

הוראות התכנית

תכנית מס' 304-0599167

חפ/1778 א/1 - בית חולים אלישע - תגבור זכויות למרפאות ולדיור מוגן

חיפה

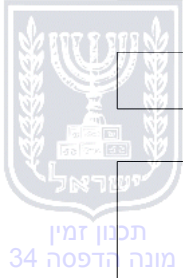
מחוז

מרחב תכנון מקומי חיפה

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

מתחם בית חולים אלישע הממוקם ברחוב יאיר כ"ץ בחיפה כולל את בית החולים הפרטי אלישע ואת מגדלי אלישע המשמשים לדיור מוגן עבור האוכלוסייה המבוגרת.

מטרת התכנית היא תוספת זכויות בניה לטובת בית חולים אלישע לצד תוספת יחידות דיור מוגן ופונקציות ושטחים הנלווים אליהם למגדלי אלישע הקיימים.

התכנית מתגברת את השימושים במתחם תוך הישענות על תשתית ותיקה קיימת ובכך מייטרת את הצורך בהפשרת שטחים חדשים בעיר למטרות אלה.

תוספת הזכויות ויחידות הדיור נעשית תוך הגדרת קווי בנין ומתן הוראות אדריכליות.

תכנית זאת כוללת תאי שטח מתכנית קודמת, חפ/במ/1778/א, שהנם בבעלות ביה"ח אלישע ושטרם נרשמו כחלקות.

התוכנית מבקשת תוספת של 120 יחידות דיור מוגן על ה 200 הקיימות ומחלקה סיעודית בת 36 מיטות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

חפ/1778 א/1 - בית חולים אלישע - תגבור זכויות למרפאות ולדיור מוגן	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
304-0599167	מספר התכנית	
9.082 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
ל"ר	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	חיפה
קואורדינאטה X	199536
קואורדינאטה Y	745057

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חיפה - חלק מתחום הרשות: חיפה

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
חיפה	כ"ץ יאיר	12	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10809	לא מוסדר	חלק		730
12531	מוסדר	חלק	1-2, 15	

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
18/05/2005	2640	5397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/38. הוראות תכנית תמא/38 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/38
11/12/2016	1404	7397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/6. הוראות תכנית תממ/6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/6
10/02/2019	7484	8106	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 304-0447052 ממשיכות לחול.	שינוי	304-0447052
21/04/1996	2831	4402	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/1400 יב ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/1400 יב
17/09/1936		0	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/423 ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/423
26/06/1997	4037	4536	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/מק/1400 תט. הוראות תכנית חפ/מק/1400 תט תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/מק/1400 תט
15/04/1965	1706	1175	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/1216. הוראות תכנית חפ/1216 תחולנה על תכנית זו.	שינוי	חפ/1216
		0	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/136 ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/136
12/05/1983	1849	2919	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/1778 ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/1778

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
חפ/ מק/ 1400 / פמ	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / פמ. הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / פמ תחולנה על תכנית זו.	0		
חפ/ במ/ 1778 / א	החלפה	התכנית זו מחליפה את תכנית חפ/ במ/ 1778 / א בתחומה	4127	3545	08/07/1993



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גיא ארבל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גיא ארבל		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		14: 32 18/07/2019	אוסמה פרח	18/07/2019	1		מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא		14: 50 18/07/2019	גיא ארבל	18/07/2019	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא		15: 09 18/07/2019	אבי כהן	17/07/2019	1	1: 500	מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא	סקר עצים	15: 41 16/07/2019	אמיר בלום	16/07/2019	1	1: 250	מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא		13: 24 04/07/2019	גיא ארבל	04/07/2019	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			אלישע בע"מ	חיפה	כ"ץ יאיר	12	04-8300000	04-8300000	

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	גיא ארבל		אורן מ.א.ז אדריכלים	חיפה	מרכוס ברוך	5	04-8244861		office@orena rchitects.com
	יועץ נופי	אמיר בלום	40289		חיפה	התשבי	14	04-8339070	04-8339980	
	יועץ תחבורה	אבי כהן		נמרוד הנדסת תנועה בע"מ	שקד	(1)		054-4983701	04-6350502	nimrod1@ccc .net.il
אינסטלצי ה	יועץ	אוסמה פרח	82756		נצרת עילית	כרמל	23	04-6021943		sf_osamaf@b ezeqint.net

