

3002929

מרץ 1997

חיפה

מחוז חיפה - מרחב תכנון מקומי מנשה - אלונה

תוכנית מפורטת הנקראת

תוכנית מפורטת מס' מ/241 בית חולים פסיכיאטרי ממשלתי - "שער מנשה"

היוזם: משרד הבריאות.

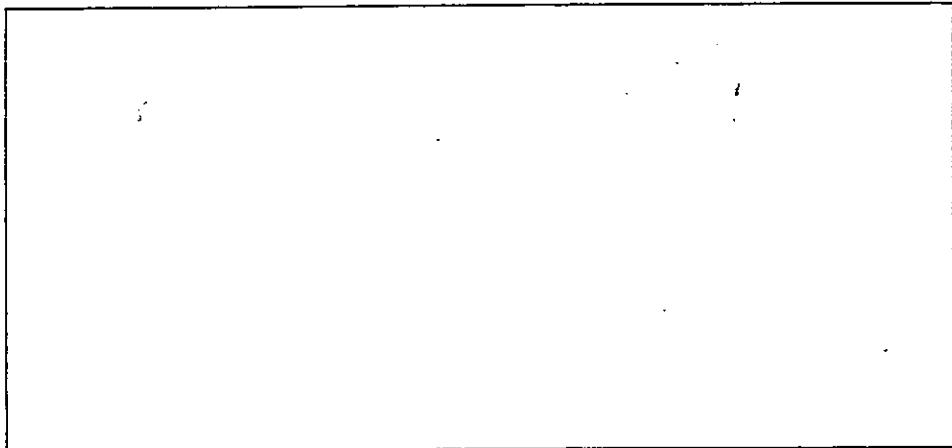
בעלי הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל ואחרים.

מחבר התכנית: א. אלדר אדריכלים בע"מ, רח' היובל 1, חיפה (ת.ד. 7013 מיקוד 31070).

תאריך: מאי 1994

עדכון: 21.3.97

אישורים:



1. כללי

- 1.1 שם התכנית:
תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' מ/241, תכנית מפורטת לבית החולים הפסיכיאטרי ממשלתי "שער מנשה".
- 1.2 המקום:
בית חולים הממשלתי הפסיכיאטרי "שער מנשה" ליד צומת דרכים לעין שמר, ללהבות חביבה ולבקה-אל-גרביה.
- 1.3 גבולות:
גבולות התכנית מסומנים בקו כחול על גבי התשריט המצורף.
- 1.4 מסמכי התכנית:
תשריט בק.מ. 1:1250 המצורף לתכנית זו המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו, תקנון בן 11 עמודים.
תשריט הבינוי המצורף לתכנית זו מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
- 1.5 יחס לתכניות אחרות:
התכנית מהווה תכנית מפורטת לפי סעיף 68 לחוק ושינוי ל-מ/11/א' אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים 1094 מיום 28.5.1964.
- 1.6 שטח התכנית:
כ-748 דונם.
- 1.7 תחולת התכנית:
תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית.
- 1.8 גושים וחלקות:
גוש 10084, חלקות 69-72, 84-110, 75-81, 112-133, 151-153, 175-182 (בשלמותן).
חלקות 82, 83 (חלק)
גוש 8797 חלקה 1 (חלק).
- 1.9 בעלי הקרקע:
מוהל מקרקעי ישראל ואחרים.
- 1.10 יזמי התכנית:
משרד הבריאות.

1.11 עורכי
התכנית:

א. אלדר אדריכלים בע"מ, רח' היובל 1, חיפה.
טלפון: 04-311191.

1.12 מטרת
התכנית:

- א. קביעת התחום של בית החולים הממשלתי "שער מנשה".
ב. קביעת אזורים ועתודות קרקע לשגמושים שונים בתחום התכנית.
ג. קביעת הוראות תכנון ובניה בתחום התכנית.

