

הוראות התכנית

תכנית מס' 302-0422824

חד/490/ה מרכז רפואי הלל יפה



מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי חדרה
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז חיפה
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
10/12/2018

להפקיד את התכנית
 23/07/2019

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

מרכז רפואי הלל יפה נותן שירותים רפואיים ברמה גבוהה ליישובי מישור החוף מפרדיס בצפון עד נתניה בדרום, ולאוכלוסיית אזור ואדי ערה. המרכז הרפואי ממוקם על עורקי תחבורה ראשיים - דרך מס' 2, דרך מס' 4 וכביש 6 וקולט כיום כ-20% מנפגעי תאונות הדרכים בישראל.

תכנית זו נשענת על תכנית אב שיזם משרד הבריאות שמטרותיה הן:

1. הגדלת מספר המיטות ל-1,900 עד שנת 2050 והרחבת מגוון הפעילות בהתאם לחזון המרכז הרפואי
2. יצירת תנאי סביבה איכותיים לרווחת החולים, העובדים והמבקרים
3. הגדלת היכולת התפעולית של בית החולים
4. הנגשת המרכז הרפואי לציבור המשתמשים והמבקרים

התכנית כוללת מסמך סביבתי שהוכן על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה. מסקנות הדו"ח מוטמעות במסמכי התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
ומספר התכנית

חד/490/ה מרכז רפואי הלל יפה

מספר התכנית 302-0422824

שטח התכנית 229.287 דונם

1.2 שטח התכנית

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 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



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	חדרה
קואורדינאטה X	190424
קואורדינאטה Y	706476

1.5.2 תיאור מקום

בעיר חדרה, צפונית למחלף אולגה בצמוד לכביש מס' 2, מערבית לכביש 20 (דרך השלום).

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חדרה - חלק מתחום הרשות: חדרה

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
חדרה	השלום		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10004	מוסדר	חלק		14, 48
10009	מוסדר	חלק		4-5, 474, 478-481
10012	מוסדר	חלק		1, 8-9, 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

לא רלוונטי

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
תמא/ 34 / ב / 5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 5. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 5 תחולנה על תכנית זו.	5998	5762	14/09/2009
תתל/ 31	ללא שינוי	הקלה שבסמכותה של הועדה המחוזית עבור קו בנין של 75 מ' מציר דרך מס' 2. הקלה בסמכות המועצה הארצית לקו הבניין מדרך מס' 2 של 0 מ' ליעוד השפ"פ בקטע החופף לגבול מגבלות הבניה של תתל 31.	7400	1488	13/12/2016
תממ/ 6	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 6. הוראות תכנית תממ/ 6 תחולנה על תכנית זו.	7397	1404	11/12/2016
חד/ 2020	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חד/ 2020. הוראות תכנית חד/ 2020 תחולנה על תכנית זו.	6798	5358	11/05/2014
חד/ 35	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חד/ 35 ממשיכות לחול.	0		04/02/1941
חד/ 490 / ב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חד/ 490 / ב ממשיכות לחול.	3101	3573	26/09/1984
חד/ מק/ 490 / ג	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חד/ מק/ 490 / ג ממשיכות לחול.	4642	3504	07/05/1998
חד/ מק/ 490 / ד	שינוי	תכנית זו משנה את המפורט בתכנית חד/ 490 / ד וכל יתר ההוראות ממשיכות לחול	6264	5399	10/07/2011



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
900 /במ/ חד	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חד/ במ/ 900 ממשיכות לחול.	4211	3178	30/04/1994



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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				דורית שפינט			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		דורית שפינט		תשריט מצב מוצע	לא
אקוסטיקה	מנחה		6	10/06/2019	שמי משיח	18: 26 10/06/2019		לא
בינוי	מנחה		62	19/03/2018	דורית דר	11: 54 19/03/2018	תכנית אב	לא
ניקוז	מנחה		27	14/02/2018	מאיר רוזנטל	14: 29 14/03/2018		לא
סביבה ונוף	מנחה		10	19/03/2018	אמיר בלום	11: 41 19/03/2018	נספח נופי	לא
סביבה ונוף	מחייב		4	19/03/2018	אמיר בלום	11: 40 19/03/2018	נספח עצים בוגרים	לא
סביבה ונוף	מנחה			19/03/2019	אלדד שרוני	14: 27 19/03/2019	נספח סביבתי חלק 1 מתוך 7	לא
סביבה ונוף	מנחה			19/03/2019	אלדד שרוני	14: 29 19/03/2019	נספח סביבתי חלק 2 מתוך 7	לא
סביבה ונוף	מנחה			19/03/2019	אלדד שרוני	14: 34 19/03/2019	נספח סביבתי חלק 3 מתוך 7	לא
סביבה ונוף	מנחה			19/03/2019	אלדד שרוני	14: 43 19/03/2019	נספח סביבתי חלק 4 מתוך 7	לא
סביבה ונוף	מנחה			19/03/2019	אלדד שרוני	14: 47 19/03/2019	נספח סביבתי חלק 5 מתוך 7	לא
סביבה ונוף	מנחה			19/03/2019	אלדד שרוני	14: 50 19/03/2019	נספח סביבתי חלק 6 מתוך 7	לא
סביבה ונוף	מנחה			19/03/2019	אלדד שרוני	14: 54 19/03/2019	נספח סביבתי חלק 7 מתוך 7	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מנחה		5	19/03/2018	אלדד שרוני	12: 26 19/03/2018	סקר קרקע היסטורי	לא
תנועה	מנחה		138	31/07/2018	יוסי שטרק	11: 40 19/02/2019	בחינת השלכות תחבורתיות	לא
תשתיות	מנחה			05/03/2018	ברוך הנדלר	18: 07 19/03/2018	פרשה טכנית בנושא מים וביוב	לא
ביוב	מנחה	1: 1000	1	28/02/2019	ברוך הנדלר	14: 58 28/02/2019		לא
בינוי	מנחה	1: 1000	1	10/06/2019	דורית דר	18: 26 10/06/2019		לא
חתכים	מנחה	1: 500	1	10/06/2019	דורית דר	18: 25 10/06/2019		לא
מים	מנחה	1: 1000	1	28/02/2019	ברוך הנדלר	14: 58 28/02/2019		לא
ניקוז	מנחה	1: 1000	2	05/03/2019	מאיר רוזנטל	16: 15 05/03/2019		לא
סביבה ונוף	מחייב	1: 1000	1	23/03/2018	אמיר בלום	12: 33 25/03/2018	נספח עצים בוגרים	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1000	1	03/03/2019	אמיר בלום	12: 28 20/03/2019	נספח נופי	לא
תנועה	מנחה	1: 1000	1	18/03/2019	יוסי שטרק	11: 49 19/03/2019	נספח תנועה	לא