(1) כתובת: ת.ד 1105.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

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 לבית החולים ובית הדיור המוגן הקיימים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת זכויות בניה לבית החולים הקיים.
2. תוספת זכויות בניה לאגף חדש לבית הדיור המוגן הקיים.
3. תוספת יח"ד לדיור המוגן.
4. תוספת קומות מותרות ללא שינוי בגובה המאוסר.
5. הוספת שימוש למסחר נילוה בבית הדיור המוגן.
6. שינוי קווי בנין.
7. מתן הוראות בינוי.
8. התאמת בית החולים לסטנדרטים הנדרשים לפי משרד הבריאות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	200
דרך מאושרת	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	דרך מאושרת	100
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	200
קו בנין עילי	מבנים ומוסדות ציבור	200

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אתר למוסד	9,131.76	93.54
דרך	630.54	6.46
סה"כ	9,762.3	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	630.54	6.46
מבנים ומוסדות ציבור	9,131.76	93.54
סה"כ	9,762.3	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	בית חולים על כל מתקניו, בית אבות \ דיור מוגן ושימושים נלווים להם כגון אגפים טיפוליים אשר יכללו מחלקה סיעודית בהתאם לדרישות משרד הבריאות, אגפים לטיפול אישי, Assisted living וכד'. ושימושים בעלי אופי ציבורי כגון מתקני ספורט ובריאות, ברכת שחיה מקורה, משרדים, מרפאות, ספרייה, מועדון, בית כנסת, חדרי חוגים, אולמות כנסים, מסחר ומחסנים ושירותי עזר אחרים לטובת דיירי הבניין.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	<ol style="list-style-type: none"> 1. המבנה ישמש את בית החולים הקיים והמורחב על כל המתקנים הדרושים לבית חולים. יתרת שטח האתר מיועד להקמת בניין אשר ינהל כבית אבות/דיור מוגן. תותר הקמת פונקציות נלוות לבית האבות כמשתמע מהשימושים הנ"ל. 2. כל השירותים הנלווים לשירות הדיירים, לרבות השירותים הרפואיים והאגפים הטיפוליים כחלק מהדיור המוגן וכמו כן השטחים בעלי האופי הציבורי, לא יכללו במניין הדירות. 3. תותר הקמת חנויות בתנאי שישרתו את דיירי הדיור המוגן/ בית האבות בלבד. הכניסה לחנויות תהיה מהחללים הפנימיים של הבניין. 4. תותר הקמת ברכת שחיה מקורה לשימוש הדיירים בלבד.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	ישמשו למעבר כלי רכב והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה לרבות תשתיות עירוניות (מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת) ולמעט מסילת ברזל.
4.2.2	הוראות
א	דרכים
	<ol style="list-style-type: none"> 1. מבקשי היתר בניה ישלמו היטל דרכים כחוק. 2. ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי הרגל יעשה ע"פ תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה. 3. בסלילה ו/שיקום הדרכים נכללים: קירות תומכים ומעקות, מדרכות, התקנת הניקוז למי גשם, נטיעת עצים ו/או העתקתם, תאורה כולל עמודים פנסים והעתקת עמודי חשמל וכן שינויים בהסדרי תנועה לפי דרישת מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
	(3)	(3)	(3)	(3)	2	(2) 6		סה"כ שטחי בניה	10250	3500 (1)	1980	4770	9081.65	בית חולים	200	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(5) 1380	(3)	(3)	(3)	(4)	4	(2) 12	320	29070	4500	1500	7500	15570	9081.65	דיור מוגן	200	מבנים ומוסדות ציבור	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

הערה ברמת הטבלה:

- יותר לנייד שטחי שירות ושטחים עיקריים ממעל לכניסה הקובעת למתחתיה ובלבד שלא יחרוג מסך הזכויות המאושרת.
- יותר קומות נוספות לחניות תת קרקעיות למטרת חנייה תת קרקעית בהתאם לתקן החניה התקף.
- שטחי השירות יהיו על פי חפ/1778/א או חפ/1400/ש/1 על תיקוניה, הגדול מביניהם.
- גובה הכניסה הקובעת הינו +273 מ' גובה אבסולוטי.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מתוכם ישמשו 300 מ"ר לטובת מסחר נילוה לבית החולים ו 590 מ"ר למרפאות.
- (2) גובה המבנה לא יעלה על +315 גובה אבסולוטי בנוסף יותרו מתקני גג לפי חפ/1400 גב.
- (3) לפי תשריט.
- (4) לפי תשריט, החל מהקומה השלישית של הדיור המוגן יחול קו בניין עילי הנסוג מהחזית הדרום-מזרחית כמצויין בתשריט.
- (5) 660 מ"ר מאושרות בהיתר. התוספת המבוקשת - 720 מ"ר. (120 יח"ד חדשות * 6 מ"ר בממוצע = 720 מ"ר).

