

מסמך א' - תקנות התכנית

מ ה ו ז חיפה

מרחב תכנון מקומי - חדרה

תכנית מס' חד/803 - בית חולים "משכנות זהב" (לשעבר "בית נוח")

ברח' שועלי שמשון ומבצע נחשון

שינוי לתכנית מתאר מקומית

ח ת י מ ו ת

חתימת עורך התכנית:

יהושע פינצי, שמואל רוה
אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

חתימת מגיש התכנית:
בית חולים "משכנות זהב"

בי"ח משכנות זהב בע"מ

חתימת בעלי חלקות 40, 41, 46 בגוש 10571
וחלקות 431, 433 בגוש 10009:

בית חולים "משכנות זהב"

בי"ח משכנות זהב בע"מ
שכנת ויצמן ת.ד. 9481
חדרה 38000
טלפון 06-6331098
פקס 06-6335949

בי"ח משכנות זהב בע"מ

חתימת הועדה המחוזית:

חתימת הועדה המקומית:

הודעה על הפקדת תכנית מס. 803/31
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 3814
מיום 17.2.91

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. 803/31
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 27.4.99 לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית

803

42

30.6.83

[Handwritten signature]

<u>תאריך:</u>	
לדיון בועדה המחוזית - עדכון.	25.12.98
להפקדה.	18.11.90
למתן תוקף.	18.11.99
למתן תוקף - עדכון.	28.03.00

הודעה על אישור תכנית מס. 803/31
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4906
מיום 3.8.00

1. שם התכנית:
תכנית זו תקרא תכנית מס' חד/803 - בית חולים "משכנות זהב" (לשעבר "בית נוח") ברח' שועלי שמשון ומבצע נחשון. שינוי לתכנית מתאר מקומית מופקדת חד/450 ולתכנית חד/700.
2. מסמכי התכנית:
מסמך א' - תקנון התכנית.
מסמך ב' - תשריט יעודי קרקע - מצב קיים ומצב מוצע בקנ"מ 1:500.
מסמך ג' - תכנית בינוי מחייבת.
3. תשריט:
התשריט המצורף לתכנית זו, הערוך בקנ"מ 1:1250 מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד.
4. גבולות התכנית:
גבולות התכנית מסומנים בקו כחול כהה בתשריט.
5. שטח התכנית:
6.145 דונם.
6. חלות התכנית:
תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט.
7. המקום:
חדרה, שכ' ויצמן בין הרחובות מבצע עובדה, שועלי שמשון ומבצע נחשון.
8. גושים וחלקות:
גוש 10009, חלקות: 431, 433.
גוש 10571, חלקות: 40, 41, 46.
חלק מחלקה: 51.
9. היוזם:
הועדה המקומית לתכנון ולבניה, חדרת.
רח' הלל יפה, ת.ד. 16, חדרת.
10. בעלי הקרקע:
שונים.
11. מגיש התכנית:
בית חולים "משכנות זהב"
שכ' ויצמן, ת.ד. 9481 חדרה, 38000
טל': 06-6331098; פקס: 06-6335949.
12. עורך התכנית:
י. פינצ'י, ש. רוה - אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ.
רח' צבי 12 רמת-גן 52504.
טל. 03-7522171 פקס. 03-7517862

13. מטרת התכנית

- א. שינוי יעוד מאיזור מגורים ב' לשטח למוסד.
 ב. איחוד חלקות.
 ג. הרחבת דרך.
 ד. קביעת תכנית בינוי וסימון מבנים להריסה.

14. תיאור מילולי של המקרא

<u>סימון בתשריט</u>	<u>תיאור</u>
קו כחול עבה בלתי מקוטע	(1) גבול התכנית
קו כחול עבה מקוטע	(2) גבול תב"ע מאושרת
צבע כחול	(3) איזור מגורים ב'
צבע חום מותחם חום כהה	(4) שטח לבניני ציבור
צבע <u>כתום</u> מותחם חום כהה	(5) שטח למוסד
צבע חום	(6) דרך קיימת או מאושרת
צבע אדום	(7) דרך מוצעת
ספרה ברבע העליון של עיגול	(8) מספר הדרך
ספרה ברבע הימני והשמאלי של עיגול	(9) קו בנין
ספרה ברבע התחתון של עיגול	(10) רוחב הדרך
קו בצבע ירוק	(11) גבול חלקה קיימת
ספרה בתחום החלקה	(12) מספר חלקה קיימת
קו מקוטע בצבע ירוק	(13) גבול חלקה קיימת לביטול
קו מלא ומספר תחום באליפסה	(14) מגרש מוצע ומספרו
מנוקד תחום בקו שחור	(15) בנין קיים
מנוקד תחום בקו צהוב	(16) בנין להריסה
קו שחור רצוף ומשולשים בשחור משני צדדיו	(17) גבול גוש
קו מקוקוו בצבע אדום	(18) בנין להריסה

15. יחס לתכניות אחרות

תכנית זו מהווה שינוי ועדיפה בתחומי חלונה על תכנית חד/700 שדבר אישורה פורסם בי.פ. מס' 2696, עמ' 1164 מיום 5.3.81 ותכנית חד/450 אשר פורסמה להפקדה ביום 2.9.82 ואושרה למתן תוקף בתנאים התכנית מהווה שינוי לחד/206 אשר פורסמה למתן תוקף ב- 20.12.51 בי.פ. 205.