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא		15:23 28/02/2019	דורית שפינט	28/02/2019	1	1:1250	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי		מרכז רפואי הלל יפה	חדרה	השלום (1)		04-6304304	04-6304212	peterg@hill- el- yaffe.health. gov.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 169 השלום.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מדינה כללי	מדינה כללי		משרד הבריאות	תל אביב- יפו	(1)		03-5136306	03-5819299	moshe.ronen@moh. gov.il

(1) כתובת: ת.ד. 27163.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה		רמ"י		רשות מקרקעי ישראל מחוז חיפה	חיפה	שד הפלי"ם	15	04-8630860	04-8630860	
בבעלות רשות מקומית				עיריית חדרה מח' נכסים	חדרה	הלל יפה	9	04-6303395	04-6303363	
בעלים	קרן קיימת לישראל			קרן קיימת לישראל	ירושלים	הקרן הקיימת	1	1-599-515-55 0		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	דורית שפינט		עוזי גורדון בע"מ - אדריכלים ומ	טירת כרמל	קרן היסוד	15	04-8580077		office@gordon-ltd.co.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	אמיר בלום	40289	מילר-בלום ושות' תכנון סביבתי בע"מ	חיפה	התשבי	14	04-8339070	04-8339980	mb@miller-blum.co.il
	מודד	רודי בלן	481	טכנומד	חיפה	שד מוריה	52	04-8372290	04-8107004	rudi@technomad.co.il
אדריכלית	אדריכל	דורית דר	86771	גורדון אדריכלים ומתכנני ערים	טירת כרמל	קרן היסוד	15	04-8570077	04-8570066	office@gordon-ltd.co.il
מהנדס מים וביוב	יועץ תשתיות	ברוך הנדלר	13270	הנדלר מהנדסים בע"מ	תל אביב- יפו	בבלי	36	03-5466392	03-6040912	office@hendler.co.il
	יועץ אקוסטי	שמי משיח		ש.משיח יועצים לאקוסטיקה בע"מ	טירת כרמל	יוזמה	3	04-8580045	04-8580546	amashiah@netvision.net.il
יועץ ניקוז מהנדס	מתכנן	מאיר רוזנטל	27203	מ.רוזנטל תכנון ויועץ הנדסי	גילון	(1)		04-9580621	04-9580225	meir@rme.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	יוסי שטרק	23855	לוי-שטרק מהנדסים בע"מ	חיפה	דרך יפו	145 א	04-8553655	04-8553654	yossis@levyshotark.co.il
	יועץ סביבתי	אלדד שרוני		אלדד שרוני הנדסה סביבתית בע"מ	נתניה	האומנות	9	09-8854291	09-8854576	esharony@netvision.net.il

(1) כתובת: ד.ג. משגב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

מונח	הגדרת מונח
קו עזר 1	זכות הדרך מס' 2 על פי תת"ל 31
קו עזר 2	דרכים בתכניות מאושרות ובהכנה מעבר לגבול התכנית

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**

תכנון מחדש של המרכז הרפואי לצורך התאמתו לסטנדרטים רפואיים מודרניים לרבות: תוספת מבנים חדשים, הריסת מבנים, פרישת מערכת השטחים הפתוחים ופיתוחם כמרחבי שהיה, הסדרת תנועת הולכי רגל, הסדרת מערכת התנועה בבית החולים לרבות הכניסה אליו ושיפור חזות בית החולים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תכנון זמין
מונה הדפסה 22

(1) שינוי יעוד הקרקע.

(2) תגבור זכויות בניה.

(3) תוספת מבנים חדשים.

(4) קביעת הוראות בניה לרבות: גובה הבניינים, קווי בניין, תכסית המבנים.