6. הוראות נוספות**6.1****אדריכלות**

1. תותר פתיחת פתחי איורור טבעי לקומת החניה התת-קרקעית בגבול המגרש. פתרון האיורור של החניון כולל מיקום פתחי האיורור יהיה בתיאום ובאישור איגוד ערים לאיכות הסביבה במסגרת בקשה להיתר בניה.
2. לא תותר התקנת מערכות מזו"א אלא במקומות ייעודיים, מוצנעים. יש לסמן את מיקום המערכות בהיתר הבניה.
3. מערכת החיפוי הקשיח וכן כל חומרי הגמר לרבות התכן, חומרים, המוצרים, האביזרים, הפרטים ושיטות היישום יהיו בכפוף לתקנים הישראלים המתאימים.
4. במבנה הדיור המוגן, החל מקומת המגורים השלישית תבוצע נסיגה באגף הדרום מזרחי של המבנה המוצע שלא תפחת מ-4 מ' כמצויין בקו הבניין העילי בתשריט. קו הבניין העילי יחול החל מקומה זו בלבד.
5. מחלקה סיעודית תמוקם בהתאם להנחיות ודרישות משרד הבריאות.

6.2**עיצוב אדריכלי**

כללי

1. לא תותר כל פעולה שתהיה בה פגיעה בשלמות החיצונית של הבנין כולל סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, מעקות ומזגנים, שלא עפ"י היתר הבניה.
 2. כל התשתיות תהיינה תקניות ותת קרקעיות ותתחברנה למבנה בצורה פנימית כגון: מים, גז, ביוב, טלפון, מחשבים, טלויזיה בכבלים וכדומה.
 3. בבקשה להיתר הבנייה יפורטו המתקנים שיותרו על גג המבנה בלבד והטיפול בעיצובם. המתקנים יוסתרו באמצעות מעקה בעל עיצוב דומה לחזית הבניין, ואשר יהווה המשך עיצובי לחזית המבנה בקומות הנמוכות יותר.
- כמו כן יותקן קירוי מעל המתקנים שיהיה מחומרים עמידים, בגוונים לא בולטים, ואשר מתאימים מבחינת עיצובם לעיצוב האדריכלי של המבנה ובאופן שהקירוי ישתלב בעיצוב המבנה הכולל.




חומרי גמר

1. חומרי הגמר יהיו תיקניים, עמידים, קלים לתחזוקה ובעלי איכול פונקציונאלית ואסטטית.
2. החיפוי יהיה חיפוי קשיח, עמיד ותקני כדוגמת הפירוט להלן:
 - * אבן טבעית מסותתת. לא תותר אבן בגמר מלוטש.
 - * קירות מסך ממתכת וזכוכית. לא יותר גמר זכוכית מראה
 - * לוחות HPL
 - * לוחות אלומיניום רב שכבתי (כדוגמת אלוקובונד)
 - * חיפוי עץ חיצוני - יותר שימוש בלוחות עץ אך ורק עם אישור FSC (עץ מיערות מתחדשים)

יותר שימוש בחומרים כדוגמת פסיפסי קרמיקה, קרמיקה דמויית עץ וגרניט פורצלן רק בחלקי מבנה קטנים, כחלק מעיצוב המבנה, ובתנאי של עמידה בתקנים.

בסמכות מוסד התכנון לאשר חומר אחר שווה ערך באיכותו ובתנאי שהוצבה דוגמה לאישור.