2. חלוקת השטחים
הכלולים בתכנית
לאזורים והוראות
בניה

2.1 בשטח התכנית תחולנה ההוראות הבאות ביחס לחלוקה לאזורים ואחוזי בניה:

האזור	הסימון בתשריט	שטח בתכנית	% משטח התכנית	שימוש עיקרי		שטח שירות	קו בנין		
				שטח בניה %	מספר קומות מירבי		שטח בניה %	חזית	צד
מוסד ציבורי	חום תחום כהה	587.0	78.4	80	3 (*1)	20	8	8	8
מגורי עובדים	צהוב	39.0	5.3	50	2	20	8	8	8
בית קברות	צהוב עם קוים מצולבים אלכסוניים בירוק	17.0	2.3	5	1	5	8	8	8
אזור פרטי פתוח	ירוק כהה	61.5	8.2	-	-	-	-	-	-
דרכים קיימות	חום	28.0	3.7	-	-	-	-	-	-
חניה צבורית	אדום עם קוים מצולבים אלכסוניים בשחור	4.0	0.5	-	-	-	-	-	-
ספורט	ירוק תחום כהה	12.0	1.6	-	-	-	-	-	-
סה"כ		748.5	100.0	-	-	-	-	-	-

* גובה בניינים המשמשים לאשפוז - לא יותר מקומה אחת.

רשימת התכליות

3.

והשימושים

3.1 מוסד ציבורי:

אזור זה נועד לבניית מבנים למוסדות לסוגיהם: מוסד שהיה לטווח קצר וארוך, כולל מוסדותיהם ובנייני העזר השונים; וכן פנימיות, חדרים אוכל, מחסנים אזוריים וכו'.

שרותים משותפים לכל המוסדות הנ"ל, כגון: מרכז מסחרי, בית קפה, אולמי כנסים, בי"ס לאחיות, בית כנסת וכו'.

מטבח מרכזי, מחסנים מרכזיים, מינהלה מרכזית, מוסכים ותחנת גנרטורים וכו'.

אזור למתקני ספורט לסוגיהם, כולל אולם התעמלות, בריכת שחיה, מגרשי משחקים לסוגיהם.

תעשייה קלה ומלאכה - ובלבד שישמשו אך ורק את מאושפזי המוסדות שבתחום תכנית זו.

עיבוד חקלאי - ובלבד שישמש אך ורק את מאושפזי המוסדות שבתחום תכנית זו.

שרותים הנדסיים, כגון תחנות משנה של חא"י, מתקני אגודת מים, ומתקני ביוב מרכזיים.

3.2 אזור מגורי

עובדים:

אזור זה נועד לבנייני מגורים לעובדי מוסדות ביה"ח.

3.3 בית קברות:

אזור זה נועד לשמש לקברות נפטרים, כולל חדר טהרה, משרד, שרותים, גידור, וכו' - בשימוש המועצה הדתית, עפ"י הוראות תמ"א/19 (תכנית מתאר ארצית לבתי קברות).

3.4 שטח פרטי
פתוח:

נופש ונווי, גנים, חורשות ושדרות, מגרשי ספורט ומשחקים - לרבות ככרות ושבילים להולכי רגל, קיוסקים, מקלטים, שטחי דרכים וחניה, מערכות תשתית ומתקנים הקשורים למערכות תשתית, בגון מתקני חחא"י בזק, מקורות וכיו"ב.

3.5 דרך קיימת
או מאושרת:

אזורים אלה נועדו להתוית ברכים קיימות או מאושרות.

3.6 הפקעה ורישום
שטחים ציבוריים:

כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור - שאינם בבעלות המדינה - מיועדים להפקעה לטובת המדינה ובהתאם לסעיפים מס' 188, 189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, ובלבד שהמדינה תשפה את הועדה המקומית בכל סכום פצויים שיהיה עליה לשלם בגין הפקעה כאמור ו/או בגין פצויים עפ"י סעיף 197 לחוק האמור.

3.7 הוראות כלליות: כל שמוש קרקע וכל פעילות יחוייבו לעמוד בתנאים הבאים:

א. ניקוז ותיעול:

השתלבות במערכת הניקוז הטבעי תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים.
היתר הבניה לבנין הסמוך לנחל נרבתא יוצא לאחר תאום עם רשות הניקוז.

ב. ביזב:

באמצעות מתקן ביזב מרכזי ובתנאי שיובטח חיבורו וקליטתו במערכת האזורית. איכות השפכים המותרים לחבור למערכת הביזב המרכזית יהיו בהתאם למפורט בתוספת (מס' 3) לחוק עזר לדוגמא לרשויות המקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת הביזב) תשמ"ב-1981. קדם טפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשים כנ"ל, ייעשה במתקנים שיוקמו בתחום המגרשים (ולא מחוצה להם) זאת טרם חיבורם למערכת המרכזית.