(5) קביעת הוראות נוספות לרבות: הוראות בנושא סביבה, שטחים פתוחים, צירי הולכי רגל, מערכת תחבורה ושלביות ביצוע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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
גבול מגבלות בניה	שטח פרטי פתוח	2
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	מבנים ומוסדות ציבור	1
גשר/מעבר עילי	מבנים ומוסדות ציבור	1
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	1
דרך /מסילה לביטול	שטח פרטי פתוח	2
הנחיות מיוחדות	שטח פרטי פתוח	2
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	1
מבנה להריסה	שטח פרטי פתוח	2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור לבנייני משק	22,483.16	9.81
אזור לתחנות אוטובוס	1,341.52	0.59
אזור מגורים מיוחד	7,033.75	3.07
דרך מאושרת	35,215.57	15.36
חניון	6,941.52	3.03
מוסדות ציבור לבריאות	87,875.8	38.33
מסחר	7,321.88	3.19
שטח לתכנון עתידי	34,153.2	14.90
שטח פרטי פתוח	22,899.26	9.99
שטח ציבורי פתוח	4,021.35	1.75
סה"כ	229,287.01	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	212,367.99	92.62
שטח פרטי פתוח	16,919	7.38
סה"כ	229,286.99	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>מרכז רפואי ושירותים נלווים, כגון: חדרי אשפוז, מרפאות, חדרי ניתוח, משרדים, מעבדות, מכונני מחקר, כיתות לימוד, חדרי הרצאות, שטחי לוגיסטיקה, מנהלה, אדמיניסטרציה ושימושים נלווים שהינם חלק בלתי נפרד ואינהרנטי לביה"ח, כגון:</p> <p>א. מסחר</p> <p>ב. אולמות וחדרי הדרכה, הרצאות, כנסים, בתי תפילה, שימושי פנאי לטובת באי בית החולים ועובדיו</p> <p>ג. מלונית לצרכי מרפא והבראה ולא לאכסון תיירותי רגיל</p> <p>ד. מגורי סגל, מעונות יום לילדי העובדים בלבד</p> <p>ה. מנחת הליקופטרים; מתקנים ושירותים טכניים, לרבות מרכז אשפה; חניונים לרבות מבני חניה עיליים ותת-קרקעיים; מרכזי אנרגיה לרבות אחסון מקורות אנרגיה; דרכים פנימיות, שטחים פתוחים, שבילים ומבני עזר, תשתיות תת קרקעיות.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>א. גובה הביניים כפי שמפורט בפרק 5 יימדד מהכניסה הקובעת למבנה ועד פני גג הקומה האחרונה. מעל גבהים אלו תותר הקמת מתקנים טכניים על הגג, כגון: חדרי מדרגות, חדרי מכונות למעליות, בריכות לאגירת מים, מתקני מיזוג אוויר ומתקנים טכניים אחרים, בגובה של עד 6.0 מ'.</p> <p>ב. לא תותר בניה ברדיוס של 30 מ' ממרכז המנחת הקיים.</p> <p>ג. על יזם התכנית לחשב את הגובה המדויק של מפלס הקרקע לבניה העתידית על מנת לקבוע את הגובה המותר לבניה מעל פני השטח בתחום מגבלות קונוס הגישה כמסומן בנספח הבינוי לתכנית זו.</p> <p>ד. כל עוד המנחת הקיים פועל במקומו הקיים, הבינוי בבית החולים יתאם את המגבלות שהוא מטיל כמפורט בס' ב' וגי' לעיל.</p> <p>ה. הוצאת היתרים למבנים בקונוס הגישה על פי המוצע בתכנית הבינוי, יחייב מיקום אחר למנחת על גג אחד המבנים באופן בו לא תוגבל הבניה מחוץ למגרש בית החולים.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>1) שטחי בניה:</p> <p>שטחי הבניה יחושבו על-פי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.</p> <p>שטחי הבניה יהיו אלה המפורטים בטבלה בפרק 5.</p> <p>2) מעבר תת-קרקעי:</p> <p>תנועת האספקות והלוגיסטיקה תהיה במעבר התת-קרקעי הקיים. המשך מעבר זה יפותח לכיוון מבני האשפוז והמכונים העתידיים עם הקמת המבנים החדשים בצפון המתחם ובדרומו.</p> <p>3) המערך הלוגיסטי:</p> <p>המערך הלוגיסטי יוקם וירוכז בדרום מתחם בית החולים ותיוחד לו כניסה נפרדת.</p> <p>4) הולכי רגל: תנועת הולכי רגל תהיה במעבר מוגן אקלים בציר הולכי הרגל המרכזי הקיים. המשך מעבר זה יפותח עם הקמת המבנים החדשים בצפון המתחם ובדרומו. רוחבו המנימאלי של מעבר הולכי הרגל יהיה 5.0 מ'.</p>

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
ג	קווי בנין קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט.
ד	אקוסטיקה ניתן יהיה למקם קיר אקוסטי בגבול התכנית הצפוני, בתחום קווי הבניין, במידה ויידרש כתוספת למיגון על פי תת"ל 31.
4.2	שטח פרטי פתוח
4.2.1	שימושים
	חניונים פתוחים לא מקורים, פיתוח לרבות קירות תומכים, גינון, שתילה, קירות אקוסטיים, תשתיות תת קרקעיות לרבות תשתיות ארציות וכד'.
4.2.2	הוראות
א	חניה א. פיתוח החניה יבוצע כך שניתן יהיה להעביר תשתיות ארציות בתחומו כולל בשטח החניות. ב. בשטח המסומן בשפ"פ כהנחיות מיוחדות, לא יותרו חניות/פיתוח אלא רק עבודות גינון והעברת תשתיות. ג. החניה שתפותח בשטח זה תהיה חניה מגוננת בה ישולבו עצים בוגרים. ד. השטח שבין מגרשי החניה לגבול השפ"פ לכיוון כביש מס' 2 יגונן.
ב	הוראות פיתוח פיתוח השטח יעשה בתיאום עם בניית הקיר האקוסטי שבתחום רצועת דרך מס' 2 ולאורכה.
ג	אקוסטיקה ניתן יהיה למקם קיר אקוסטי בגבול התכנית הצפוני, בתחום קווי הבניין, במידה ויידרש כתוספת למיגון על פי תת"ל 31.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
(5)	(5)	(5)	(5)	2	9 (4)	40 (3)		65	318550 (2)		106180	249800 (1)	212368	1	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
					(7)	(7)		(7)			1000	5000 (6)		1	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור	

