

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חדרה

תחום שיפוט מוניציפלי עירית חדרה

1.1 שם התכנית :

תכנית מס' חד/מק/803 א'-בית חולים "משכנות זהב" (לשעבר "בית נח") ברחוב שועלי שמשון ומבצע נחשון, שינוי לתכנית חד/803.

1.2 בעלי עניין

בעל הקרקע וזם התוכנית: בית חולים "משכנות זהב בע"מ" שכי ויצמן, ת"ד 9481, חדרה
טל': 04-6331098, פקס: 04-6335949



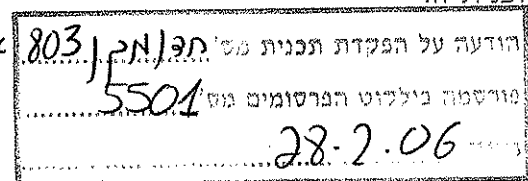
עורכת הבקשה :

רחל יגלום דוקוב
אדר' ומתכנתת ערים M.Sc
מס' רישיון : 18306
טל': 04-8582888, פקס: 04-8583888



1.3 שם ותחולה: תוכנית זו תקרא: תכנית מס חד/מק/803 א' - בית חולים "משכנות זהב" (לשעבר "בית נח") ברחוב שועלי שמשון ומבצע נחשון, שינוי לתכנית חד/803.

1.4 מסמכי התוכנית: המסמכים הבאים מהווים חלק בלתי נפרד מתוכנית זו:



- א. תקנון, הכולל 5 עמודים.
- ב. תשריט ייעודי קרקע בק"מ 1:500.
- ג. תוכנית בינוי מחייבת.
- ד. נספח תנועה וחנייה מחייב.

1.5 יחס לתכניות אחרות :

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית חד/803 שדבר אישורה פורסם ב.פ. 4906 ביום 3/8/00:

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח, תכנית זו עדיפה.

1.6 המקום: הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת ב-

- מחוז: חיפה
- נפה: חדרה
- שכונה: וייצמן
- כתובת: רח' שועלי שמשון ומבצע נחשון, חדרה.

1.7 הקרקע: גוש 10009 חלקות 431, 433. גוש 10571 חלקות 40, 41, 46 חלקי חלקות 51.

1.8 שטח התכנית: 6.145 דונם בקירוב.

1.9 גבולות התוכנית: תוכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט.

2.1 מטרות התכנית: שינוי לתוכנית חד/ 803 ע"פ סעיף 62 א(א)(5) שינוי של הוראות לפי תוכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכלי. שינוי קו בניין למסעה בחזית הדרומית, ע"פ סעיף 62 א(א)(4).

<u>מס' סימני התשריט</u>	<u>באור סימני התשריט</u>
(1) קו כחול רצוף	גבול התכנית
(2) קו כחול מקווקו	גבול תכנית מאושרת
(3) קו ועליו משולשים לסירוגין	גבול גוש
(4) מספר בצבע שחור	מספר הגוש
(5) שטח צבוע כתום תחום במסגרת כתומה	שטח למוסד
(6) שטח בצבע חום מותחם בחום כהה	שטח למבנה ציבורי
(7) שטח צבוע תכלת	שטח מגורים ב'
(8) שטח צבוע חום	דרך קיימת
(9) שטח מנוקד בצבע התשריט	בנין קיים
(10) שטח מנוקד עם מסגרת צהובה	בנין להריסה
(11) עיגול ובתוכו מספרים	מספר דרך
א) מספר עליון	קו בנין
ב) מספר צדדי	רוחב דרך
ג) מספר תחתון	מס' חלקה קיימת
(12) מספר בעיגול בצבע ירוק	מס' חלקה קיימת לביטול
(13) מספר בעיגול בצבע ירוק מרוסק	גבול חלקה קיימת
(14) קו ירוק רציף	גבול חלקה קיימת לביטול
(15) קו ירוק מרוסק	קו בנין מאושר
(16) קו אדום	מגרש מוצע ומספרו
(17) קו מלא ומספר תחום באליפסה	

2.3 שימוש בקרקע ובבניינים: לא ייתן היתר בניה ולא ישמשו כל קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לכל תכלית, אלא לזו המפורטת ברשימת התכליות שלהלן, לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבניין.

2.4 תכליות ושימושים: בשטח המיועד למוסד תותר בנית "בית חולים משכנות זהב", בית החלמה ושירותים נלווים לשימוש המוסד בלבד.

2.5 הפקעות לצורכי ציבור:
א. השטחים בתוכנית זו המיועדים לצורכי ציבור יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו על שם עיריית חדרה.
ב. תנאי להוצאת היתר יהיה הגשת תשריט לצורכי רישום ע"י זם התוכנית ועל חשבוננו, ואישורו ע"י הוועדה המקומית.
ג. הוצאות ביצוע ורישום יחולו על בעלי הקרקע.

3.1 הוראות התוכנית:

- 3.1.1 הוראות הבניה תהיינה ע"פ הוראות תוכנית מאושרת חד/ 803
- 3.1.2 הבנייה תהיה ע"פ מסמך ג'- תוכנית בינוי מחייבת.
- 3.1.3 טיפול ארכיטקטוני במסעה.
- 3.1.4 השימוש במבנה מס' 3 יותאם לשימושים המותרים במגרש כמפורט בסעיף 2.4.
- 3.1.5 בקטע המזרחי של המגרש ישמרו העצים בחזרשה הקיימת.
- 3.1.6 הגישה לכלי רכב תהיה מהדרך הדרומית הגובלת במוסד. לא יוצא היתר בניה אלא לאחר הבטחת ביצוע דרך הגישה.
- 3.1.7 תנאי לקבלת טופס 4 – הינו סלילת רחוב הליה הקטע שבין רח' מבצע עובדה ועד הכניסה למתחם, הכל בתאום ואישור מדי' כבישים בעיריית חדרה.
- 3.1.8 היתר הבנייה יתואם עם איגוד ערים לאיכות הסביבה חדרה.

