעסוקה בשימושי ביוטק, וכן מוסיפה שטחי ציבור מבוניים במגרש. זאת, לטובת מימוש הפוטנציאל התכנוני של הקרקע והתאמתו לעיר הבריאות. הדבר תואם את הביקוש הגבוה לשטחי תעסוקה בקרבת בית החולים תל השומר ואת הנגישות הגבוהה למגרש הסמוך לתחנת רק"ל.

בסמוך למגרש מתוכנן מעבר עלי להולכי רגל, שיחבר בין תחנת הרק"ל לבית החולים ללא צורך בחציית כביש.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

רג/1541-ג - תוספת זכויות וקביעת הוראות בינוי למגרש

36א

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

506-0880260

מספר התכנית

9.606 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

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

לא

לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47

**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	רמת גן
קואורדינאטה X	185083
קואורדינאטה Y	661625

**1.5.2 תיאור מקום**

בתחום התכנית רג/1541 א, בשטח הפנוי הנמצא מערבה לבית החולים שיבא ודרומית לדרך שיבא.

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

רמת גן - חלק מתחום הרשות: רמת גן

נפה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
רמת גן	רפאל איתן כפר אז"ר		

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7313	מוסדר	חלק	13, 21, 23	

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**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
רג/1541 א	א36

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/09/2010		154	6137	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/12/ 1. הוראות תכנית תמא/12/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/12 /1
07/07/2016		8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/18/ 1 /4. הוראות תכנית תמא/ 1 /4 /18 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/18 /4 /1
26/10/2014		285	6900	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/1541/א ממשיכות לחול.	שינוי	רג/1541/א

הערה לטבלה:

הערה: התוכנית ממצה את כל זכויות הבניה ותוכנית רג/340 על שינוייה לא תחול עליה



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גיל צבי שנהב				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גיל צבי שנהב		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	דו"ח הצללה ורוחות	08: 42 07/08/2023	גליה שטאנג-וייס	02/07/2023	25		מנחה	איכות הסביבה
לא	נספח ניקוז - מילולי	15: 20 18/07/2022	אסף מור	01/05/2022	19		רקע	ניקוז
לא	נספח בינוי	08: 36 07/08/2023	גיל צבי שנהב	11/07/2023	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח ניקוז - תכנית	08: 40 07/08/2023	אסף מור	23/06/2021	1	1: 500	רקע	ניקוז
לא	נספח נופי	08: 45 07/08/2023	שירי צ'סלר סלומון	17/07/2023	1	1: 500	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח תנועה	08: 37 07/08/2023	אבירם אגאי	06/08/2023	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	נספח מיים וביוב	09: 27 07/08/2023	יוסף נש	17/07/2023	1	1: 500	רקע	תשתיות
לא	מצב מאושר	15: 26 10/11/2020	דורון כנען	10/11/2020	1	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**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	יצחק הרץ		מגדל חברה לביטוח בע"מ	פתח תקוה	היצירה	2	076-8868962	03-9238988	migdalhold @migdal.co .il
	פרטי	יצחק הרץ		מגדל מקפת ניהול קרנות פנסיה וקופות גמל בע"מ	פתח תקוה	היצירה	2	076-8868962	03-9238988	zahir@mig dal.co.il
	פרטי	צפריר בכנר		הפארק לחדשנות ומדעי החיים בע"מ	קיסריה	ברק	6			zafirbachn er@gmail.c om
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ובניה רמת גן	רמת גן	ביאליק	35	03-6753515		

**1.8.2 יזם**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	גיל צבי שנהב		כנען שנהב אדריכלים	תל אביב- יפו	קרית עתידים	2	03-6496644		zamir@cansh en.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ תחבורה	אבירם אגאי		דגש הנדסה- תכנון תנועה ודרכים בע"מ	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444		aviram@dgsh.co.il
	יועץ	מתן אוריין		AGL AVIATION LTD	תל אביב- יפו	הנחשת	3	03-5257519		matan@aglaviation.co.il
	מודד	דורון כנען	711	כנען שרותי הנדסה בע"מ	טירת כרמל	יוזמה	2	04-8577380	04-8577379	elior@cnaan.net
הידרולוג	יועץ	אסף מור		צוק הידרולוגיה וסביבה בע"מ	קרית אונו	(1)		03-5739754	03-7261247	asaf@hydrology.co.il
	יועץ תשתיות	יוסף נש		נש מהנדסים בע"מ	תל אביב- יפו	יצחק שדה	34	03-6394163	03-5373274	nash_eng@bezeqint.net
	יועץ נופי	שירי צ'סלר סולומון	119271	צ'סלר סולומון בע"מ	צורן קדימה	(2)		09-9566069		shiri@chesler-solomon.com
	יועץ סביבתי	גליה שטאנג-וייס		אי אס די פיתוח סביבה וקיימות	נתניה	גבורי ישראל	10	09-7733160	09-7733161	galia@esd-env.com

(1) כתובת: ת.ד. 64 קרית אונו 5510001.