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) יותר לנייד שטחים עיקריים אל מתחת לכניסה הקובעת באישור מהנדס העיר.
- (2) חניה תת-קרקעית / קומת מרתף. מתוך כלל שטחי השירות תתאפשר מנהרת תשתיות בשטח של עד 8,000 מ"ר למעברי הולכי רגל ולמעברים לצורך אספקות על פני הקרקע ובתת-הקרקע.
- (3) הערך מתיחס למטר מקסימום, הערה: תותר בניית מתקנים טכניים בגובה מקסימלי של 6 מטרים, בקומה חלקית בנסיגה מעל גובה זה. תותר בניה נקודתית של עד 70 מ' במקומות המסומנים בנספח הבינוי ובאישור מהנדס העיר.
- (4) הערך מתיחס ל מקסימום, הערה: תותר בניה נקודתית של עד 16 קומות במקומות המסומנים בנספח הבינוי ובאישור מהנדס העיר.
- (5) על-פי התשריט.
- (6) שטחי מסחר ייפרסו בבניינים שונים.
- (7) כחלק ממבני המרכז הרפואי.

6. הוראות נוספות**6.1****בינוי ו/או פיתוח**

- א. היתרי בניה בתחום התכנית יאושרו לפי עקרונות נספח הבינוי המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.
- ב. מתחמי התכנון יהיו כמסומן בנספח הבינוי המצורף לתכנית זו.
- ג. תכנית בינוי לכל המתחם תאושר על ידי הועדה המקומית ותכלול:
- (1) תכנית תנועה וחניה
 - (2) תכנית פיתוח
 - (3) תכנית ניקוז
 - (4) תכנית חיבור לתשתיות מים וביוב
- ד. באישור מהנדס העיר יותר שינוי בגבולות המתחמים ובתנאי שיובטחו גישה ותשתיות לכל אחד מהמתחמים בנפרד.

6.2**תנאים למתן היתרי בניה**

1. אישור תכנית בינוי, פיתוח ותשתיות לכלל המתחם.
2. תנאי לקבלת היתר בניה בתחום מגבלות הבניה של תת"ל 31 יהיה תיאום עם חברת נתיבי ישראל הכולל אישור תכנית הסדרי תנועה, לרבות תאורה וניקוז.
3. תנאי להיתר בניה, או הרשאה לעבודות סלילה ועבודות פיתוח בתוואי מובל המים המערבי כפי שמסומנת בתת"ל 31 וברצועתו (10 מ' מציר המובל) כמסומן בנספח מים לתכנית זו, הינו תיאום עם חברת מקורות.
4. תנאי להיתר בניה ראשון בשטח ההרחבה הצפוני יהיה תיאום עם רט"ג לגבי העתקה של צמחים מוגנים.
5. תנאים להיתר בניה בכל תחום התכנית:
 - א. הגשת תכנית מים וביוב לאישור אגף מים וביוב בעיריית חדרה, לאישור איגוד ערים לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.
 - ב. תנאי למתן היתר בניה ראשון יהיה ביצוע סקר גז קרקע וקרקע בהתאם לתכנית דיגום הכלולה בנספח הסביבתי וקבלת אישור המשרד להגנת הסביבה לממצאי הסקר.
 - ג. טיפול בפועל בקרקע מזוהמת בהתאם להנחיית המשרד להגנת הסביבה וקבלת אישור המשרד כי הטיפול בקרקע המזוהמת בוצע בהתאם להנחיות.
 - ד. קבלת אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה לתכנית למזעור פליטות אבק, למניעת מפגעי רעש, שמירת ניקיון האתר, טיפול בפסולת בניה, מניעת זיהום קרקע ומים בעת ביצוע עבודות הבניה.
 - ה. אבטחת פינוי עודפי עפר ופסולת בניה לאתר מאושר כחוק או לשימוש באתר מאושר לפיתוח בהיתר בניה.
 - ו. תכנון מפורט של מערכות האוורור חניונים תת קרקעיים בהתאם להנחיות איגוד ערים לאיכות הסביבה. התכנית תכלול את האמצעים למניעת זיהום אוויר בתוך החניונים התת-קרקעיים, ואת מערכת הפליטה של המזהמים אל מחוץ לחניון, לרבות מיקום פירי הפליטה באופן שימנע מטרדים לעוברים ושבים לרבות רעש, בתנאים שייקבעו על ידי איגוד ערים לאיכה"ס.
 - ז. במתחמי תכנון 1, 2 ו-4 כמסומן בנספח הבינוי לתכנית זו, תנאי למתן היתרי בניה למבנים

