

### חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

## הוראות התוכנית

משרד הפנים הועדה המחוזית לתכנון ובניה תיק מס'	תוכנית מס' : חפ/1481 ג'
25-11-2003 נתקבל	שם תוכנית: "מרכז רפואי רמב"ם"

מחוז: חיפה  
 מרחב תכנון מקומי: חיפה  
 סוג תוכנית: איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים בחלק מתחום התכנית

### אישורים

מתן תוקף	הפקדה
משרד הפנים מחוז חיפה חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 אישור תכנית מס. חפ/1481 ג' הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 20.12.08, לאשר את התכנית. יו"ר הועדה המחוזית	הועדה המקומית לתכנון ובניה - חיפה תכנית ת.נ. מס' חפ/1481 ג' <b>הומלץ להפקדה</b> בישיבה ח - 70 ב - 24.07.06 (-) י. יהב מתנדט העיר (-) א. וטרמן מתנדט העיר
הרדעה על הפקדת תוכנית מס' חפ/1481 ג' פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5876 מיום 4.12.08	<b>פרסום הפקדת תכנית - תאריך קובע</b> חמועד הקובע להפקדת תכנית ע"פ סעיפים 98 ו-201 לחוק התכנון והבניה הוא סועד הפרסום בעתון, המאוחר מבין השלושה. תכנית חפ/1481 ג' פורסמה להפקדה בעתון _____ ביום _____
הודעה על אישור תכנית מס. חפ/1481 ג' פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 6052 מיום 21.10	

**דברי הסבר לתכנית**

מרכז רפואי רמב"ם מהווה מרכז רפואי אזורי הנותן שירותים רפואיים ברמה גבוהה לכל אזור הצפון. המרכז שואף לשמור על מיקומו כמרכז למצוינות המשלב שירותי רפואה, הוראת רפואה, מחקרים ויישומים ביוטכנולוגיים ברמה הגבוהה ביותר.

לצורך כך נדרש להתאים את מערך הבינוי במתחם ולספק פתרונות לבעיות נגישות, לחוסר בשטחים פתוחים, למצוקת חניה וכד'. כל זאת תוך ניצול ההזדמנויות המתקיימות במקום: קרבה לים, צמידות לבית הספר לרפואה ולמעבדות מחקר וקרבה לצירי תחבורה ראשיים ובסמוך למרכז תחבורתי.

הליך הכנת התכנית כלל דו"ח סביבתי המהווה מסמך רקע לתכנית שהוכן על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה. מסקנות הדו"ח מוטמעות במסמכי התכנית.

תיק התעוד המפורט מהווה מסמך רקע נלווה לתכנית ופתוח לעיון הציבור. הנחיות השימור בהוראות התכנית הוכנו על בסיס תיק תיעוד זה. על סמך מידע זה הורחבו הנחיות השימור בנספח השימור המצורף לתכנית.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.**

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

"מרכז רפואי רמב"ם"	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
חפ/1481/ג'	מספר התוכנית	
106.618 דונם	שלב	1.2 שטח התוכנית
מילוי תנאים לתוקף	מספר מהדורה בשלב	1.3 מהדורות
9	תאריך עדכון המהדורה	
17.11.2009	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית
תכנית מפורטת	סוג איחוד וחלוקה	
איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בחלק מתחום התוכנית.	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
כן	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	
כן	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
ועדה מחוזית	לפי סעיף בחוק היתרים או הרשאות	
לי"ר		
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.		

**1.5 מקום התכנית**

מרחב תכנון מקומי	חיפה	1.5.1 נתונים כלליים
קואורדינטה מערב מזרח - Y	748.750	
קואורדינטה דרום צפון - X	199.000	
השטח הכלול בתכנית זו נמצא במבואותיה של שכונת בת גלים בחיפה, תחום ע"י רחוב העלייה מצד דרום ומזרח, רחוב עפרון מצד מערב, רחוב מרגולין וחוף הים מצד צפון.		1.5.2 תאור מקום
רשות מקומית	חיפה	1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית
התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות	
ישוב	חיפה	1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית
שכונה	בת גלים	
רחוב	העלייה	
מספר בית		
		1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11696	מוסדר	חלק מהגוש	3,7,8	1,2,4,5,6,9,10,11,12
10820	מוסדר	חלק מהגוש		3,4
10919	מוסדר	חלק מהגוש		37,38,39
10822	מוסדר	חלק מהגוש		1,2,3,4,23,24
11674	מוסדר	חלק מהגוש		1
10820	שומא	חלק מהגוש		38,39,41

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

## 1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

## 1.5.7 מגרשים מתכנית קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית  
לא רלוונטי

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

## 1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
31.07.08	מס' החלטת ממשלה 1713.	אישור ולנת"ע לחקלה בהתאם לסעיף 5 ב' בהוראות התמ"א מתאריך 8.1.2008	הקלה עפ"י תכנית מתאר ארצית	תמ"א 13
		אישור ולנת"ע מתאריך 8.1.2008	אישור עפ"י תוכנית מתאר ארצית	תמ"א 13/3
		אישור הועדה לשמירה על הסביבה החופית מתאריך 14.11.07	אישור	תחום סביבה חופית
		התכנית ממוקמת בתחום שטח המוגדר א'1 - פגיעות מי תהום גבוהה	כפיפות	תמ"א 4/ב/34
3.3.38	764	שינוי יעוד ושינוי הוראות זכויות בניה	שינוי	חפ/510
25.1.40	981	שינוי יעוד ושינוי הוראות זכויות בניה	שינוי	חפ/420
29.6.39	898	שינוי יעוד ושינוי הוראות זכויות בניה	שינוי	חפ/421
24.9.74	2048	שינוי יעוד ושינוי הוראות בניה	שינוי	חפ/1481 ב'
15/2/34	422 (עי"ר)		שינוי	חפ/229
21.4.96	4402	שינוי הוראות בניה במרווחים	שינוי	חפ/1400 יב'
8.3.98	4626	שינוי הוראות בניה במרווחים	שינוי	חפ/1400 יב'1
30.3.97	4508	שינוי אופן חישוב שטחי השירות	שינוי	חפ/1400 ש"ש

1.6.2 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות			
מספר תכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
חפ/1400 תכנית מתאר של חיפה תמ"מ 6	התכנית הופקדה ולא קודמה למתן תוקף (בימים אלה נערכת תכנית מתאר חדשה לעיר חיפה)	2642	3/7/80
התכנית הופקדה		433	07.01.2003

1.6.3 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	אישור מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	התוספת אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	התוספת חלה	הועדה לסביבה חופית	14.11.2007
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת חלה		

1.6.4 ערר על התכנית		
שם ועדת הערר	אישור ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית- לפי סעיף 12 ג' לחוק.	לא רלוונטי	
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.	לא רלוונטי	
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.	לא רלוונטי	