(2) כתובת: ת.ד. 289 צורן.



## 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
מעבר עילי	מעבר עילי / גשר להולכי רגל, המחבר בין תחנת הרק"ל למתחם בית החולים.
מפלס הכניסה מבית החולים	מפלס ממנו תינתן גישה ישירה לשדי גבריאלה במתחם בית החולים, הנמצא מזרחית לפרויקט.
מפלס קומת הקרקע	מפלס רח' רפאל איתן.
מפלס תפעולי	מפלס כביש השירות המקורה, בדופן המזרחית של המגרש, בו מתבצעות הפריקה וטעינה בפרויקט והגישה למרתפי החנייה. המפלס התפעולי יהיה תת קרקעי ביחס למפלס הכניסה מבית החולים.

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

תוספת זכויות בנייה, תוספת קומות, שינוי קווי בניין וקביעת הוראות בינוי למגרש 36A לטובת ניצול מקסימאלי של הקרקע ותוספת שימושים רפואיים תומכי בית חולים וכל זאת מתוך ראייה כוללת לתכנון של קריית המדע והחדשנות בעיר רמת גן.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת זכויות בנייה ושימושים.
2. קביעת מספר קומות: קביעת עד 19 ק' למבני תעסוקה (ק"ק + עד 17 ק' + ק' טכנית בגובה הנדרש).
3. קביעת גובה המבנים מעל למפלס הכניסה הקובעת, לא כולל מתקנים טכניים על הגג.
3. קביעת קווי בניין.
4. קביעת הוראות בינוי ופיתוח.
5. קביעת שימושים.
6. ביטול זיקת הנאה למעבר רכב חקלאי בחלקה 13 בגוש 7313 (מגרש 36A) שנקבעה בתכנית רג/1541/א ושנרשמה לפי שטר 190/2019/37 מיום 12/05/2019.
7. קביעת זיקת הנאה להולכי רגל.
8. קביעת מעבר עילי להולכי רגל מתחנת הרק"ל למתחם בית החולים.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
שטח ציבורי פתוח	53
דרך ו/או טיפול נופי	62
מסחר ותעסוקה	36A

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	מסחר ותעסוקה	36A
גשר/מעבר עילי	שטח ציבורי פתוח	53
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר ותעסוקה	36A
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר ותעסוקה	36A
חזית מסחרית	מסחר ותעסוקה	36A

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך ו/או טיפול נופי	690	7.18
מסחר ותעסוקה	6,603	68.74
שטח ציבורי פתוח	2,313	24.08
<b>סה"כ</b>	<b>9,606</b>	<b>100</b>

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך ו/או טיפול נופי	690.34	7.20
מסחר ותעסוקה	6,591.04	68.70
שטח ציבורי פתוח	2,313.02	24.11
<b>סה"כ</b>	<b>9,594.39</b>	<b>100</b>