תנאים למתן היתרי בניה	6.2
<p>המוצעים או לתוספת מבנה קיים יהיה הגשת דוח אקוסטי מפורט, על ידי יועץ אקוסטי, אשר יקבע את סוג המיגון הדירתי הנדרש כך שיבטיח עמידה במפלס רעש מקסימלי של 40dB (A) עם חלונות סגורים. הדוח יושלם בתיאום עם איגוד ערים שרון כרמל או הגוף המוסמך נכון ליום השלמת הדוח.</p> <p>ח. הגשת חוות דעת אקוסטית בתיאום איגוד ערים לאיכות הסביבה אשר תפרט את מפלסי הרעש הצפויים כתוצאה מהמערכות המכניות שיופעלו והאמצעים הנדרשים למניעת מטרדי רעש במידת הצורך.</p> <p>ט. בשטח הצפוני של התכנית, במתחמי תכנון 3 ו-5, תנאי למתן היתר בניה ראשון יהיה הכנת דוח אקוסטי מפורט, על ידי יועץ אקוסטי, אשר יקבע את המבנים הנדרשים למיגון אקוסטי, בהתייחס לקריטריון של 59dB(A) ויקבע באם קיים צורך באמצעי מיגון משלים (קיר או סוללה) לתת"ל 31 בגבולות המתחם. במידה שיידרש גם מיגון דירתי, הדוח יקבע את סוג המיגון באופן שיבטיח מפלס רעש מקסימאלי של 40dB (A) עם חלונות סגורים. הדוח יושלם בתיאום עם איגוד ערים שרון כרמל.</p> <p>י. תנאי להיתר בניה למבנה/ מתקן הכולל מערכות אלקטרומכניות ליווי יועץ אקוסטי אשר יקבע את המיקום המעודף של הציוד האלקטרומכני ואת האמצעים הדרושים למניעת רעש מציוד זה כך שרמות הרעש בסביבה לא יחרגו מרמות הרעש המותרות בתקנות.</p> <p>יא. ביצוע בפועל של תשתיות הניקוז החדשות ושל האמצעים לאיגום וויסות הנגר כפי שמופיע בנספח הניקוז המצורף לתכנית זו.</p> <p>יב. במידה ותידרש השפלת מי תהום לצורך עבודות הבנייה יידרש אישור רשות המים ע"פ דין.</p> <p>יג. אישור מיקום כל ארובות הפליטה אוויר מחניונים, גנראטורים ומנדפים ממטבחים מבשלים.</p> <p>יד. תיאור דרכי מיון הפסולת בהתאם להנחיות היחידה הסביבתית העירונית. יפורט אופן הטיפול והפינוי של כל אחד מהסוגים וכל המתקנים המיועדים לכך (מיכלים, דחסנים וכדומה).</p> <p>6. חומרים מסוכנים :</p> <p>אישור סקר סיכונים ע"י המשרד להגנת הסביבה לכל העתקה או הקמה של מוקדי חומרים מסוכנים/דלקים. הסקר יערך על פי הנחיות המשרד להג"ס, ינתח את מידת הסיכון לאוכלוסייה ויגדיר את מרחקי ההפרדה בהתאם להנחיות מדיניות המשרד להג"ס למרחקי הפרדה מרצפטורים ציבוריים הנדרשים לתכנון.</p> <p>7. תשתיות :</p> <p>א. מים - בהיתר בניה ינתן פתרון :</p> <p>- להתקנת אביזרים מונעי זרימת מים חוזרת.</p> <p>- לשימוש בצנרת ובאביזרים אשר עומדים בדרישות תקן ישראלי 5452.</p> <p>ב. ביוב - בהיתר בניה ינתן פתרון להפעלת תחנת שאיבה לביוב במקרה של אפסקת חשמל.</p> <p>ג. ניקוז - לא ינתנו היתרי בניה לפני שתבוצענה אותן עבודות של ניקוז שיידרשו על-ידי מהנדס העיר.</p>	
איכות הסביבה	6.3
<p>1. מניעת זיהום מקורות מים וטיפול בשפכים :</p> <p>א. לא תותר הזרמת שפכים למערכת הביוב העירונית, שריכוזי המזהמים בהם עולים על הריכוזים המותרים על ידי תאגיד המים והביוב.</p>	

6.3

איכות הסביבה

ב. צינורות הביוב יבוצעו באיכות גבוהה למניעת בלאי ושחיקה העלולים לגרום לזליגת מי שפכים מזהמים.

ג. איכות השפכים בנקודת החיבור של מערכת הביוב של ביה"ח למערכת הביוב העירונית תעמוד באיכות המפורטת בחוק העזר לשפכי תעשייה של אגוד ערים חדרה, וברמה שלא תפגע במתקנים ובצנרת ובכל מבנה או מתקן שהשפכים שלו אינם עומדים באיכויות הנדרשות להזרמת מערכת הביוב, יותקן בהם מתקן קדם טיפול. קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת ייעשה במתקנים טרם החיבור למערכת המרכזית. כל זאת ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכת הניקוז ו/או מי תהום.

ד. חדרי האשפה ומטבחים יחוברו אל מפריד שומנים.

ה. שאריות ממיסים, תמיסות מסוכנות, ותמלחות, יאספו ויועברו לאתר מורשה.

ו. תיאסר הזרמתם של שאריות ממיסים אורגניים, תמיסות מסוכנות אחרות ותמלחות, למערכת הביוב.

ז. איסוף תמלחת רענון מרככים ופינויה.

2. זיהום אוויר :

א. ריכוז המזהמים שייפלטו מארובות ביה"ח לא יעלה על הריכוזים בתקן הפליטה שאומץ ע"י המשרד להגנת הסביבה (TA-Luft 2002).

ב. יבוצעו בדיקות תקופתיות של תקינות מערכות השרפה בדוודים.

ג. מערכות לפינוי וסילוק אוויר שהינו בעל פוטנציאל להיות מזוהם ברמות שהינן מעל למותר ע"פ התקנות יצויידו במתקני קדם טיפול באוויר.