## 1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עליכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	גורדון אדריכלים	17.11.2009	--	39	--	מחייב	חוראות התכנית
	ועדה מחוזית	גורדון אדריכלים	17.11.2009	1	--	1:1000	מחייב	תשריט התכנית
	ועדה מחוזית	גורדון אדריכלים	01.11.2009	5	5	1:750	מנחה, מחייב בנושא מיקום ושטח מינימאלי של שטחים פתוחים	נספח בינוי
14.7.08	משרד התחבורה	תדס	01.11.2009	2	--	1:500 1:1000	מנחה	נספח תנועה וחניה
	ועדה מחוזית	גרינשטיין הר-גיל	17.11.2009	1	7	1:2000 1:50, 1:1000	מנחה	נספח נופי
	משרד הבריאות	אלישע פרנקל	01.11.2009	2	10	1:500	מנחה	נספח תשתיות מים וביוב
	שמאי הודעה המחוזית	נחום פרמינגר	01.11.2009	-	6	-	מחייב	טבלת הקצאת המגרשים וטבלת איזון
	היחידה לשימור בעיריית חיפה והועדה המחוזית	נילי בר-און	01.11.2009	-	30	-	מנחה	נספח שימור
	-	נילי בר-און	נובמבר 2009	-	7	-	מסמך רקע	תיק תעוד ממרט
	מודד מוסמך	גורדון אדריכלים	01.11.2009	1	-	1:1000	מחייב	מפת גושים

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 החוראות על התשריטים.

### 1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

#### 1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר מלכ"ר	מגיש התכנית
	04-8542421	-	04-8542349	ת.ד. 9602, חיפה 31096	מרכז רפואי רמבי"ם	-	-	-	-	

#### 1.8.1.1 יזם במועל

זוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר מלכ"ר	יזם במועל
	04-8542421	-	04-8542349	ת.ד. 9602, חיפה 31096	מרכז רפואי רמבי"ם	-	-	-	-	

#### 1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר מלכ"ר	בעלים בעליסחורכר
-	04-8630970	-	04-8630860	פל"ים 15, חיפה, 33095, 548	מנהל מקרקעי ישראל בע"מ	-	-	-	-	בעלים
-	04-8542421	-	04-8542349	ת.ד. 9602, חיפה 31096	חברת קמ"ר	-	-	-	-	בעלים
-	04-8356128	-	04-8356811	חסן שוקרי 14	עיריית חיפה ואח"ים	-	-	-	-	בעלים



## 1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	מקס	סלולרי	סלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	מספר ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך התכנית
office@gordon-ltd.co.il	04-8580066	050-5202915	04-8580077	קרן היסוד 15, סירת כרמל	גורדון אדריכלים	00006661	00627214	עוזי גורדון	עוזי גורדון	אדריכל	עורך התכנית
torres@tedem.co.il	04-8577567	052-5450267	04-8577566	האתגר 1, סירת כרמל	תדמ	0006282	042375733	משה תורס	משה תורס	מהנדס	יועץ תנועה
dafna@landscape.org.il	04-8382536	050-5202001	04-8380407	כלניות 7, חיפה	גריןשטיין-הר-גל	33380	051509453	דפנה גריןשטיין	דפנה גריןשטיין	אדריכלות	יועץ נפי
eshl@eshl.co.il	02-6427103	052-2603802	02-6427729	הנטקה 34, קרית יובל ירושלים	א.ש.ל		050152685	רון לשם	רון לשם	ד"ר	יועץ סביבתי
elishaf@netvision.net.il	04-8244914	050-5251550	04-8244913	אורן 23, חיפה	אלישע-פרנקל	441	007710379	שלמה פרנקל	שלמה פרנקל	מהנדס	יועץ תשתיות מיום וביוב
rudi@technomad.co.il	04-8107004	052-2415340	04-8372290	שדי מוריה 52, חיפה	טכנומד	481	69492064	רחי בלן	רחי בלן	מהנדס	מודד
nahaifa@013.net.il	04-8671579	052-8644124	04-8644124	רחוב יוסף 8, ת.ד. 4528 חיפה	נחום פרמינגר	181	53411419	נחום פרמינגר	נחום פרמינגר	מהנדס	שמאי מקרקעין
baron-shlorni@013.net.il	04-8344862	-	04-8345581	ליטניס 8, חיפה	בראון שלומי אדריכלות	36086	055320063	נילי בראון	נילי בראון	אדריכל	אדריכל שימור

**1.9 הגדרות בתכנית**

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד התגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
נספח שימור	נספח מנחה לתכנית, המתאר בכלליות את נושא השימור בתכנית.
תיק תיעוד מפורט	מסמך רקע לתכנית זו, הכולל תיאור מפורט של הנחיות כלליות לביצוע שימור.
תכנית שימור מפורטת לביצוע	מסמך שימור מפורט המוגש בשלב היתר הבניה ובהתאם להנחיות השימור של מינהל התכנון מיום 4.3.2008.

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 הרפואיים המודרניים לרבות: הוספת מבנים חדשים, הריסת מבנים, שיפור חזות בית החולים, קביעת רחבות פתוחות, מבנים לשימור והרחבת דרכים.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- שינוי סיווג הקרקע
- איחוד וחלוקה מחדש
- תגבור זכויות בניה
- הרחבת דרכים
- הוספת מבנים חדשים לרבות: חניונים, ומבנה בן 20 קומות.
- קביעת הוראות בניה לרבות: גובה הבניינים, קווי בניין, תכנית המבנים.
- קביעת הוראות נוספות לרבות: הוראות בנושא סביבה, שטחים פתוחים, שלביות ביצוע ושימור.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

הערות	תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע	סוג נתון כמותי
		106.618 דונם	שטח התכנית – דונם
	64,600 מ"ר	137,000 מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות – מ"ר
	102 מ"ר	102 מ"ר	מתקן הנדסי – מ"ר

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

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
001	זיקת הנאה	001	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות
A002	זיקת הנאה	A 002	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות
		B 002	חניון
		C 002	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות
		003	מתקן הנדסי
		004	דרך מאושרת
		101	דרך מאושרת
		102	דרך מוצעת
		103	דרך מוצעת
		104	דרך מוצעת
		105	דרך מוצעת

## 4. יעודי קרקע ושימושים

### 4.1 יעוד מבנים ומוסדות ציבור לבריאות תא שטח 001

#### 4.1.1 שימושים

מיועד להקמת מרכז רפואי ושירותים נלווים, חדרי אשפוז, מרפאות, חדרי ניתוח, משרדים, מעבדות, מכוני מחקר, כתות לימוד, חדרי הרצאות, שטחי לוגיסטיקה, מנהלה, אדמיניסטרציה, מעונות יום לילדי העובדים, שטחי רווחה לרבות שימושים נלווים כגון: שטחים מסחריים בהיקף שלא יעלה על 4000 מ"ר שטח עיקרי, ומלונית בהיקף שלא יעלה על 3500 מ"ר שטח עיקרי, (כחלק מהשטחים המצוינים בסעיף 5 לחלק) שירותים טכניים לרבות מרכז אשפה, חניונים לרבות חניון תת קרקעי, שירותים נלווים, מרכזי אנרגיה לרבות איחסון מקורות אנרגיה, הכול בזיקה לבית החולים.