3.2 שלבי ביצוע:

- 3.2.1 תנאי להקמת שלב א' קרי הקמת המבנה המסומן במס' 1 בנספח הבינוי הינו הריסת המבנה הקיים בתחומו בשלמות.
- 3.2.2 תנאי להקמת שלב ב' קרי מבנים המסומנים במס' 2 ו- 3 בנספח הבינוי הינו הריסת יתר המבנים הקיימים במגרש.
- 3.2.3 הריסת מבנים המסומנים בצהוב להריסה בתשריט ופינויים לאתר מוסדר כחוק תהיה על ידי יזם התכנית ועל חשבונו.

3.3 שירותים:

3.3.1 אספקת מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

3.3.2 ניקוז מי גשם:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

3.3.3 ביוב :

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

3.3.4 מתקנים לאצירת אשפה:

המתקנים יהיו בהתאם לדרישות ולאישורם של מהנדס העיר חדרה ומשרד הבריאות ולשביעות רצונם.

3.3.5 אספקת חשמל.

1. אספקת החשמל תהיה מהרשת של חברת חשמל בקוויים עיליים.
2. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל קרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר לקווי חשמל, לבין חלק בולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

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

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

3. אין לבנות את המבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 3.0 מטר מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו, מ- 1.0 מטר מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו, מ- 0.5 מטר מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלה רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
4. המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

3.3.6 תכנית גימור ופיתוח: לא ינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אישר תכנית גימור ופיתוח לאותו השטח, אשר תוכנן על רקע מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה. התוכנית תכלול את המרכיבים הבאים:

- א. תכנית המסעה, כולל שטחים מגוננים מתחת למסעה במפלס הרחוב ופירוט עיצוב המסעה כולל חומרי גמר קשיחים, אדניות וכו'.
- ב. סגירת החניון בשער כניסה בנסיגה מקו רחוב.
- ג. פירוט מלא של חומרי הגימור לרבות גימור הגגות. חיפוי בבניין כולו, כולל חדר טרנספורמציה יהיה בחומרים קשיחים.
- ד. פתרונות להסתרת כביסה.
- ה. פתרון ארכיטקטוני למתקני אנרגיה סולרית.
- ו. פתרון ארכיטקטוני לשילוב מתקני מיזוג אויר בקירות המבנים.
- ז. פתרון ארכיטקטוני למיקום אנטנות טלוויזיה.
- ח. פיתוח מדרכה, השצ"פ והשבילים הגובלים.
- ט. פיתוח גנני, לרבות מתקני השקיה בשטח הפרטי.
- י. פתרונות לחניה לרבות פרטי קירוי, אוורור, תאורה, שילוט וריצוף החניה באבנים משתלבות.
- יא. פתרונות למתקני גז וחשמל, שעוני מים ובריכות מים, מתקנים לצנרת ביוב ניקוז ותקשורת בכבלים.
- יב. פתרונות לאצירה וסילוק אשפה.
- יג. גימור הקשור לשלבי הבניה.
- יד. במגרש יהיה לפחות 30% מהשטח מגונן, שבילים יכללו במנין 30%.

טו. לפחות ב- 20% מסך שטח המגרש תהיה בניה משמרת מים (חילחול).
 טז. החניות יגננו ע"פ תוכנית הפיתוח.
 הערה: כל חיבורי החשמל והתקשורת לבנין יהיו תת קרקעיים, כל מערכות הצנרת לסוגיה לרבות מים קרים וזחמים, ביוב ניקוז ומרזבים יהיו נסתרים ובלתי נראים.
 יז. מקומות החניה וכל המשטחים, המעברים והמדרכות במגרש ירוצפו באבן משתלבת/גרנווליט או ש"ע. לא יאושר גימור באספלט.
 יח. בגבול המוסד לכיוון חלקות 39, 47 ו- 430 יבנו קירות בדימוי אבן או שו"ע דו-צדדיים בגובה 1.80 מ'. בגבול המוסד לכיוון הרחובות כנ"ל בגובה 1.20 מ' + גדר שקופה בגובה 0.60 מ' (סה"כ 1.80 מ').

3.2.7 כיבוי אש

לא תותר כל בניה, אלא אם כן אישרה הרשות המקומית לבניה המוצעת כסוי ברשת ההידרנטים אשר אושרה ע"י אגוד ערים לכבוי אש.

3.2.8 חניה

שעור חנית מכוניות- יהי ע"פ תקנון התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג – 1983, על עידכונהן שבתוקף בעת הוצאת ההיתר.
 החניה תהיה בתחומי המגרש.

3.2.9 היטל השבחה

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.

חתימות

בעל הקרקע :

בית חולים "משכנות זהב בע"מ"
 שכי ויצמן ת.ד. 9481 חדרה
 טל: 04-6331098, פקס: 04-6335949

יזם התכנית :

בית חולים "משכנות זהב בע"מ"
 שכי ויצמן ת.ד. 9481 חדרה
 טל: 04-6331098, פקס: 04-6335949

מגיש ועורך התכנית :

רחל יגלוס דוקוב

אדרי ומתכנתת ערים M.Sc

מס' רישיון : 18306

רח' היוזמה 2, טירת כרמל 39032

פקס: 04-8583888 ; טל' : 04-8582888

רחל יגלוס דוקוב
 18306
 חתימת מגיש ועורך התכנית
 טל: 04-8582888