ד. ארובות יוגבהו ו/ או יועתקו בהתאם לבינוי המוצע, על מנת להפחית זיהום אוויר פוטנציאלי.

ה. פליטת אוויר מחניונים, ארובות פליטה של גנראטורים ומנדפים ממטבחים מבשלים יופנו ככל הניתן לכיוון גגות המבנים, פתח הארובה יהיה 2 מ' מעל מפלס גג עליון.

ו. לא יותר השימוש במתקנים אלקטרומכאנים ותפעוליים המונעים באמצעות דלקי בעירה מסוג נפט/מזוט אלא בגפ"מ, גז טבעי, חשמל או סולר.

ז. כל שינוי במתקני ייצור האנרגיה יחוייב בבדיקת פיזור מזהמים וקביעת גובהי ארובות באישור איגוד ערים להגנת הסביבה כתנאי להיתר.

3. פסולת :

א. לכל אחת מהפסולות הבאות : פסולת זיהומית, פסולת ציטוטוקסית ופסולת רדיואקטיבית, יוקצה חדר נפרד לאצירת הפסולת.

ב. החדרים יהיו מאווררים עם מערכת מרכזית לפינוי האוויר וניתנים לסגירה באופן שוטף.

ג. רצפת החדר תנוקז לנקודת קליטה בה ניתן לאצור נוזלות, תשטיפים ומי שטיפה.

ד. בכל חדר תוכשר עמדה להצבת ציוד ספיגה ולאיסוף שפך ונוזלות של פסולת.

ה. יוסדר חדר נפרד לניקוי, שטיפה וחיטוי של עגלות אשפה.

ו. קירות החדרים יהיו מחומר חלק הניתן לשטיפה וניקוי באופן שוטף.

4. חומרים מסוכנים :

א. על שטח התכנית יחולו הנחיות המשרד להגנת הסביבה על פי מסמך "מדיניות לקביעת מרחקי הפרדה בין מקורות סיכון המכילים חומרים מסוכנים לרצפטורים ציבוריים בהליכי תכנון".

ב. טיפול בחומרים מסוכנים יבוצע ע"פ הוראות המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.

ג. אחסון חומ"ס, כולל אחסנת חומ"ס כמלאי תפעולי, יבוצע ע"פ הנחיות המשרד להגנת



איכות הסביבה	6.3
<p>הסביבה, שירותי הכבאות ופיקוד העורף.</p> <p>ד. מיכל החמצן הנוזלי: במידה ומיקומו של המיכל יוסט מהמסומן בנספח הבינוי, תבוצע בדיקה מחודשת בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה, על מנת לוודא שהמכל אינו מטיל מגבלות פיתוח מחוץ לגבולות המרכז הרפואי.</p> <p>5. מים</p> <p>תבוצע הפרדה מוחלטת בין מערכת אספקת המים לשתייה לבין שאר מערכות המים לצרכים אחרים כגון כיבוי אש, גינון ותהליכי ייצור. התוכניות יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס העיריה ותתחברנה לרשת בהתאם להוראותיו.</p> <p>6. רעש</p> <p>א. לא יבוצעו עבודות בניה בשעות לילה.</p> <p>ב. יבוצע טיפול אקוסטי במבנה בית ספר לאחיות בתחילת ביצוע הרחבת דרך השלום.</p>	
הוראות פיתוח	6.4
<p>1. הוראות לכל תחום התכנית:</p> <p>א. השטחים הפנויים, יפותחו כשטחים פתוחים אינטנסיביים לשהייה, לצירי הליכה, לגישת אמבולנסים ורכב חירום, לגינון נטיעות.</p> <p>ב. מיקומי השטחים הפתוחים יהיו כמסומן בנספח הבינוי המנחה. גודלם כמפורט:</p> <p>שטח פתוח א' - כ- 12 דונם</p> <p>שטח פתוח ב' - כ- 13 דונם</p> <p>שטח פתוח ג' - כ- 7 דונם</p> <p>שטח פתוח ד' - כ- 7 דונם</p> <p>ג. יש לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום המגרש, כולל קירות תומכים, מדרגות, רמפות, ניקוז, נטיעות ו/או גינון, תאורה, ריצוף, מעקות וכו'.</p> <p>2. הוראות לבריכת החלחול הצפונית במתחם 5:</p> <p>האזור ישמש להשהיית מי שטפונות והחדרת מי תהום ויתוכנן על פי עקרונות הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - תנאי לפיתוח המתחם הינו הסדרת בריכות החלחול. - תשמר אפשרות לאיגום ולהחדרת מים לתת הקרקע. - לא תותר בניה. - יותר שימוש בחומרים מחלחלים. - לא תתאפשר החדרת מי קולחין שלא טופלו למי התהום. - החלק המערבי יטופל אמצעות גינון נטיעת עצים וחורשות שיחים ודשא/ פיתוח נופי וצמחייה ותאימו לשימוש הנעשה בבריכה. - השטח יתוכנן כך שמרבית שטחו יהיה נמוך מכבישים הסמוכים. - עיצוב ופיתוח בריכת החלחול יתואמו עם אקולוג לנושא הפרפרים. <p>3. עקרונות תכנון לשאר המתחם:</p> <ul style="list-style-type: none"> - מים נקיים יוחדרו לתת הקרקע. - יתוכנן אזור חורשות בעל אופי מקומי כולל אזורי פיקניק, ישיבה ושבילי טיול. 	