#### 4.1.2 הוראות

א. שטחי בניה

שטחי הבניה יחושבו על פי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.  
שטחי הבניה יהיו אלה המפורטים בטבלה בסעיף 5.  
בנוסף לשטחי השירות המצוינים בסעיף 5 לחלק, מוקצה בתכנית שטח למעברי הולכי רגל ולמעברים לצורך אספקות, בשטח כולל של 3500 מ"ר.

ב. הכניסה הקובעת לבנינים ביחס לנקודת ייחוס לגבהים

גובה המבנים יימדד מהכניסה הקובעת למבנים.  
גובה הכניסה הקובעת לבנינים לא יעלה על 1.0 מ' מעל גובה נקודת ייחוס למדידת גבהים כמפורט להלן וכמסומן בתשריט ובנספח הבינוי:

בניין A – ביחס לנקודה Z

בניינים H ו-C, ביחס לנקודה Y

בניינים D, E ו-I ביחס לנקודה W.

ג. גובה המבנים בתא שטח 001

גובה הבניינים כפי שמפורט בסעיף 5 לחלק יימדד מהכניסה הקובעת למבנה ועד פני גג קומה אחרונה.  
מעל גבהים אלו תותר הקמת מתקנים טכניים על הגג כגון: חדרי מדרגות, חדרי מכונות למעליות, בריכות לאגירת מים, מתקנים טכניים אחרים ומתקני מיזוג אוויר, בגובה של עד 6.0 מ', למעט במבנים לשימור שם תותר התקנת מתקנים טכניים בגובה של עד 3 מ' בכפוף לאמור בסעיפים ח' ט' י' ו"א לחלק.

- ד גבולות תאי שטח
- בגבול תא שטח 001 עם תאי שטח 002A ו-002B, לא תחוייב בניית קיר, ותותר בניית מעברים מקורים, ו/או חניה תת קרקעית מקורה ורציפה בין שני תאי שטח אלה.
- ה קוי בניין
- א. קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט.  
 ב. קווי הבניין לא יהיו מחייבים עבור מעברים להולכי רגל ועבור גישת אספקות בין הבניינים.  
 ג. המרחק בין מבנה הלוגיסטיקה H לבין החזית הדרומית של האגף הדרום מערבי של מבנה מנדלסון (B), לא יפחת מ-12 מ'.  
 הוראה זו היא הוראה ארכיטקטונית שסטייה ממנה מהווה סטייה ניכרת על פי סעיף 2(19) בתקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.  
 במרווח זה תותר התקנת מסוע מקורה בקומת הקרקע במטרה לאפשר פריקה וטעינה בחצר המשק שבמבנה מנדלסון (B) ושינוע אל מבנה הלוגיסטיקה (H).
- ו גגות
- גגות הבניינים במגרש יעוצבו ויטופלו כחזית חמישית. תכנית הגגות שתשקף את המערכות המתוכננות על הגגות, תהיה חלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי והפיתוח שתוגש לאישור הועדה המקומית, במסגרת הבקשה להיתר בניה. חזית המתקנים הטכניים תטופל כחזית חמישית בחומרים קשיחים ובאישור מהנדס העיר.
- ז חזיתות וחומרי גמר ומצוינות אדריכלית
- א. חומרי הגמר של חזיתות הבניינים, חיפוי גגות, מעקות וסבכות יהיו מחומרים עמידים וקשיחים לשביעות רצון מהנדס העיר.  
 ב. חומרי הגמר של המבנים לשימור יהיו בהתאם להנחיות השימור בתכנית, בהתאם לנספח השימור המצורף לתכנית ובהתאם לתיקי התיעוד המפורטים, כאמור בסעיף ח' להלן.  
 ג. עיצוב חזיתות מבנה האנרגיה והלוגיסטיקה יותאם למבנים הקיימים בסביבה תוך התייחסות למבנה מנדלסון (B) ולתוספת למרפאות החוץ (C). עקרונות עיצוב המבנים יבליטו את הקשר אל הגן המתוכנן בסמוך למבנה. החזיתות יהיו בעלות אופי פשוט וחמרי הגמר יהיו בגוונים תואמים. הכל בתאום עם משרד מהנדס העיר.

- ח. הוראות שימור כלליות
- (1) הבנינים המסומנים בתשריט בסימון של מבנה לשימור הם בנינים לשימור ולא תותר הריסתם. כל עבודה בתחום בנינים אלה תובא בפני היחידה לשימור בעיריית חיפה לצורך בקרה ואישור.
  - (2) כתנאי להיתרי בניה לעבודות בניה בבנין B(מנדלסון) יאושרו על ידי היחידה לשימור בעיריית חיפה תיקי תעוד מפורטים ותכניות שימור לביצוע.
  - (3) עבודות השימור בבנינים B ו- F יהיו גם כמפורט להלן.
- ט. הוראות שימור למבנה המנזר – בנין F
- (1) המבנה הינו ברמת שימור מתמיר. אין לאפשר תוספות בנפח המבנה ובחזיתותיו.
  - (2) לא תתאפשר תוספת בניה ו/או שינוי בחצר הפנימית של מבנה המנזר כולל הוספת פיר מעלית ובתנאי לעמידה בתקנות נגישות לנכים ובתיאום עם היחידה לשימור בעיריית חיפה.
  - (3) יישמרו כל פרטי המעטפת החיצונית של המבנה.
  - (4) כל שינוי במבנה ייעשה בתיאום ובאישור היחידה לשימור בעיריית חיפה.
- י. הוראות שימור כלליות למבנה B
- (1) תוגש תכנית לאירגון מחדש של מבנה מנדלסון אשר תהווה בסיס לתכנית שימור מפורטת לביצוע מבנה מנדלסון. מועד הגשת התכנית יהיה כמפורט בסעיף 6.6.3 ס"ק ב (2) להלן.
  - (2) יפורקו או יועתקו כל הצנרות והמערכות השונות מחזיתות המבנים לשימור בהתאם לתכנית השימור המפורטת אשר תאושר ע"י היחידה לשימור בעיריית חיפה במועד האמור בסעיף 6.6.3 ס"ק ג (2) להלן.
  - (3) חומרי הגמר כולל גמר הפתחים יתואמו ויאושרו ע"י היחידה לשימור בעיריית חיפה.
  - (4) מתקני המערכות על גגות המבנים לשימור ימוקמו בנסיגה מכל חזיתות המבנה. אישור מיקומם הסופי וחומרי הגמר לחיפוי הגג יקבעו בתיאום ובאישור היחידה לשימור בעיריית חיפה
  - (5) חדרי המדרגות הפנימיים בכל אגפי הבנין הינם לשימור, כולל חומרי גמר המדרגות, מעקות ואלמנטים אדריכליים מקוריים.

