

הוראות התכנית

תכנית מס' 352-0488312

שינוי קווי בניין, בית חולים סיעודי קריית ים

חיפה

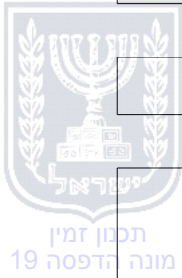
מחוז

מרחב תכנון מקומי קריות

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

מטרתה של תכנית זו הינה להתאים קווי בניין מאושרים מכוח תכנית ק/357, לבנייה הקיימת והמתוכננת לעתיד בבית חולים קריית ים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית שינוי קווי בניין, בית חולים סיעודי קריית ים

מספר התכנית 352-0488312

1.2 שטח התכנית 2.720 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 4

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	קריית
קואורדינאטה X	205871
קואורדינאטה Y	749507

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

קריית ים - חלק מתחום הרשות: קריית ים

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
קריית ים	עגנון	9	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10444	מוסדר	חלק	142-143	118-119, 141, 179, 1024, 1079

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
ק/ 357	1000

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ק/ 357	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/ 357 ממשיכות לחול.	3976	2258	20/02/1992



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				רודי ברגר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		רודי ברגר		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	22/07/2018	אורי רונן	22/07/2018	נספח בינוי	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	22/07/2018	רודי ברגר	22/07/2018	תשריט מצב מאושר	לא

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			בית חולים קרית ים בע"מ	קרית ים	עגנון	9	04-8716608	04-8716607	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			בית חולים קרית ים בע"מ	קרית ים	עגנון	9	04-8716608	04-8716607	

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	רודי ברגר	36059		חיפה	(1)		04-8362005	04-8383425	rudarch@013net.net
אדריכל	אדריכל	אורי רונן	88677		חיפה	יותם	8 א			uriarch@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	בני שפירא	583		חיפה	הגדוד העברי	17 א	04-8726547	04-8410012	bshapira@bezeqint.net

(1) כתובת: ת"ד 7963.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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**

התאמת קווי בניין לבנייה קיימת ועתידית בבית חולים סיעודי בקריית ים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינויים בקווי בניין הקבועים בתכנית לפי סעיף 62א(א)(4) לחוק התכנון והבניה, ע"פ המסומן בתשריט מצב מוצע.

תכנון זמין
מונה הדפסה 19**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

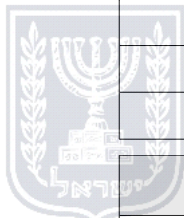
תאי שטח		יעוד
1000		דיור מיוחד
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
1000	דיור מיוחד	בלוק עץ/עצים לשימור

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
איזור בית חולים סיעודי	2,720	100
סה"כ	2,720	100

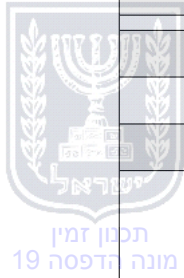
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דיור מיוחד	2,720.07	100
סה"כ	2,720.07	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 19

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דיוור מיוחד
4.1.1	שימושים
	בית חולים סיעודי.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי הבנייה תהיה על פי קווי הבניין שנקבעו בתשריט מצב מוצע.



5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

החניה תהיה בהתאם לתקן התקף בעת מתן היתר הבניה.
החניה תהיה בתחום המגרש עם כניסה ויציאה אחת לדרך הגובלת.
בסמכות מהנדס העיר לאשר שתי כניסות מדרך גובלת.

6.2

חשמל

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. תחנות השנאה

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.
2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
3. על אף האמור בסעי' 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או לשלבן במבני המגורים.

ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשיה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, ,

מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן מציר

הקו

א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3 מ'
ב. קו חשמל מתח נמוך תייל מבודד (תאם על עמוד) 2 מ'
תייל מבודד צמוד למבנה 0.3 מ'
ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה 5 מ'
ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2 מ'
ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו 20

מ'

ו. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו

מ'

ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'

ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'

ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל

י. ארון רשת 1 מ'

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.



חשמל	6.2
בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור בכל תוכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תוכנית הקובעת רצועה למעבר קוי חשמל ראשיים קווי מתח על ועלעליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תוכנית.	
איחוד וחלוקה	6.3
א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו, בטלים. ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלקות מוצעות הכוללות כל אחת שטח רצוף בעל סיווג אחיד המותחם ע"י קוי רחובות וגבולות החלקות המוצעות כמתואר בתשריט. ג. על יזמי תכנית זו או הבאים במקומם, להכין תשריט איחוד וחלוקה לצרכי רישום, ולאשרו במוסדות התכנון כתנאי לקבלת היתר. ד. על יזמי תכנית זו ו/או הבאים במקומם לרשום את תשריט האיחוד והחלוקה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.	
שמירה על עצים בוגרים	6.4
1. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור: א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו. ב. בכל בקשה להיתר בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח. ג. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות. 2. על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות: א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור. ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.	

6.4 שמירה על עצים בוגרים	6.4
ג. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.	
6.5 סידורים לאנשים עם מוגבלויות	6.5
היתר למבנה ציבורי יתקבל לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ומהנדס העיר, ועל פי תקנות התכנון והבנייה.	
6.6 שרותי כבאות	6.6
קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.	
6.7 תשתיות	6.7
א. ביוב: - מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית הביוב בנספח הסניטרי ע"י תאגיד המים. לא ינתן אישור אכלוס לשימוש בבניין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל תאגיד המים שהחיבור בוצע לשביעות רצונו. ב. ניקוז-תיעול: - מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בניה משמרת מים) בנספח הסניטרי, ע"י מחלקת ניקוז ברשות המקומית. - לא ינתן אישור אכלוס לשימוש בבניין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברה לקו התיעול הציבורי הקיים, ו/או בוצע פתרון ניקוז אחר, הכל באישור מחלקת הניקוז. ג. אספקת מים: - תנאי למתן היתר בניה- אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. - החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.	
6.8 מקלטים	6.8
א. לא יוצא כל רשיון בניה בשטח התכנית, אלא אם כלולה בו תכנית למקלט ו/או מרחב מוגן בהתאם לתקן הישראלי ו/או כל פתרון אחר באישור מהנדס פיקוד העורף. ב. לא תוצא תעודת שימוש בבניין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של יועץ פיקוד העורף.	
6.9 היטל השבחה	6.9
א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.	
7. ביצוע התכנית	
7.1 שלבי ביצוע	7.1
7.2 מימוש התכנית	7.2
זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 10 שנים מיום אישורה.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19