6.5	דרכים תנועה ו/או חניה
	<p>1. תנועה : לא תינתן נגישות ישירה מדרך מס' 2 לשטח המרכז הרפואי.</p> <p>2. חניה : א. על מבקשי היתר הבנייה לפתור את החנייה הדרושה. פתרון החניה יהיה כללי לכל מתחם בית החולים שירוכז בכמה מתחמים. ב. מספר מקומות החניה יהיה בהתאם לתקן התקף ביום הוצאת היתר הבניה.</p>
6.6	ניהול מי נגר
	<p>1. כללי : א. בשטחי התכנית ייושמו אמצעים לאיגום וויסות נגר עילי - כמפורט בנספח הניקוז המצורף לתכנית. ב. יוצעו פתרונות לניקוז נגר עילי על מנת לצמצם את מי הנגר העיליים ושימוש באלמנטים של ויסות והחדרה. ג. תכנון פני השטח יעשה באופן בו מי הנגר העילי יופנו לאזורים פתוחים שאינם על מבנים תת קרקעיים. ד. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים. ה. תשמר הפרדה מוחלטת בין מערכת הניקוז למערכת ביוב.</p> <p>2. בריכות חלחול : א. בשטחים הפתוחים שבתחום התכנית יוקמו בריכות חלחול. מיקומן המדויק ייקבע בעת היתרי הבניה. תיאסר כל בניה או פיתוח בתחומי הבריכות למעט המפורט בסעיף 6.4. ב. תיבנה תעלת הגנה בגבול הבינוי אשר תוביל את הנגר העילי מצפון אל בריכת החלחול. ג. תנאי להרחבת המרכז הרפואי על השקע הקיים בצפון התכנית ומהווה פתרון הניקוז היום, יהיה הצגת תכנית ניקוז מפורטת לכל שטח בית החולים אשר תכלול הקמת שתי בריכות חלחול, הסטת מערכת הניקוז הקיימת אליהן, הקמת תעלת ההגנה הצפונית. התכנית תציג את יישום האמצעים לאיגום וויסוט הנגר העילי.</p> <p>3. שטחים פתוחים : א. השטחים הפתוחים הכלולים בתכנית יבטיחו בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים. ב. בשטחים הפתוחים שבתחום התכנית, יוקצו אזורים לקליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים פתוחים.</p> <p>4. תכנית ניקוז : א. תכניות הניקוז תתואמנה ותאושרנה ע"י מהנדס הרשות, ותתברנה לרשת בהתאם להוראותיו. ב. תכנון מפורט של מערכת הניקוז יאושר על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>5. בניה משמרת מים : א. ייושמו הנחיות לבניה משמרת מים וחסכון במים, כמו : שימוש בחסכמים, מכלי הדחה דו</p>



ניהול מי נגר	6.6
<p>כמותיים, איסוף מי עיבוי מזגנים לצורך השקיה לכל בנין ועוד. ב. מי עיבוי מזגנים ינוקזו בנפרד מצינור מי הגשם למערכת חלחול בשטחים הירוקים שבתחומי המגרש. ג. טיפול ושימוש במים אפורים - מותנה באישור משרד הבריאות. ד. לפחות 15% משטח המגרש יישאר כשטח חדיר למים, שטח מגוון או מכוסה בחומר חדיר אחר. ה. במידה ויישאר פחות מ-15% שטחים חדרי מים בשטח התכנית על יזם התכנית להציג אמצעים אחרים להחדרת מי הנגר ולקבל את אישור רשות המים על פי דין. ו. המגרש הבנוי יתוכנן כ"אגן היקוות זעיר", המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד עליו. ז. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדיר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אוטמים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'. ח. ייעשה שימוש בחומרי ריצוף חדירים. ט. מי נגר מהגגות יופנו לשטחי הגינון שבתחומי המגרש. י. מי נגר עודפים יוזרמו למערכת הניקוז העירונית.</p>	



תשתיות	6.7
<p>מים א. אספקת המים תהיה ממפעל המים העירוני. ב. ברצועה לתכנון המובל המערבי כמסומנת בנספח מים לתכנית זו תיאסר בניה ונטיעת עצים מעל תוואי המובל המערבי. ביוב מערכת הביוב תתוכנן בהתאם לדרישות משרד הבריאות ועיריית חדרה. ניקוז מערכת הניקוז תתוכנן בהתאם לדרישות משרד הבריאות ועיריית חדרה.</p>	



חשמל	6.8
<p>א) מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית כהגדרתה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) תש"ל-1970. בהתייעצות מבקש ההיתר עם חברת חשמל ובאישורה. ב) תחנות טרנספורמציה: לא תורשה הקמת תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. הקמת תחנת טרנספורמציה תהיה בהתאם לדרישות חברת החשמל.</p>	



תקשורת	6.9
<p>קווי טלפון, טלוויזיה בכבלים וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת-קרקעיים בתחומי תכנית זו. כל החיבורים לבניינים יהיו תת-קרקעיים ו/או בתוך המבנים.</p>	

פסולת בניין	6.10
<p>א. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל-1970. ב. תוכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, תוגשנה ליחידה הסביבתית ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.</p>	