- י"א הוראות שימור פרטניות  
לאגפי מבנה B.
- (מספרי אגפי המבנה מצויינים בנספח הבינוי המנחה, בנספח השימור המנחה ובתרשים שלביות הביצוע בסעיף 6.6.3 להלן)
- (1) אגפים 1,2,3  
מדרגות החירום ממתכת יפורקו. מיקום מדרגות החירום החדשות יהיה בהתאם לתכנית השימור המפורטת לביצוע ובאישור שירותי כבאות.  
החזית המזרחית (לכיוון מבנה אונקולוגיה) והחזית הצפונית (לכיוון המעבר המקורה) יטופלו באופן אחיד המדגיש את קצב העמודים המקורי ומודולצית הפתחים המקוריים עפ"י המפורט בנספח השימור ובתיק התיעוד המפורט.
- (2) אגף 4  
תפורק הקומה העליונה (הלא מקורית) ומבנה המעלית החיצוני.  
קומת הקרקע במבנה כולל הקאפלה תשומר.  
השימושים החדשים בקומת הקרקע לרבות הקפלה, יהיו כאלה שיאפשרו את שימור המבנה בהתאם לנספח השימור.
- (3) אגף 5  
המעלית החיצונית תהרס ותועתק לאחד מהמיקומים המסומנים בנספח השימור או אל מקום אחר באישור היחידה לשימור בעיריית חיפה.  
קומת הכניסה תותאם לצרכי בית החולים שישולבו במערך הפתחים המקורי.  
בשתי הקומות העליונות יוסרו במעברים תוספות הבניה. חזיתות הקומות תשוחזרנה למצבן המקורי כמעבר שקוף תוך חשיפת העמודים המקוריים ובהתאם להנחיות נספח השימור ותיק התיעוד המפורט.  
ישוחזרו גגון המצחייה והפרגולה בקומת הקרקע הפונה אל חצר המשק.  
לא יותרו באגף זה מתקני מערכות על הגג.
- (4) אגף 6  
(4.1) בחזית הצפונית יודגשו הקווים האפקיים וחלונות ה"סרט" על פי קצב העמודים המקורי של המבנה.  
(4.2) מדרגות החירום ממתכת יפורקו. מיקום מדרגות החירום החדשות יהיה בהתאם להמלצות תיק התיעוד המפורט. ובאישור שירותי כבאות.

(4.3) התוספת הקלה בחזית הדרומית בקומה א' תפורק ובקומת הקרקע בחזית זו ישוחרר קצב העמודים המקורי וחלוקת המשנה של הפתחים המקוריים. עבודות אלו יבוצעו לעת אירגון מחדש של מערך המחלקות במבנה מנדלסון ללא תלות בשלבי ביצוע המפורטים בסעיפים אחרים.

(5) אגף 7

(5.1) מבנה השער והגדר המקוריים ישופצו ויוחזרו למצבם המקורי.

(6) אגף 9

(6.1) חזיתות המבנה יוחזרו למצבן המקורי (החזית הצפונית הפונה לרחבת השרות, החזית המערבית, החזית הדרומית, למעט אזור המסוע, והחזית המזרחית בחלקה החשוף בלבד.

(6.2) גובה גג המסוע לא יעלה על 3.0 מ' שהם גובה הפתחים הקיימים בקומת הקרקע.

(7) מבנה המעבר המקורה ה"קולונדה"

(7.1) מבנה הקולונדה יוחזר למצבו המקורי בחתך הפנימי, בקטעים הגובלים בשטחים הפתוחים. מערכות על הגג ירוכזו במעבר תשתיות אחד. מיקום התעלה ועיצובה יתואם עם היחידה לשימור אתרים של עיריית חיפה.

בחזית מבנה (F) לכיוון רחוב העליה השניה, כמסומן בתשריט, תירשם זיקת הנאה למעבר לציבור לצמיתות, והשטח יגודר בהמשך למבנה F, כמסומן בנספח הנופי המנחה.

י"ב זיקת הנאה- שטח בו זיקת מעבר לציבור לצמיתות

**4.2 יעוד מבנים ומוסדות ציבור לבריאות תאי שטח : 002A ; 002B**

**4.2.1 שימושים**

מיועד להקמת מרכז רפואי ושירותים נלווים, חדרי אשפוז, מרפאות, חדרי ניתוח, משרדים, מעבדות, מכוני מחקר, כתות לימוד, חדרי הרצאות, שטחי לוגיסטיקה, מנהלה, אדמיניסטרציה, מעונות יום לילדי העובדים, שטחי רווחה לרבות שימושים נלווים כגון: שטחים מסחריים בהיקף שלא יעלה על 1000 מ"ר שטחים עיקריים ומלונית בהיקף שלא יעלה על 1500 מ"ר שטחים עיקריים, (כחלק מהשטחים המצוינים בסעיף 5 להלן) שירותים טכניים, חניונים ושירותים נלווים, מרכזי אנרגיה, הכול בזיקה לבית החולים.



4.2.2 א.	הוראות שטחי בניה	שטחי הבניה יחושבו על פי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992. שטחי הבניה יהיו אלה המפורטים בטבלה בסעיף 5. בנוסף לשטחי השירות המצוינים בסעיף 5 להלן, מוקצה בתכנית שטח למעברי הולכי רגל ולאספקות בשטח כולל של 1200 מ"ר.
ב	הכניסה הקובעת לבנינים ביחס לנקודת ייחוס לגבהים	גובה הכניסה הקובעת לבנינים לא יעלה על 1.0 מ' מעל גובה נקודת ייחוס למדידת גבהים Z, כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי.
ג.	גובה המבנים בתא שטח 002A ו-002B	מספר קומות הבניינים G1 ו-G2 שבתא שטח 002A יהיה 9 קומות. הוראה זו מהווה הוראה ארכיטקטונית שסטייה מממנה מהווה סטייה ניכרת על פי סעיף (19)2 בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002
		מספר הקומות בבנין J שבתא שטח 002B יהיה 20 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת לבניין ועוד 4 קומות מרתף. גובה הבניינים יימדד מהכניסה הקובעת למבנה ועד פני גג קומה אחרונה. ויהיה על פי האמור בסעיף 5 להלן. מעל הגבהים האמורים, תותר הקמת מתקנים טכניים על הגג כגון: חדרי מדרגות, חדרי מכוונת למעליות, בריכות לאגירת מים, מתקנים טכניים אחרים ומתקני מיזוג אוויר, בגובה של עד 6.0 מ'.
ד	גבולות תאי השטח	בגבול תאי שטח A002 ו-B 002 עם תא שטח 001, לא תחויב בניית קיר, ותותר בניית מעברים מקורים, ואז חניה תת קרקעית מקורה ורציפה ביניהם. הגבול המדויק בין תאי השטח יקבע כאמור בסעיף 6.2 להלן.
ה	קוי בניין	קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט, קווי הבניין לא יהיו מחייבים עבור מעברים להולכי רגל.
ו	גגות	גגות הבניינים במגרש יעוצבו ויטופלו כחזית חמישית. תכנית הגגות שתשקף את המערכות המתוכננות על הגגות תהיה חלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי והפיתוח שתוגש לאישור הועדה המקומית, במסגרת הבקשה להיתר בניה. חזות המתקנים הטכניים על גגות הבניינים תטופל כחזית חמישית בחומרי גמר קשיחים באישור מהנדס העיר.