כל האמור לעיל - תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכת הניקוז ו/או אל מי תהום.

ג. פסולת:

יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים, או סיכונים בטיחותיים. המתקנים לאצירת פסולת ימוקמו בהתאם למעבך איסוף אזורי שתקבע רשות מוסמכת, ובלבד שיובטח סילוק לאתר מסודר ובהתאם לכל דין.

ד. רעש:

בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום ל"רעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק) ידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי רעש המותרים כדין.

ה. איכות אויר:

תידרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים, הטובים ביותר, למניעת פליטה לאויר של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא ועמידה בתקנים ובהוראות הקיימים ואשר יעודכנו מעת לעת.

3.8 חלקי שירות:

חלקי שירות מותרים במסגרת תוכנית זאת הם שטחי בנין המשמשים למתן שרותים נלווים להשגת המטרות העיקריות של הבנין.

4. דרכים וחניות

- 4.1 דרכים לצרכי צבור (בהבדל מדרכים פנימיות השייכות למוסד) תרשמונה על שם המועצה האזורית מנשה.
- 4.2 דרכים שבאחזקת המדינה ירשמו ע"ש המדינה.
- 4.3 החניה תתוכנן בהתאם לתקנות התכנון והבניה, התשמ"ג-1983, ולשביעות רצון המועצה.
- 4.4 לא ינתן היתר בניה אלא אם צורפה תוכנית פיתוח הכוללת פתרון מלא למקומות החניה הדרושים.

5. תנאים למתן היתר בניה

- 5.1 תכנית פתוח השטח:
לא ינתן היתר בניה אלא בהתאם לתכנית פיתוח, באשורו של מהנדס המועצה ובתאום עם הרשות המוסמכת לאיכות הסביבה. תכנית הפיתוח תכלול את הנושאים הבאים:
שבילי גישה, חניה, שטחי פריקה וטעינה, מערכות ומתקנים של תשתיות: מים, ניקוז, טיפול וסילוק שפכים, פסולת, אנרגיה ותקשורת, עיצוב החזות: תיאור גימור המבנים, גינון, קירות תומכים, גדרות, תאורה ושילוט. התכנית תוכן על רקע מפה טופוגרפית, תכנית למתן היתר תייעד 30% משטח המרווח הקדמי לגינון. לא תינתן תעודת גמר ואישור לחיבור לרשת החשמל עד גמר פיתוח השטח עפ"י התוכנית המאושרת הו"ל.
- 5.2 היטל השבחה:
הועדה המקומית תרשום ותגבה היטל השבחה עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, כתנאי למתן היתר בניה.

5.3 מבני עזר/שטחי שרות:
מיועדים למתקני מזוג אויר, מתקני
דלק, גז וחשמל, חדרי אשפה, מקלטים,
אחסון, ביתן שומר.

מעברים מקורים להעברת צנרת, מעברים
עיליים מקורים כחיבור בין המבנים.
מבני העזר כלולים בתכנית השטח
ושטחם יחשב באחוזי הבניה, לרבות
מעברים מקורים בין הבניינים
(קרקעיים ועל קרקעיים): לא תותר
הקמת מבנים מחומר קל (כגון:
פחונים, צריפים).

5.4 מקלטים וממ"קים:
לפי דרישת הג"א ובאישורו.

5.5 חזית הבנין וחמרי ציפוי:
חזיתות המבנים יתוכננו תוך מתן
אופי אחיד ומגובש למבנה מכל צדדיו:
החזיתות יצופו בחומרים נאים אשר
אינם זקוקים לתחזוקה רצופה ועמידים
בפני תחלופות מזג האויר. לא יותר
שמוש בטיח רגיל.

5.6 מתקני גג, מזגנים וצנרת:
יש לראות את הגגות כחזית חמישית
לבנין, לכן כל המתקנים מסוג
אנטנות, מפוחים, מאוררים, גנרטורים
מערכות סולריות, ארובות וכו'
יתוכננו בצורה אסטטית ויהיו חלק
אינטגרלי מהמבנה. לכל בקשה להיתר
בניה יש לצרף תכנית הגגות, המתקנים
וחומרי כיסוי הגג.
מזגני חלון וצנרת בנין (כגון, ביוב,
צנרת חשמל וכד') יפתרו בצורה נאותה
כך שהחזית תהיה נאה ותהווה יחידת
תכנון מושלמת ומתואמת.
לא יותרו מתקני צנרת גלויה על פני
החזיתות.