פסולת בניין	6.10
<p>ג. סילוק וטיפול בעודפי חפירה ומילוי מיחזור - כל היתר להריסה של מבנה מגורים בהיקף העולה על 1250 מ"ר או בבנייה אחרת של בנייה שכמות פסולת הבניין שתיווצר מביצועה תעלה על 250 טון או בהריסה של מבנה או מבנים ששטח הרצפה עולה על 500 מ"ר יכלול הנחיות בדבר מיחזור בהיקף של 50% או יותר בהתאם לסוג הפסולת. רשות הרישוי תהא רשאית לפטור מחובת מיחזור פסולת הבניין כולה או מקצתה מנימוקים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת סילוק מוסדר של פסולת הבניה לפי הנוהל המפורט בתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה - 2005, וכמפורט להלן:</p> <p>(1) קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בנייה ו/או הריסה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>(2) הצבת דרישה בהיתר הבנייה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר סילוק מוסדר.</p> <p>(3) בדיקת קיום קבלות כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p>	
שמירה על עצים בוגרים	6.11
<p>א) עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב) בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.</p> <p>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.</p> <p>ד) במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תיאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.</p>	
פיקוד העורף	6.12
<p>לא ינתן כל היתר בניה אלא אם כלול בו מקלט ו/או מרחבים מוגנים ו/או כל פתרון אחר באישור מהנדס הג"א, ביחס לאותו מבנה ככל שנדרש.</p>	
שרותי כבאות	6.13
<p>א) מפה מצבית שתוכן על פי הוראות תכנית זו תכלול סימון הידרנטים קיימים במרחק של עד 50 מ' מגבולות המגרשים.</p> <p>ב) אישור איגוד ערים לכבאות לבקשה להיתר יינתן על רקע מפה זו, בהתייחס להידרנטים קיימים ובהתאם.</p>	
גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה	6.14
<p>המבנים המיועדים להריסה והמסומנים בתשריט, יהרסו בד בבד עם מתן היתרי בניה למבנים הסמוכים להם, הכול בכפוף לאמור בתכנית.</p>	
בניה ירוקה	6.15
<p>כל מבנה חדש שיבנה בתחום התכנית יבנה על פי תקן 5281 לבניה בת קיימא (בניה ירוקה) חלק 6 - בניה למוסדות בריאות, לפחות ברמה של כוכב אחד.</p>	

6.16	חלוקה ו/ או רישום
	<p>(א) גבולות החלקות, שאינם מזדהים עם גבולות האזורים הקבועים בתכנית זו, בטלים.</p> <p>(ב) השטחים יאוחדו, עד כדי יצירת מגרשים מוצעים הכוללים כל אחד שטח רצוף בעל סיווג אחיד המותחם ע"י גבולות תאי השטח המוצעים כמתואר בתשריט.</p> <p>(ג) מתן היתר בניה בתחום התכנית מותנה בהגשת מפת חלוקה לרשויות התכנון.</p> <p>(ד) על מבקשי היתר הבניה לרשום תכנית איחוד וחלוקה חדשה בלשכת רישום המקרקעין.</p>
6.17	הפקעות ו/או רישום
	<p>כל השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור נועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 188, 189 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.</p>
6.18	היטל השבחה
	היטל השבחה ישולם כחוק.
6.19	עיצוב אדריכלי
	העיצוב האדריכלי יהיה בהתאם להנחיות המרחביות של עיריית חדרה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התניה
0	תוספת בניה על היקף הבניה הקיימת היום (כ- 60,000 מ"ר שטח עיקרי):	
1	איכלוס של תוספת בניה 15,000 מ"ר (תוספת של כ-130 מיטות)	<p>פיתוח ונוף:</p> <p>א. פיתוח שטח פתוח א' על פי תכנית בינוי.</p> <p>ב. הצגת תכנית ניקוז מפורטת לכל שטח בית החולים אשר תכלול הקמת שתי בריכות חלחול, הסטת מערכת הניקוז הקיימת אליהן, הקמת תעלת ההגנה הצפונית, אמצעי יישום לאיגום וויסוט הנגר העילי.</p>
2	איכלוס של תוספת בניה 15,000-32,000 מ"ר (עד 900 מיטות)	<p>מערכת תנועה ותחבורה:</p> <p>השלמת פיתוח דרך השלום כולל שדרוג צמתי הגישה בדרך השלום עם דרך מס' 4 ודרך מס' 2.</p> <p>פיתוח ונוף:</p> <p>פיתוח שטח פתוח ג' על פי תכנית בינוי.</p>
3	איכלוס של תוספת בניה 32,000-190,000 מ"ר (עד 1900 מיטות)	<p>מערכת תנועה ותחבורה:</p> <p>עריכת בה"ת מעודכן הכולל התייחסות למלוא ההתניות התחבורתיות כמפורט בבה"ת הנוכחי תוך דגש לשינויים צפויים בפיתוח תחבורה ציבורית בעיר.</p>
4	איכלוס של תוספת בניה 31,000 מ"ר במתחם 2	<p>א. פיתוח שטח פתוח ב' על פי תכנית בינוי.</p> <p>ב. הקמת מבנה חניה במתחם 2 בהיקף של</p>

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		לפחות 1200 מקומות חניה.
5	איכלוס של תוספת בניה של 51,000 מ"ר במתחם 3	א. פיתוח שטח פתוח ד' על פי תכנית בינוי. ב. פיתוח חניון פתוח במתחם 3 ופיתוח דרך גישה. ג. הסדרת בריכת חילחול במתחם 5.
6	איכלוס של תוספת בניה 35,000 מ"ר במתחם 5	הסדרת בריכת חילחול במתחם 5.

7.2 מימוש התכנית

1. מימוש התכנית יחל תוך חמש שנים מיום אישורה.
2. יותר לבצע את התכנית בשלבי ביצוע אחרים ובתנאי שההתניות הנ"ל יקוימו.