<p>חומרי הגמר של חזיתות הבניינים, חיפוי גגות, מעקות וסבכות יהיו מחומרים עמידים וקשיחים לשביעות רצון מהנדס העיר.</p> <p>עיצוב המבנה בתא שטח B 002 יותאם למבנים הקיימים בסביבה ויהווה מצוינות אדריכלית בפני עצמו. עקרונות עיצוב המבנה יבליטו את העושר הארכיטקטוני. החזיתות יהיו בעלות אופי פשוט וחומרי הגמר יהיו בגווני תואמים. הכל בתאום עם משרד מהנדס העיר.</p> <p>בין המבנים J, G2, G1 שיבנו בתא שטח זה יבנה מעבר הולכי רגל מקורה אשר יקשר את המבנים למבנה ראשי A בתא שטח 001.</p> <p>הוראה זו היא הוראה ארכיטקטונית שסטייה ממנה מהווה סטייה ניכרת על פי סעיף (19)2 בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002</p>	<p>ז חומרי גמר ומצוינות אדריכלית</p> <p>ח' מעברים מקורים</p>
--	--

#### 4.3 יעוד חניון תא שטח : 002C

##### 4.3.1 שימושים

מיועד להקמת חניון, בית חולים חירום, מתקנים רפואיים הדורשים מיגון מיוחד, שטחים טכניים, מקלטים, מחסנים או כל שטח שירות אחר כמוגדר בתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב-1992.

##### 4.3.2 הוראות

- א. גובה המבנים  
עומק החניון לא יוגבל וגובה תקרתו יתואם עם המבנה שבתא שטח B 002 ועם פני הקרקע במגרש.
- ב. גבולות תאי השטח  
גבול תא שטח זה עם תא שטח 001, ועם תא שטח B 002 לא תחוייב בניית קיר, במטרה לאפשר חניה תת קרקעית רציפה בין תאי שטח אלה.  
יותר שינוי בגבולות תא שטח זה. הגבול הסופי יקבע במדויק כאמור בסעיף 6.2 להלן.
- ג. קוי בניין  
קוי הבניין יהיו כמסומן בתשריט.

#### 4.4 יעוד מתקנים הנדסיים תא שטח 003 - תחנת שאיבה

##### 4.4.1 שימושים

מיועד לתחנת שאיבה עירונית.

##### 4.4.2 הוראות

- א  
בד בבד עם הוצאת היתר הבניה הראשון בתאי השטח הכלולים בתכנית, על עיריית חיפה לשדרג את תחנת השאיבה העירונית הקיימת בתא שטח זה, בהתאם לדרישות המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.

	<b>4.5 דרכים</b>
	<b>4.5.1 שימושים</b>
א.	בהתאם לסעיף 1 בחוק התכנון והבניה למעט מסילת ברזל. ובנוסף, למעברים תת קרקעיים כחלק מהמערכת הלוגיסטית של המרכז הרפואי, ולמעברי הולכי רגל תת קרקעיים.
ב.	<u>טיילת (יעוד דרך עם סימון הוראות מיוחדות)</u> תשמש לטיילת הולכי רגל ואופניים, פתוחה לציבור הנמשכת ברצף לאורך חזית היס. ברצועת הטיילת לא יותרו כל שימושים למעט מעבר ושהיה להולכי רגל ומסלולי אופניים לרבות תשתיות תת קרקעיות.
	<b>4.5.2 הוראות</b>
	<u>דרכים</u>
א	יזם התכנית/מבקשי היתר הבניה חייבים להוציא לפועל על חשבונם את סלילת ו/או הרחבת הדרכים וכן שיקום הדרכים הכלולות בתכנית, או לשלם היטל כבישים כחוק, הכול בהתאם לדרישות מהנדס העיר. ביצוע הדרכים, המדרכות ייעשה על פי תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף דרכים, תנועה וגנים בעירייה.
ב	בסלילה ו/או שיקום הדרכים נכללים: קירות תומכים ומעקות, מדרכות, התקנת ניקוזי מי 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.
ג	חתך הרוחב העקרוני של רחוב מרגולין יכלול לפחות שני נתיבי נסיעה ברוחב 3.25 מ' כל אחד. מערך החנייה לאורך הטיילת ברח' רציף מרגולין ימוקם בצד הפונה לעבר בית החולים רמב"ם בלבד. יתרת השטח בצד זה של הרחוב תשמש לגינון.
ד	בצד הפונה לעבר היס תפותח טיילת בשטח המסומן בתשריט כשטח לטיפול נופי – טיילת. בצד הקרוב לים של רח' מרגולין (דרך הטבעת מס' 928) המוגדר לטיפול הנופי תפותח טיילת עם רחבות תצפית לאורכה ועם גישה לחוף היס.
ה	חתך הרוחב העקרוני של רחוב עפרון יכלול לפחות: שני נתיבי נסיעה ברוחב 3.25 מ' כל אחד, שני נתיבי חניה ברוחב 2.0 מ' כל אחד, שתי מדרכות ברוחב 2.25 מ' כל אחת. סה"כ 15 מ'.
ו	<u>טיילת</u> תכנון הטיילת יבטיח את רציפותה וחיבורה למתחמים הגובלים, כמסומן בנספח הנופי המנחה המצורף לתכנית זו.