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	1. גינון, מעבר הולכי רגל, מתקני ספורט ומשחקים, ריהוט רחוב וכיו"ב. 2. מתקנים טכניים הנדרשים לצרכי השצ"פ והמעבר העילי
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b> תותר הקמת מעבר עילי להולכי רגל המחבר בין תחנת רק"ל הסמוכה אל תחום המרכז הרפואי הגובל. המיקום המדויק של המעבר העילי ייקבע במסגרת היתר בניה.
<b>4.2</b>	<b>דרך ו/או טיפול נופי</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	1. גינון, מעבר להולכי רגל ורוכבי אופניים וכיו"ב. 2. מתקנים טכניים הנדרשים לצרכי דרך ו/או טיפול נופי והמעבר העילי. 3. דרך עפ"י הגדרתה בחוק.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> תותר הקמת מעבר עילי להולכי רגל המחבר בין תחנת רק"ל הסמוכה אל תחום המרכז הרפואי הגובל. המיקום המדויק של המעבר העילי ייקבע במסגרת היתר בניה.
<b>4.3</b>	<b>מסחר ותעסוקה</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. מסחר לרבות: בתי אוכל, שימושים פיננסיים, בילוי ופנאי, בתי מרקחת/פארם, סופרמרקט וכיו"ב. ב. משרדים ותעסוקה תומכי בי"ח הכוללים שירותים רפואיים, מעבדות ומרכזי מחקר, קליניקות, מרפאות, חדרי ניתוח, מחלקות אשפוז מכל הסוגים, שיקום. ג. מלונאות בדגש על החלמה ושיקום. ד. יותרו שימושים נלווים עבור משתמשי המתחם (כגון חדרי כושר, חדרי אוכל, ספא וכיו"ב). ה. שימושים נלווים כגון מחסנים ומתקנים טכניים. ו. שימושים בתת קרקע: חניונים, מחסנים, שטחים טכניים ומתקני תשתיות, חדרי טרנספורמציה, פריקה וטעינה. בנוסף יותרו כל השימושים המותרים מעל הקרקע, בכפוף לאפשרות אזור ונידוף נאותה, למעט מלונאות. ז. גשרים, מעליות ודרגנועים לחיבור בין המפלסים השונים הקיימים במגרש. ח. שימושים לצרכי ציבור בתחומי בריאות, חינוך, רווחה וקהילה ומשרדי עיריה.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> <b>בינוי ו/או פיתוח</b> 1. קומת הקרקע תכלול חזית מסחרית לכוון רחוב רפאל איתן. תותר פתיחת חזית מסחרית נוספת הפונה לכיוון בי"ח שיבא במפלס שדרות גבריאלה וחזית מסחרית לכיוון מגרש 62. אורך החזית המסחרית יקבע במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח. 2. תתאפשר הקמת קולונדה במרווח הקדמי בין קו הבניין לגבול מגרש לכיוון רחוב רפאל איתן.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47

4.3	מסחר ותעסוקה
	<p>תותר בניית גגון עד גבול מגרש מעל קומת הקרקע בחזיתות המסחריות.</p> <p>3. החזיתות המסחריות ילוו רחוב ויתוכננו כך שלא ייעשה שימוש בקירות תומכים, הגבהות וכו'.</p> <p>4. מתקנים טכניים:</p> <p>א. לא יתאפשר מיקום מתקני אשפה במפלס הרחוב. יותר למקם דחסניות, מתקני אשפה, חדרים טכניים ומתקנים הנדסיים, חדרי טרנספורמציה, מחזור וכדומה במפלס התפעולי הפונה לחזית תל-השומר או בקומות תת-הקרקע בלבד.</p> <p>ב. מתקנים טכניים על הגג, יהיו במסתור דקורטיבי שימשיך את השפה העיצובית של הבניין.</p> <p>5. שיפוע רמפת הכניסה לחניונים יתחיל מחוץ לתחום זיקת ההנאה לתנועת הולכי רגל ורוכבי מונה הדפסה 47 אופניים.</p> <p>6. עומק מילוי אדמה מעל לקומת מרתף יהיה 1.5 מ' במקומות שנדרשות נטיעות עצים.</p> <p>7. לא יותר גידור בתחום המגרש.</p> <p>8. ככל שתוקם מלונאות עסקית היא תהיה בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות.</p>
ב	<p><b>מרתפים</b></p> <p>תתאפשר בניית מרתפים עד גבולות המגרש, תכסית הבינוי בתת-הקרקע לא תעלה על 85% . תכסית גדולה מהאמור תהווה סטייה ניכרת מתכנית.</p>
ג	<p><b>חניה</b></p> <p>1. תקן החניה יהיה תקן חניה א' עבור סך הזכויות במגרש.</p> <p>2. החניה תהיה חניה ציבורית כמשמעותה בתקנת התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה).</p> <p>3. לא יותרו מכפילי חנייה.</p> <p>4. לא יותרו חניות עיליות בתחום המגרש.</p> <p>5. מרתפי החניה יאפשרו תשתית לעמדות טעינה חשמלית עבור 100% ממקומות החנייה.</p> <p>6. תנאי להגשת היתר יהיה הגשת תכנית עיצוב אדריכלי אשר תכלול נספח תנועה. נספח התנועה יכלול בין היתר התייחסות לכמות הסופית של החניות ושל מספר הכניסות והיציאות למתחם וכן מיקומן.</p> <p>7. תקן החניה לאופניים בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה, ויהיה תקן מינימלי.</p>
ד	<p><b>פרוגרמה לשטחי ציבור</b></p> <p>השטחים הציבוריים עבור הרשות המקומית ימוקמו ככל הניתן בקומת הקרקע או בקומה הצמודה לגג המסד, במרוכז וברצף עם כניסה נפרדת מקומת המבואה. שטחי הציבור לא ימוקמו באזור רדיוס המגבלות הנובעות מתחנת התדלוק, ככל שהתחנה ממשיכה להתקיים. המיקום הסופי של השטחים הציבוריים והכניסה אליהם ייקבעו במסגרת תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי.</p>