מצויינות אדריכלית

	<p>6.2 עיצוב אדריכלי</p>	<p>6.2</p>
	<p>1. תכנון המבנה יעשה תוך הקפדה על ייחודיות ומצוינות אדריכלית. 2. מתן היתר בניה יהיה מותנה בבדיקת ובאישור מוקדם של מהנדס העיר, לעיצוב המבנה ולחומרי הגמר. לצורך בדיקה זו יוגשו הדמיות של המבנה ממספר כיוונים כפי שיקבע ע"י מהנדס העל, שבהן יוצג המבנה על רקע סביבתו הפיזית. 3. בהדמיות יוצגו חומרי הגמר המוצעים והפיתוח, וינתן פירוט של חומרי הגמר המוצעים. 4. ההדמיות כפי שיאושרו טרם הוצאת היתר הבניה יהוו חלק ממסמכי ההיתר.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 34</p>	<p>6.3 חלוקה ו/ או רישום</p>	<p>6.3</p>
	<p>א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו, בטלים. ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת מגרשים מוצעים, שכל אחד מהם כולל שטח רציף בעל סוג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות כמתואר בתשריט. ג. על יוזמי תכנית זו ו/ או הבאים במקומם, להכין תשריט איחוד וחלוקה לצורכי רישום, ולאשרה בועדה המקומית כתנאי לקבלת היתר. ד. על יוזמי תכנית זו ו/ או הבאים במקומם, לרשום את תשריט איחוד וחלוקה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 34</p>	<p>6.4 חשמל</p> <p>חשמל</p> <p>1. מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית (כהגדרתה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבניה-בקשות להיתר, תנאים ואגרות, תש"ל 1970) בהתייעצות מבקש ההיתר עם חברת החשמל ובאישורם.</p> <p>תחנת טרנספורמציה</p> <p>1. לא תורשנה הקמת תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. הקמת תחנת טרנספורמציה תהיה בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל ולתכנית חפ/1400/ת.ט. 2. תנאי למתן היתר יהיה תיאום עם הח"י לגבי מיקום תחנת הטרפו.</p> <p>6.5 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>לפני התחלת תכנון המבנים לקראת הגשת בקשה להיתר בנייה, על היזם ו/או מבקש היתר הבנייה לפנות לתאגיד מי כרמל ומחלקת ניקוז באגף שפ"ע לצורך קבלת הנחיות לאופן הגשת נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז.</p> <p>הבקשה להיתר בניה תכלול נספח סניטרי למים וביוב מאושר ע"י תאגיד מי כרמל ונספח ניקוז מאושר ע"י מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.</p> <p>מבקשי היתר הבניה ישלמו היטלי ביוב ותיעול ואגרות מים כחוק.</p> <p>בהיתר הבניה יקבעו תנאים אשר יבטיחו כי במידה ויפגעו ציונות קיימים ו/או יגרמו נזקים אחרים בעקבות העבודות, המצב יוחזר לקדמותו.</p> <p>אספקת מים</p> <p>מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית המים בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל.</p> <p>לפני התחלת תכנון המבנים בשטח בו עובר צינור מים עירוני, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה</p>	<p>6.4</p> <p>6.5</p>

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

להתקשר עם תאגיד מי כרמל לצורך קבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם ידרש הדבר.

כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שייגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על פי תכניות מאושרות ע"י תאגיד מי כרמל.

קוטר חיבור צרכן וגודל מד מים ראשי יקבע על פי הנחיות תאגיד מי כרמל ובהתאם לדרישות שרותי הכבאות. מיקום חיבור צרכן יקבע על פי הנחיות של מחלקת מידע תכנון עיר.

על מתכנן הבניין לכלול בבקשה להיתר בניה סימון מיקום מד המים הכללי, מיקום מוני המים הפרטיים ופרט חיבורי מוני המים הפרטיים לבניינים הכלולים בבקשה, מאושר ע"י תאגיד מי כרמל בהתאם להוראות תכנית זו.

1. מערכת המים שתוכנן בהתאם להנחיות של המנהל למשק המים לתכנון רשת מים עירונית
2. אספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של רשות המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור תאגיד מי כרמל.

ביוב

מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית הביוב בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל.

לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבניין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל תאגיד מי כרמל שהחיבור בוצע לשביעות רצונו.

ניקוז-תיעול

מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בניה משמרת מים) בנספח הסניטרי, ע"י מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.

לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבניין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברה לקו התיעול הציבורי הקיים, ו/או בוצע פתרון ניקוז אחר, הכל באשור מחלקת ניקוז.

ניקוז

1. בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן, רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש, ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.

2. מוצאי הניקוז יתוכננו לעורקי הניקוז הטבעיים בהתאם לטופוגרפה הקיימת.