**5. טבלת זכויות והוראות בניה**

אזורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות	מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	צמימת לדונם (נטי)	מספר יח"ד	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				שטח תא' ט"ח	בניין	יעוד
	צדדי- ימני	צדדי- שמאלי								מתחת לקניסה	מתחת לקניסה הקובעת	שטחי בניה סה"כ	שטח שרת			
	על פי התשריט		1	11	44	-	-		233%	(1)133010	(1)26300	(1)7400	(1)18210	(1)81100	59,410	
			1	8	33										A	מבנים ומסודות ציבור לבריאות
			1	3	15										B	
			1	6	25										C	
			1	3	22										D	
			1	6	25										E	
			1	3	22										F	
			1	6	25										H	
			1	3	22										I	
			0	9	37					32900	0	0	8400	24500	G1	
			4	20	85				185%	36600	(7) 7800	0	4800	24000	G2	
0	0	0	4	-	-				1400%	53160	(3)53160 (7)	0	0	0	J	A 002
1	1	1	1	1	5				100%	102	0	50	0	52	120	B 002
1	1	1	1	1	5				85%	102	0	50	0	52	120	C 002

- (1) שטחי הבניה כוללים את כל שטחי הבנינים המפורטים בטבלה בתא שטח 001.
- (2) תכנית המבנים תחושב מכל שטח בית החולים ותתיחס רק למבנים שמעל פני הקרקע, הכל כאמור בסעיף 6.9 (א) להלן.
- (3) שטח שירות שימש גם את בית החולים בשעת חירום.
- (4) יותר לנייד שטחים עיקריים אל מתחת לקניסה הקובעת באישור מהנדס העיר וכלנד שיישמרו שטחי הבניה הכוללים שבטבלה.
- (5) על גובה זה תותר בניית מתקנים טכנים בגובה מקסימלי של 6.0 מ'.
- (6) בניינים לשימור - לא תותר תוספת קומות/גובה על בניין הקיים ובוהם יהיה על פי גובהם הקיים כיום אישור תכנית זו.
- (7) שטחי שירות שימשו גם לחניונים.

**6. הוראות נוספות****6.1 הפקעה**

כל השטחים המיועדים בתכנית זו לדרכים נועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 188, 189 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965 ויירשמו על שם עיריית חיפה כשהם פנויים מכל מבנה דייר וחפץ וחופשיים מכל שיעבוד.

**6.2 חלוקה ורישום**

- א. גבולות החלקות, שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו, בטלים.
  - ב. השטחים יאוחדו, עד כדי יצירת מגרשים מוצעים הכוללים כל אחד שטח רצוף בעל סיווג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות תאי השטח המוצעים כמתואר בתשריט.
  - ג. מתן היתר בניה בתחום התכנית מותנה בהגשת מפת חלוקה לרשויות התכנון.
  - ד. על מבקשי היתר הבניה לרשום תכנית איחוד וחלוקה חדשה בלשכת רשום המקרקעין.
  - ה. תותר חלוקת משנה של תא שטח 001.
- תא שטח 002 יחולק לחלוקת משנה 002A, 002B, 002C בהתאם לתשריט. ניתן יהיה לשנות את קווי חלוקת המשנה במסגרת תשריט חלוקה. החלוקה תהיה על בסיס נספח טבלאות האיזון המצורף לתכנית זו. החלוקה טעונה אישור הועדה המקומית בתנאים הבאים:
1. החלוקה המבוקשת תתאים לתכנית הבינוי שתאושר על ידי הועדה המקומית ולהוראות הבניה בתקנון.
  2. יירשמו זיקות הנאה הדדיות בכל מגרש שיידרשו כתוצאה מחלוקת המשנה לצרכי חניה, גישה ברכב והולכי רגל.
  3. יוסדר נושא אחזקה תקינה של כל השטחים המשותפים על ידי הנהלת בית החולים.
  4. לא תהיה חובה לשמור על יחס קבוע בין שטח הבניה וגודל תא השטח ובלבד שהשטח הכולל של תאי השטח שחולקו לא יעלה על הקבוע בהוראות התכנית.

**6.3 זיקת הנאה**

- 6.3.1 בשטח המסומן בתשריט כשטח בו זיקת הנאה, תרשם זכות המעבר לציבור לצמיתות בלשכת רשם המקרקעין בעת רישום מפת החלוקה או כהערת אזהרה כתנאי לאיכלוס שלב ב' כאמור בסעיף 6.6.2 (ב) שלביות השימור והפיתוח לחלן המוקדם מביניהם, בכל מקרה, רישום זכות המעבר יושלם במועד רישום מפת החלוקה.
- בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם יהיו אחראים לאחזקתם התקינה של שטחים אלו. תרשם הערה על כך בלשכת רשם המקרקעין.
- 6.3.2 תרשמנה זיקות הנאה לצורך גישת כלי רכב והולכי רגל בין תאי שטח 001 ו-002A, 002B ו-002C.

**6.4 היטל השבחה**

היטל השבחה ישולם כחוק.

**6.5 תכנית בינוי ופיתוח**

- 6.5.1 מתן היתרי בניה בכל שטח התכנית מותנה בהגשת תכנית בינוי ופיתוח כאמור בסעיף 6.5.2 להלן ואישורה על ידי הוועדה המקומית. התכנית תהווה חלק בלתי נפרד מבקשת היתר הבניה. התכנית תיערך ע"י אדריכל ואדריכל נוף על רקע מפת מדידה מעודכנת ותכלול בין היתר:
- מיקום החניונים, מערך דרכי הגישה והכניסה אליהם.
  - חתכים אופייניים, פריסת חזיתות כללית ופירוט חומרי גמר.
  - קביעת מיקום השטחים הפתוחים, אופיים, פרטיהם, חתכים אופייניים, מפלס פיתוח, תנועת הולכי רגל וכד'.  
 • מיקום מבני התשתית והלוגיסטיקה והגישה אליהם לרבות מיקום מיכלי הגפ"מ, מכלי החמצן, נקודות הפריקה שלהם ומקום החניה למיכלית.
  - מיקום המעברים הלוגיסטיים בתת הקרקע של הדרכים הכלולות בתכנית.
  - פתרונות חיבורי תשתיות כגון: מיקום מוני מים, אופן חיבור הניקוז למערכת העירונית נקודות התחברות הביוב למערכת העירונית.
  - תכנית שלבי ביצוע התכנית בהקשר להריסת מבנים, הריסת מרכז האשפה, ביטול החניון של בית החולים בחוף הים והחזרת השטח לציבור, פיתוח שטחים פתוחים, והסדרי התנועה. התכנית תכלול התניות למעבר משלב לשלב.
- 6.5.2 תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח 002A; 002B; 002C; מותנה בהגשת תכנית בינוי ופיתוח כאמור בסעיף 6.5.1 לעיל, לכל תא שטח 002 על חלקי המשנה שבו.
- 6.5.3 מתן היתרי בניה בתא שטח 001, מותנה בהגשת תכנית בינוי ופיתוח למתחם בו כלול המבנה המוצע ובהתאם לאמור בסעיף 6.5.1 לעיל. גבולות המתחם יהיו כפי שנקבע בנספח הבינוי המצורף לתכנית זו.
- 6.5.4 שלבי הביצוע ומועדם לכל מתחם ומתחם יהיו בהתאם למפורט בסעיף 6.6.3 שלבי השימור והפיתוח.