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
(2) 5750	3	3	4	4	(6) 7	(5) 19	(4)	(3) 75	111921	) 39288 (2)	6000	) 16558 (1)	) 50075 (1)	6603	36A	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
									(7) 2000			600	1400	36A		מבנים ומוסדות ציבור	מסחר ותעסוקה
									(8) 4000			1000	3000	36A		מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	מסחר ותעסוקה

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

### הוראות טבלה 5:

- בתחום התוכנית תותר תוספת של 200 מ"ר שירות מעל הקרקע לטובת הקמת המעבר העילי.
- התוכנית ממצה את כל זכויות הבניה ותוכנית רג/340 על שיווייה לא תחול עליה למעט תכנית רג/1541/א שהינה ביחס שינוי.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) היקף שטחי המסחר העיליים יהיו עד 10% משטחי הבניה במגרש..
- (2) עבור כל השימושים במגרש.
- (3) תכסית עילית עבור כל השימושים במגרש. תכסית בתת הקרקע - 85% (סעיף 4.3.2 ב. לעיל)..
- (4) גובה הבנייה המירבי הוא 130.6 מ' מעל פני הים. גובה המירבי להקמת עגורנים זמניים עד לסיום השלמת הבניה הוא 150.6 מ' מעל פני הים.
- (5) ק"ק + 17 ק' + ק' טכנית בגובה הנדרש. עבור כל השימושים במגרש.
- (6) תותר תוספת של עד 2 קומות נוספות בלבד באישור הועדה המקומית לצורך עמידה בתקן חניה.
- (7) שטחים עבור שימושים לצרכי ציבור אשר יופקעו וירשמו על שם הרשות המקומית..
- (8) שטח עבור שימושי בריאות שיופקעו וירשמו על שם מדינת ישראל לפי כל דין..





תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47

## 6. הוראות נוספות

6.1

### עיצוב אדריכלי

תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח תכלול בין היתר הוראות מפורטות בדבר:

1. מספר מבנים במגרש, עיצובם, המרווחים והחיבורים ביניהם.
2. הגדרת תמהיל מדויק ומיקום השימושים השונים במבנה
3. מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, עקרונות העיצוב האדריכלי, שילוט, תאורת מבנה.
4. הוראות פיתוח עבור החיבור הרגלי בין תחנת הרכבת הקלה לבין בית החולים. ניתן יהיה לחבר בין המעבר העילי להולכי רגל לבניינים במגרש התעסוקה והמסחר במגרש 36A.
5. סימון זיקות ההנאה במפלס רחוב רפאל איתן ובמפלס החיבור עם בית החולים, היקף ומיקום לתוספת עצים בוגרים, סימון רחבות כבוי אש, סימון ירידה למרתפים, תכניות וחתכי מרתפים, מפלסי בינוי כולל מפלסי כניסות, מפלסי פיתוח, מימדי גגונים וקירוי, קביעת גובה קומות לשימושים השונים, קומות טכניות ומערכות על הגג. סכמות ניקוז וחילחול, מיקומי פילרים, חדרי אשפה ומערכות טכניות נוספות.
6. תכנית תנועה הכוללת הנחיות בנושא:
  - א. תפעול וחצרות משק.
  - ב. סידור מקומות החנייה
  7. הנחיות בנושא פיתוח כמפורט להלן:
    - א. תכנון ממשק איכותי בחלק הדרומי של התכנית עם הדרך הנופית והמעבר המתוכנן.
    - ב. טיפול נופי בחזית המפגש עם בית החולים.
    - ג. הטמעת בתי גידול לעצים בנספח הפיתוח.
    - ד. הנספח יכלול התייחסות לסגירות עונתיות והגדרת פרטים ועקרונות אדריכליים ושילובם לאורך חזית מסחרית.
    - ה. נטיעת עצי צל לאורך החיבור הרגלי הדרומי בין המגרש לבין בית החולים.
  8. התייחסות לנושאים הסביבתיים:
    - א. בדיקת הצללה ורוחות ע"פ תכנון מפורט כולל פיתוח נופי וצמחייה, לרבות עצים בוגרים.
    - ב. הוראות בנושא שילוב אנרגיה מתחדשת ובניה מאופסת אנרגיה.
    - ג. שילוב של גינות ומתקנים פוטו וולטאים בגגות.
    - ד. הוראות בנושא מניעת מטרדים אקוסטיים לשימושים רגישים.
    - ה. הנחיות לבניה ירוקה בהתאם לתקנים וחקיקה רלוונטית.
  9. הוראות בנושא פסולת וטיפול בשפכים.
  10. התייחסות למערכות אלקטרומכאניות כגון מערכות מיזוג, אוורור, גנרטורים, משאבות ומעליות שיתוכננו כך שלא יגרמו למפגעי רעש ו/או רעידות.
  11. הגשת דו"ח הידרולוגי ותיאום עם גורמי המקצוע הרלוונטים מטעם אגף הנדסה.
  12. מיקום הסופי של השטחים עבור בית החולים שיבא יקבע במסגרת תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי, וימוקמו ככל הניתן בקומות התחתונות.
  13. הנחיות לגבי שלבי בניית הפרויקט.




6.2

### ניקוז

- א. על התוכנית יחולו תנאי שימור וניצול מי נגר עילי בהתאם לתמ"א 1.
- ב. תשמר תכסית פנויה מבינוי (על ותת קרקעי) בשטח של 15% לכל הפחות משטח המגרש לצורך





	<b>ניקוז</b>	<b>6.2</b>
	<p>ניהול מי נגר ונטיעות. בחישוב השטח המחלחל לא יכללו רמפות כניסה לחניונים. כל פתרון טכנולוגי להחדרת מי הנגר לרבות מתקני החדרה יהיה בנוסף לשטח של 15%. כל חריגה מתכסית בינוי מעל 85% בתת הקרקע תהווה סטייה ניכרת מתכנית. תכסית מקסימלית על קרקעית לא תעלה על 75%.</p>	
	<b>תנאים בהליך הרישוי</b>	<b>6.3</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 47</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 47</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה יהיה ביצוע בדיקת גזי קרקע ובדיקה של זיהום קרקע עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה. במידה ויימצא כי יש זיהום בקרקע, אופן הטיפול יהיה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.</li> <li>2. תנאי להוצאת היתר בניה בתחום רדיוס תחנת הדלק, והמבנים הסמוכים לו, יהיה תיאום עם המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו.</li> <li>3. בכל היתר בניה יירשם תנאי על פי חוק העתיקות - אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות ולהודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</li> <li>4. תנאי להגשת היתר בניה יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח על ידי הועדה המקומית כמפורט בסעיף 6.1. ככל שתוכנית העיצוב האדריכלי לא תאושר בוועדה המקומית תוך 6 חודשים מיום שהוגשה לה, תנאי זה יתייטר וניתן יהיה להגיש בקשה להיתר.</li> <li>5. היתר הבניה יתייחס בין היתר לנושאים הבאים: אקוסטיקה, מניעת מטרדי רעש וריח, זיהום אוויר ותיאום בניה בתחום רדיוס תחנת דלק.</li> <li>6. תנאי להיתר במגרשים הגובלים בקו הסגול יהיה תיאום עם נת"ע או מי מטעמה. לא יותר כל בינוי בתחום התת"ל לרבות העתקת תשתיות אלה בתיאום עם נת"ע.</li> <li>7. הבטחת רישום זיקות ההנאה.</li> <li>8. הבטחת פיתוח המגרש במלואו בהתאם לתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח חיבור לתשתיות העירוניות</li> <li>9. תנאי למתן היתר בניה במגרש A36 יהיה הקמת מעבר עילי בהתאם לסעיף 6.8, או הבטחת הקמתו.</li> <li>10. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה תיאום עם רת"א לצורך מתן הנחיות לסימון ותאורת אזהרה מפני מכשולי טיסה. טרם הקמת העגורנים תיודע רת"א על כוונת ההקמה.</li> </ol>	
	<b>סטייה ניכרת</b>	<b>6.4</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. שימוש בשטחי המרפסות למטרות אחרות יהווה סטייה ניכרת לתכנית. שטחים אלו לא ניתן לנייד לשימוש אחר מלבד מרפסות.</li> <li>2. כל חריגה מתכסית בינוי מעל 85% בתת הקרקע תהווה סטייה ניכרת מתכנית.</li> </ol>	
	<b>הנחיות מיוחדות</b>	<b>6.5</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 47</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. לא תותר החדרת עוגנים מחוץ לגבול המגרש אלא בכפוף לאישור הועדה המקומית.</li> <li>2. בחזית הגובלת בתווי הרק"ל במפלס הקרקע, תותר הקמת עוגנים פולימריים זמניים בלבד ללא רכיבי פלדה משוכנים, בעומק שלא יפחת מ-5 מ' ממפלס הקרקע ברצועת המסילה ובכפוף לבדיקה הנדסית.</li> <li>3. חריגה מהגובה המרבי המותר על פי תכנית זו (בהערה 6 לטבלה 5) למבנים ולמתקני העזר תתאפשר רק באישור הוועדה למר"מ לפי תמ"א 4 / 2.</li> </ol>	
	<b>זיקת הנאה</b>	<b>6.6</b>
	א. השטחים הלא מבוניים בקומת הקרקע יסומנו בזיקת הנאה (למעט רמפת כניסה למגרש,	