3. על פי תמ"א 4/ב/34 - שטח התוכנית מסווג כאזור רגישות א/1, לגביו קובעת התמ"א בין היתר

כי כל התוכנית בתחום זה תכלול הוראות להעברת מי הנגר העילי מתחומי המגרשים והמבנים

לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהיה, החדרה והעשרת מי

התהום. התכנון מתנה מתן היתר בניה באישור תוכנית ניקוז ואישור אכלוס בחיבור מערכת

הניקוז של הבניין לקו התיעול הציבורי הקיים.

אצירה והרחקת אשפה





1. מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנה יאותרו במסגרת הבקשה להיתר הבניה ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית.

2. חדר אצירת האשפה יתוכנן כך שיאפשר הפרדת פסולת לסוגיה ומיחזור

מערכות כיבוי אש

1. מפה מצבית שתוכן על פי הוראות תוכנית זו תכלול סימון הידרנטים קיימים מרחק של עד 50

מ' מגבולות הנכס

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 34</p>	<p>6.5 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>2. אישור איגוד ערים לכבאות לבקשה להיתר ינתן על רקע מפה זו, בהתייחס להידרנטים קיימים ובהתאם לחוק.</p> <p>קווי טלפון ותקשורת קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחומי תוכנית זו. כל החיבורים למבנים ומתקנים יהיו תת קרקעיים ו/או בתוך המבנים.</p>	<p>6.5</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 34</p>	<p>6.6 פיתוח סביבתי</p> <p>א. על בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום מגרשם כולל קירות תומכים, מדרגות, רמפות, ניקוז, נטיעות ו/או גינון, תאורה, ריצוף, מעקות וכו'. הכל בתאם לתוכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י משרד מהנדס העיר כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>ב. בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם, יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבניינים במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול.</p> <p>קירות תומכים: גובה קיר תומך לא יעלה על 3.5 מ' מקק"ט. מעל גובה זה יותר מעקה תקני שקוף - בתיאום עם היח' לתכנון נוף בתוכנית הפיתוח. במקומות בהם קיים הפרש גובה מעל 5 מ' ידורגו הקירות התומכים כאשר הרווח האופקי יאפשר התקנת ערוגה לגינון ברוחב של לא פחות מ 1.5 מ'.</p> <p>שיקום נופי: על יוזמי התכנית ו/או מבצעי עבודות פריצת הדרכים והקמת המבנים להוציא שפך החציבה ו/או כל פסולת בניה אחר מאתר הבניה והסלילה למקום שפך עירוני מאושר.</p> <p>כן תחול עליהם החובה לבצע את שיקומם הנופי של השטחים שיפגעו במהלך העבודות בהתאם לתכניות שיאושרו ע"י היחידה לתכנון נוף.</p> <p>בגבול של האתר למוסד עם חלקות 500,676, 677 הגובלות בו, יבנו קירות התמך לפני תחילת החציבה לתמיכת השפך.</p>	<p>6.6</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 34</p>	<p>6.7 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תנאי למתן היתר הבניה יהיה אישור משרד הבריאות.</p> <p>2. תנאי למתן היתר הבניה יהיה יאשר איגוד ערים לאיכות הסביבה.</p> <p>3. מתן היתר בניה בשטח התכנית מותנה בהגשת תכנית בינוי ופיתוח באישור מה"ע. תכנית הבינוי והפיתוח תקבע את אופן השתלבות המבנים בסביבתם הקרובה, איתור סופי של הבניינים מפלסים וגבהים, שלהם ושל הפיתוח סביבם, קביעת תוואי השבילים כולל מערך הולכי הרגל, חתכים וחזיתות של הבניינים המוצעים, חומרי גמר, טיפול בגגות הבניינים ופיתוח של כל השטחים הציבוריים בתחום המתחם והקשר לסביבה. התכנית תוכן ע"י אדריכל ואדריכל נוף.</p> <p>4. הסדרת צומת קיש חולדה תיקבע כתנאי למתן היתר בניה כחלק מתכנית הבינוי והפיתוח ובאישור אגף דרכים תנועה ונוף.</p>	<p>6.7</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 34</p>	<p>6.8 חומרי חפירה ומילוי</p> <p>א. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת הבניה) התשס"א - 2005 וכמפורט להלן: 1. קבלת הערכת כמויות עודפי העפר המשוערת מביצוע פרויקט הבניה מבעל ההיתר לפני הוצאת היתר.</p>	<p>6.8</p>