## 6.6 תנאים להיתרי בניה ושלבי ביצוע

### 6.6.1 כללי

- א. תנאי להיתר בניה לבניין J הוא תכנון השלד הקונסטרוקטיבי של הבניין כך שיאפשר נשיאת מנחת מסוקים על גג הבניין ושינוע אנכי מהמנחת לחדרי המיון של בית החולים.
- ב. תנאי להוצאת היתרי בניה יהיה נקיטת האמצעים למניעת זיהום מי תהום בהתאם להנחיית המשרד להגנת הסביבה.

### 6.6.2 נגישות, כבישים וחניות

- א. תנאי לאכלוס שטח עיקרי הכולל 95,000 מ"ר יהיה ביצוע מלא של צומת עפרון מרגולין והרחבת רחוב מרגולין לכל אורכו כמופיע בנספח התנועה המאושר.
- ב. התנאים להיתר בניה לשטח עיקרי מצטבר העולה על 95,000 מ"ר, יהיו:
- קיום האמור בסעיף 6.6.2 א' לעיל.
  - היתר הבניה לשטח עיקרי העולה על 95,000 מ"ר ילווה בניית תנועת שיעשה על ידי עיריית חיפה של צומת מרגולין-רחוב העלייה השנייה- ככר צים, בליווי בחינת אפשרויות להפרדה מפלסית של מעבר הולכי רגל ברחוב העלייה השנייה.
- ג. כאשר יינתן היתר בניה לשטח עיקרי מצטבר העולה על 95,000 מ"ר ופעם נוספת כאשר יינתן היתר בניה לשטח מצטבר העולה על 113,000 מ"ר, על עיריית חיפה לבדוק את הצורך במחלף צומת ההגנה רוטשילד, חיל הים.
- ד. אם בבדיקות שיעשו בכל שלב כאמור לעיל, ימצא שרמת השירות באחד מהצמתים הנ"ל תרד לרמת E, המשך הוצאת היתרי בניה יותנה בחיבור רחוב העלייה השנייה למחלף אלנבי, או כל פתרון חלופי אחר שיאפשר זרימת התנועה ובטיחותה באישור משרד התחבורה.
- ה. תנאי למתן היתר בניה לחניון שבתא שטח 002C יהיה הגשת תכנית רעיונית של המבנה שבתא שטח 002A לאישור מהנדס העיר. בהיתר הבניה של החניון יקבע שמספרם הכולל של נתיבי הגישה לחניון וממנו לא יפחת מ-7 נתיבים כפי שמוצג בנספח התנועה המנחה המצורף לתכנית זו.
- ו. תנאי למתן היתר בניה למבנים שבתאי שטח 002B ו/או A002 יהיה התחלת בניית החניון שבתא שטח 002C, בקיבולת של לפחות 1500 מקומות חניה בכפוף לאמור בסעיף 6.8 ב' (2) להלן.
- ז. תנאים לאכלוס השטחים העיקריים בתא שטח 002 A והחניון שבתא שטח 002C יהיה ביטול החניון של בית החולים מצפון לרחוב מרגולין.

- ח. תנאי לאכלוס המבנה שבתא שטח 002B, או חלק מהמבנה שבתא שטח 002A יהיה השלמת בניית החניון התת קרקעי שבתא שטח 002C בשלמותו, בקיבולת של 1500 מקומות חניה, לרבות כל דרכי הגישה אליו וממנו.
- ט. הריסת ופינוי כל המבנים הקיימים בפועל בתחום רחוב עפרון יהיה חלק משלבי הביצוע התחבורתיים המפורטים לעיל.

### 6.6.3 שלביות השימור והפיתוח

- א. שלב א' – היתר בניה ל-10,000 מ"ר עיקריים ראשוניים שיבנו מכח תכנית זו.  
 במסגרת התנאים בהיתר הבניה ל-10,000 מ"ר הראשוניים שיבנו מכח תכנית זו, יקבע כי :
- (1) בתחום התכנית יהרס המבנה המסומן בתרשים שלביות ביצוע השימור בספרה רומית I (צבוע בצבע צהוב), אשר נוסף לבניין מנדלסון המקורי.
  - (2) ישופץ (אגף 7) בבנין מנדלסון B, המסומן בתרשים שלביות ביצוע השימור בספרה רומית I (צבוע בצבע צהוב מטויט בקוים שחורים) בהתאם להנחיות בתיק התעוד המפורט ובהתאם לסעיף 4.1.2 ח(2)
  - (3) יפותח שטח פתוח (ד) המסומן בנספח הנופי בכפוף לאמור בסעיף 6.9 לעיל ובאישור היחידה לשימור בעיריית חיפה.
- תנאי לאיכלוס 10,000 מ"ר הראשוניים יהיה מילוי תנאי היתר הבניה בנושא השימור.

- ב. שלב ב' – היתר בניה ל-10,000 מ"ר נוספים שיבנו מכח תכנית זו.  
 במסגרת התנאים בהיתר הבניה ל-10,000 מ"ר נוספים שיבנו מכח תכנית זו, יקבע תנאי של פיתוח השטח הפתוח (ב) הממוקם בחזית הדרומית של בנין F המסומן בנספח הנופי ובכפוף לאמור בסעיף 6.9 להלן.
- תנאי לאיכלוס 10,000 מ"ר נוספים יהיה ביצוע עבודות הפיתוח ורישום זיקת המעבר לציבור לצמיתות בשטח זה כמסומן בתשריט.
- (2) תנאי לאיכלוס מבנה G2 או חלק ממנו יהיה אישור משרד מהנדס העיר והיחידה לשימור בעיריית חיפה לתכנית שימור מפורטת לביצוע של בניין מנדלסון. התכנית תכלול בין היתר: מכלול השימושים ואירגונם מחדש במבנה, אופן תפקוד המבנה, מיקום מערך המחלקות והיקף פעילותן, עבודות השימור של המבנה, תפקוד חצר המשק, פינוי אשפה וכד'.  
 למשרד מהנדס העיר וליחידה לשימור בעיריית חיפה תינתן האפשרות לדחות בשנה אחת את מועד אישור תכנית השימור המפורטת לביצוע.