16. תכליות ושימושים

שטח למוסד

בית חולים, בית החלמה ושירותים נלווים.

17. הוראות הבניה

קווי בנין			סה"כ % בניה לשימוש עיקרי	מספר קומות מרבית	אחוזי בניה ב-% לקומה לשימוש עיקרי	שטח מגרש מינ' במ"ר	רוחב חזית מינ'	הסימון בתשריט בצבע	האיזור
אחור	צד	חזית							
6	4	5	60	2	30	עפ"י התשריט	עפ"י התשריט	כתום מותחם חום כהה	שטח למוסד

הערות

- א. הבניה עפ"י מסמך ג' - תכנית בינוי מהייבת.
- ב. כל המבנים הקיימים ייהרסו כמסומן בתשריט.
- ג. בשטח יישמרו מרב העצים בחורשה הקיימת.
- ד. תתאפשר בניית קומת קרקע במלוא אחוזי הבניה כאשר לחלקים שיסומנו להריסה תנתן ארכה של 10 שנים.
- ה. בניית הקומה השניה במלוא אחוזי הבניה תתאפשר רק לאחר הריסת כל המבנים שיסומנו להריסה.
- ו. הגישה לכלי רכב תהיה מהדרך הדרומית הגובלת במוסד. לא יוצא היתר בניה אלא לאחר שינוי דרך הגישה.
- ז. היתר הבניה יתואם עם איגוד ערים לאיכות הסביבה חדרה.

18. חישוב אחוז הבניה

- א. כללי - אחוזי הבניה יחושבו מהשטח נטו.
- ב. הזכויות המצויינות בסעיף 17 לעיל הינן לשימוש עיקרי, בנוסף להן, יותרו שטחי שירות כמפורט להלן.

האיזור	מעל למפלס הכניסה הקובעת	מתחת למפלס הכניסה הקובעת
שטח למוסד.	מרחב מוגן עפ"י דרישות הג"א. 20% מהשטח העיקרי לחדרי מכוניות, חדרי טכניים, חדרי אשפה, מחסנים, ומבואות. תותר קומת עמודים עד לשטח הקומה שמעליה. מסדרונות מילוט ומדרגות מילוט עפ"י דרישות מכבי אש והמשטרה. קולונדה או גגון בעומק 3 מ'.	כמו מעל למפלס הכניסה הקובעת ותנאי שלא יוקמו מעל למפלס הכניסה הקובעת. חניה עד ל-100% שטח המגרש מסדרונות מילוט ומדרגות מילוט עפ"י דרישת מכבי האש והמשטרה.

19. חניית מכוניות

- א. שיעורי החניה יהיו עפ"י תקנות התכנון והבניה תשמ"ג-1983 על עדכוניהן מעת לעת.
- ב. החניה תהיה בתחומי המגרש.

20. תכנית הפיתוח

לא ינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אישר תכנית פיתוח לאותו השטח. תכנית הפיתוח הנ"ל תכלול: פתרון חניה, אינסטלציה סניטרית ומים, גדרות קירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים ושטח מגוון. תכנית הפיתוח תוכן על רקע של מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה. חיבורי טלפון וחשמל לבתים יהיו תת-קרקעיים.

21. היטל השבחה

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.

22. תחנות טרנספורמציה

תחנות טרנספורמציה תהיינה במבנים בלבד (בניה קשה).

23. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי החשמל

(1) לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבוטל ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

2.0 מ'	ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים
1.5 מ'	ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים
5.0 מ'	בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו
11.0 מ'	בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)
21.0 מ'	בקו מתח עד 400 ק"ו (עד שדות עד 500 מטר)

הערה:

במידה ובאיזור הבנייה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

(2) אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
מ-1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.
מ-0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

(3) המרחקים האנכיים המינימליים מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

24. חישוב שטחים

חישובי השטחים בתכנית זו נעשו בהתאם למדידה ממוחשבת. אי התאמות כתוצאה משיטת החישוב, לא ייחשבו לסטיה.

25. רישום והפקעות השטחים הציבוריים

25.1 השטחים בתכנית זו המיועדים לצורכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם עיריית חדרה על פי החוק.

25.2 הוצאות ביצוע ורישום התכנית יחולו על בעלי הקרקע.

26. טבלת איחוד חלקות

מצב מוצע		מצב קיים		
שטח במ"ר	מס' מגרש	שטח במ"ר	מס' חלקה	מס' גוש
5196	2000	1161	431	10009
		1213	433	
		945	40 (חלק)	10571
935	41 (חלק)			
942	46 (חלק)			
5196		5196	סה"כ	