5.7 לא ינתנו התרי בניה למבנים/מ/תקנים
שגבהם עולה על 20 מ' מעל פני הקרקע
ללא אשור ממנהל תעופה אזרחית.

- 5.8 בכסוי שטח יותרו משטחי אספלט
בשטחים המיועדים לתנועת רכב בלבד .
מדרכות להולכי רגל ייבוצעו ברמה של
אריחים משתלבים ו/או שלוב אריחים
משתלבים ואספלט.
- 5.9 בכבישים יינטעו עצים במרווחים
של 25 מ' לפחות, שיקבלו הגנה
וסידורי השקיה.
- 5.10 לא תותר שפיכת עודפי עבודות עפר
לתוך השטחים הפתוחים. בתום הבניה
יסולק כל חומר עודף, פסולת בנין
ודרדרת אבנים מהשטחים הנ"ל, לאתרים
מאושרים על ידי הרשויות, ובשום
אופן לא ישארו בשטח.
- 5.11 שילוט :
א. שילוט בצמתים: יוקם שלט הכוונה
עם שמות המוסדות/המחלקות.
- ב. השילוט יהיה בתוך גבולות השטח
המיוחד למוסד ולא יבלוט
מעליו. השלט לא גבוה מ-60 ס"מ
ובכל אורך שיידרש. השלט יהיה
כתוב בעברית, באנגלית ובערבית
ויעמוד בדרישות משרד הבריאות
לשילוט מוסדות רפואה.
- 5.12 כל המבנים הנמצאים בתחום קווי הבנין
של הדרכים הארציות הם מבנים חריגים
ולא תאושר להם כל תוספת בניה.
- לגבי מבנים אלה תערך רשימה של מבנים
חורגים, לפי סעיף 178 לחוק, לאחר
אשור התכנית.

אספקת שרותים:

.6

- 6.1 אספקת מים: מהרשת העירונית.
6.2 סילוק שפכים: לרשת אסוף והולכת
השפכים.
6.3 חשמל: מרשת חברת החשמל.
6.4 קווי טלפון: כל קווי הטלפון ומתקניהם
יהיו תת קרקעיים.

איסור בניה
מתחת ובקרבת
קוי חשמל:

.7

- 7.1 לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך בקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל. לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:
- ברשת מתח נמוך - 2 מטרים.
בקו מתח גבוה (22 ק"ו) - 5 מטרים.
בקו מתח עליון (100-150 ק"ו) - 9.5 "

- 7.2 אין לבנות מבנים מעל לכבל חשמל תת קרקעי ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבל חשמל תת קרקעי, אלא רק לאחר קבלת אישור מחברת חשמל ובהסכמתה.

בצוע התוכנית

.8

- 8.1 יזמי התוכנית יבצעו את כל הפעולות החוקיות הדרושות ע"מ לרשום את שטח בית החולים כיחידה אחת עם בטול החלוקה הקיימת וחלוקה מחדש. התוכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה כחוק.
- שלבי הביצוע של הפקעות השטחים הציבוריים - תוך 5 שנים.
- 8.2 תחילת בצוע התוכנית, תוך שנתיים מיום אשור תכנית זו.

חותמות ואישורים:

מגיש התכנית: _____ תאריך _____

מאגיד - אודיסס
חיפה, תל אביב, צוסא, טל. 0
תיארוח אנריפסל, טל. 01

עורך התוכנית: _____ תאריך _____

מנהל מקרקעי ישראל: _____ תאריך _____

הועדה המקומית לתכנון ולבניה טכנה אלונה
תכנית כ.ע. מס' 241/א
הוסלף להפקדה
בישיבה ה' 49 ביום 13.1.95
יושב ראש הועדה
מהנדס המועצה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה טכנה אלונה
תכנית כ.ע. מס' 241/א
הוסלף לסתן תוקף
בישיבה ה' 60 ביום 15.11.96
יושב ראש הועדה
מהנדס המועצה

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. 241/א
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 25.6.97 לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס. 241/א
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 444
מיום 8.9.96

הודעה על אישור תכנית מס. 241/א
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4548
מיום 27.7.97