6.8	חומרי חפירה ומילוי
	<p>2. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי עודפי עפר ופסולת בנין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר)</p> <p>3. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p> <p>ב. חובת גריסה- היתר הבניה יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p>



6.9	דרכים תנועה ו/או חניה
	<p>חניה</p> <p>1. פתרון החניה במחסן/מרתף חניה אוטומטי ימוקם כך שלא ייוצר עומס תנועתי. הגישה אליו תהיה מרוחקת מהכניסה לבית החולים כך שלא תופרע הגישה אליו.</p> <p>2. לפחות 90% מהחניות המתוכננות בשטח בית החולים יהיו ברמת שירות 1.</p> <p>3. החניה תהיה בהתאם לתקן המקסימלי בעת הוצאת היתר בנייה. התוכנית תציע מקומות חניה למרפאות חוץ הקיימות במגרש בהתאם לתקן של מרפאות ולא כחלק מבית החולים. לא ידרשו חניות נוספות על החניות שהוגדרו לדיור המוגן לצורך שטחי המסחר הנלווים, בתנאי שימשו רק את דיירי המבנה.</p> <p>4. תקן החניות לאופניים יקבע לפי התקן התקף ביום מתן היתר הבנייה ובאישור אגף דרכים תנועה ונוף</p> <p>תנועה</p> <p>הרחבה המוגדרת "ר" בנספח הבינוי תשמש להולכי רגל, תנועת כלי רכב דו גלגליים ורכב חירום בלבד.</p>



6.10	מקלטים
	<p>לא יוצא כל היתר בניה אלא אם כלול בו מקלט ו/או או מרחבים מוגנים ו/או כל פתרון אחר באישור מהנדס הג"א.</p>

6.11	גגות
	<p>הגגות יהיו שטוחים. תוכנית הגגות תשקף את המערכות על הגגות, ותהיה חלק בלתי נפרד מתוכנית הבינוי והפיתוח שתוגש לאישור הועדה המקומית במסגרת הבקשה להיתר בניה</p>

6.12	היטל השבחה
	<p>היטל השבחה ישולם כחוק</p>

6.13	הפקעות לצרכי ציבור
	<p>כל השטחים המיועדים בהתאם לתוכנית זו לדרכים נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188, 189 ו-190 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965 וירשמו על שם עיריית חיפה כשהם פנויים מכל מבנה, דייר, חפץ וחופשיים מכל חוב או שיעבוד.</p>

6.14	הוראות בזמן בניה
	<p>מניעת מטרדים בעת הבניה.</p> <p>1. כתנאי קבלת היתר הבניה תוגש תוכנית הערכות לשלבי הבניה לנקיטת האמצעים הדרושים למניעת מטרדים בעת הבניה: גידור אתר, אמצעים להפחתת מטרדי רעש וזיהום אוויר לסביבה,</p>

הוראות בזמן בניה	6.14
<p>קביעת דרכי הולכי רגע וכדי</p> <p>2. בכל שלבי הבניה שבהם פני הקרקע חשופות ללא צמחיה יטופל השטח באופן שוטף על ידי הרטבה.</p> <p>3. כל קבלן בשטח התוכנית יידרש לעסות חומרי גלם למניעת פיזורם ברוח</p> <p>4. מכונות עזר כגון קומפרסורים וכד' יש להציב בתחומי המגרש במקום שיאושר ע"י איגוד ערים לאיכות סביבה כדי להפחית עד כמה שניתן את מטרד הרעש וזיהום האוויר לסביבה.</p> <p>5. בקשה להיתר בניה תלווה בדו"ח אקוסטי שיבדוק האם צפויים מטרדים אקוסטיים מהפרוייקט למגורים הסמוכים.</p> <p>במידה ומסתבר כי צפויים מטרדים, יוצעו בדו"ח פתרונות למניעתם.</p> <p>הבקשה להיתר בליווי חוות הדעת האקוסטית תועבר לאיגוד ערים לאיכות הסביבה חיפה, טרם מתן ההיתר.</p>	



הנחיות מיוחדות	6.15
<p>על שטח התוכנית חלות הנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת היתר בניה. במידה וישנה סתירה בין ההנחיות המרחביות לבין הוראות התוכנית. הוראות התוכנית יגברו.</p>	

7. ביצוע התכנית



7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תוך 10 שנים מיום אישורה