<b>זיקת הנאה</b>	<b>6.6</b>
<p>שטחים תפעוליים וכו').</p> <p>ב. המעבר ממזרח למערב בין מפלס בית החולים למפלס רחוב רפאל איתן המעבר יהיה נגיש ויפותח בהתאם להפרשים הטופוגרפיים ורוחבו לא יפחת מ-3 מ'.</p> <p>ג. תחום זיקת ההנאה יהיה פתוח לציבור בכל עת ללא מגבלה ויפותח ברצף מפלסי עם השטחים הציבוריים בקצותיו.</p> <p>ד. בתחום זיקת ההנאה ניתן יהיה למקם מתקנים הנדסיים לניהול מי נגר. פתחי התחזוקה של המתקנים יאפשרו מעבר הולכי רגל ללא מכשול.</p> <p>ה. המיקום המדויק של זיקות ההנאה ייקבע במסגרת העיצוב האדריכלי.</p> <p>ו. זיקת ההנאה לטובת הציבור בחלקה 13 בגוש 7313 (מגרש 36A) שנקבעה בתכנית רג/1541/א ושנרשמה לפי שטר 190/2019/37 מיום 12/05/2019 - תבוטל. מועד הביטול יהיה מיום אישור תכנית זו.</p>	

<b>בינוי ו/או פיתוח סימון בתשריט : גשר/מעבר עילי</b>	<b>6.7</b>
<p>1. בתחום התוכנית תותר הקמת מעבר עילי להולכי רגל, המחובר בין תחנת הרק"ל למתחם בית החולים. מיקומו וגודלו המדויק של המעבר יקבע במסגרת היתר בניה.</p>	



<b>רישום שטחים ציבוריים</b>	<b>6.8</b>
<p>1. השטחים המיועדים למבנים ומוסדות ציבור לשימושי בריאות (בשטח כולל של 4,000 מ"ר) יופקעו ויירשמו על שם מדינת ישראל לפי כל דין.</p> <p>2. השטחים המיועדים למבנים ומוסדות ציבור (בשטח כולל של 2,000 מ"ר) יופקעו ויירשמו על שם הרשות המקומית.</p>	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	1. ניתן להגיש בקשות להיתרי בניה, לאשר, לבנות ולאכלס בשלבים נפרדים.	

### 7.2 מימוש התכנית



תוקף התכנית יהיה ל- 5 שנים מיום אישורה כדין עם אפשרות להארכה אחת בת 3 שנים בסמכות הועדה המחוזית. במידה ולא יוצא היתר בניה ראשון כדין בתוך תקופה זו התוכנית תתכלה ועל המקרקעין יחולו התוכניות התקפות ערב אישורה של תוכנית זו.