שלב ג' – היתר בניה להקמת המבנה הלוגיסטי ( בנין H )

- ג.
- (1) שלב זה יכלול את השלמת כל עבודות השימור במבנה B המפורטות בסעיף 4.1.2 י"א, למעט חלק מהעבודות באגף 6 כאמור בסעיף מס' 4.1.2 י"א (4.3) לעיל.
- (2) בשלב היתר הבניה יקבע לוי"ז לביצוע כל העבודות במבנה מנדלסון.
- (2.1) במסגרת התנאים בהיתר הבניה למבנה הלוגיסטי יקבעו לוחות זמנים מפורטים להשלמת פינוי המערכות ממבנה מנדלסון בהתייחס להשלמת ביצוע המבנה הלוגיסטי.
- (2.2) מועד סיום הביצוע של שימור מבנה מנדלסון יהיה לאחר סיום ביצוע מבנה הלוגיסטיקה.
- (2.3) שימור מבנה מנדלסון יבוצע במדורג. חלקו יבוצע מידיית לאחר אישור תכנית השימור המפורטת לביצוע ופינוי חלקים ממבנה מנדלסון למבנים אחרים וחלקו יבוצע לאחר השלמת הקמת המבנה הלוגיסטי.
- (3) במסגרת התנאים בהיתר הבניה להקמת המבנה הלוגיסטי ( בנין H ), יקבעו התנאים הבאים וכן יקבע מועד ביצועם.
- (3.1) יהרסו המבנים הסמוכים למבנה מנדלסון הצבועים בצבע ירוק ומסומנים בספרה רומית III, בתרשים שלביות ביצוע השימור להלן.
- (3.2) ישופצו אגפי בניין מנדלסון B כאמור בסעיף 6.6.3 ג' (1) לעיל.
- (3.3) יפותח חלק משטח פתוח (א) המסומן בנספח הנופי בכפוף לאמור בסעיף 6.9 ג' להלן.
- (3.4) יועבר מרכז האשפה למרכז הלוגיסטי, המבנים על חוף הים יהרסו, השטח יפונה, ימסר לעיריית חיפה ויפתח לציבור.

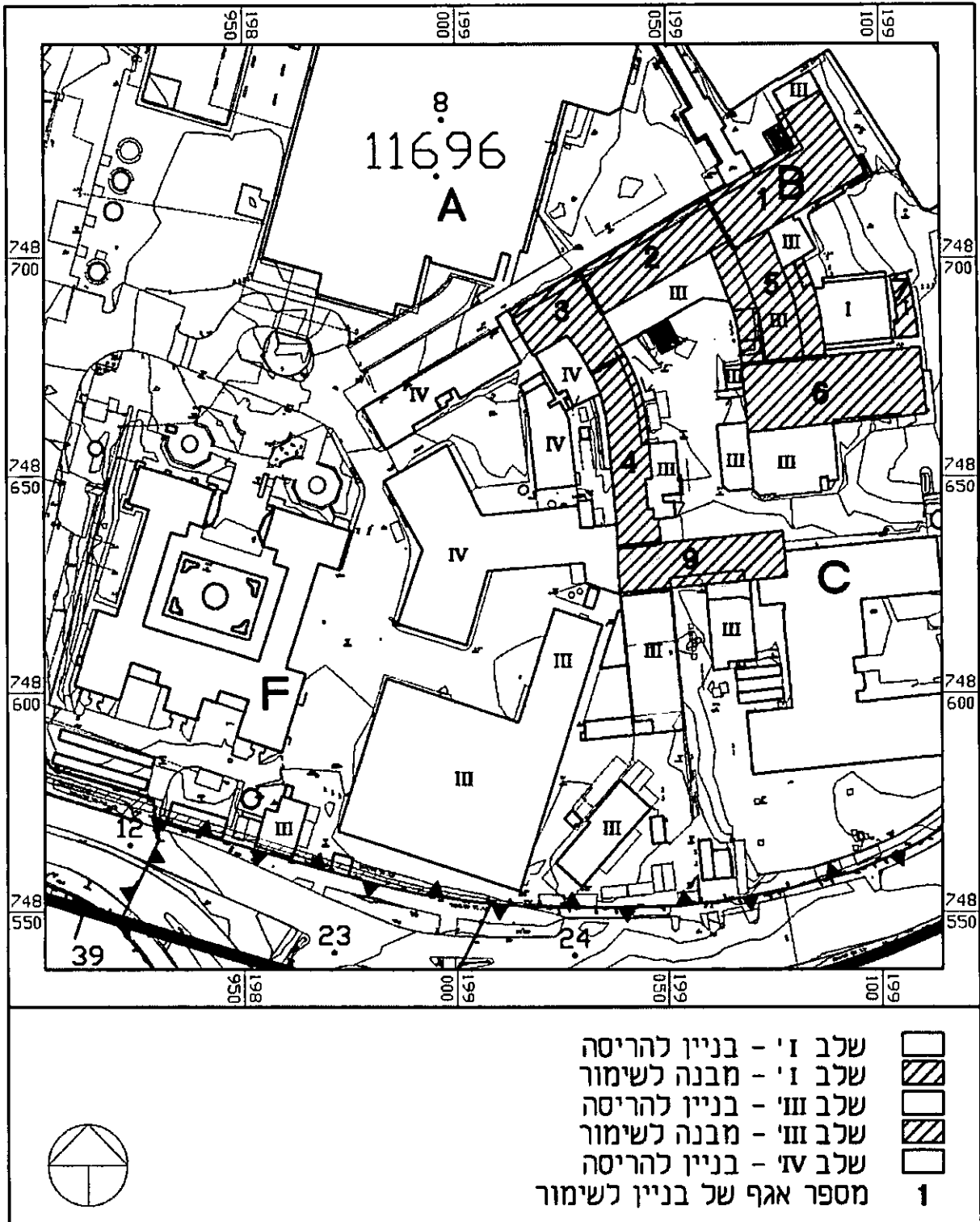
שלב ד' – היתר להקמת מרכז האנרגיה

- ד.
- במסגרת התנאים בהיתר הבניה להקמת מרכז האנרגיה התת קרקעי (תת הקרקע של בנין H) יקבעו התנאים הבאים וכן יקבע מועד ביצועם :
- (1) יהרסו המבנים הסמוכים למבנה מנדלסון הצבועים בצבע תכלת ומסומנים בספרה רומית IV, בתרשים שלביות ביצוע השימור להלן.
- (2) פיתוח יתרת שטח פתוח (א) המסומן בנספח הנופי ובכפוף למפורט בסעיף 6.9. להלן, יושלם לאחר העברת תכולת מבנה האנרגיה הקיים למבנה אחר והריסתו של מבנה האנרגיה הקיים.

שלב ה' - איכלוס מבני האישפוז החדשים G1 ו-G2

- ה.
- עם איכלוס מבני האישפוז המוצעים בתכנית זו בהיקף של 24,500 מ"ר (שטחים עיקריים) יהרסו הביתנים הקיימים בצפון המתחם ממערב למבנה (D) ויפותחו השטחים הפתוחים (ג) ו-(ה) המסומנים בנספח הנופי ובכפוף לסעיף 6.9 להלן.

תרשים שלביות ביצוע השימור – בניין B מנדלסון



## 6.6.4 שלביות ביצוע - סביבה

- א. בד בבד עם הוצאת היתר הבניה הראשון בתאי השטח הכלולים בתכנית, על עיריית חיפה לשדרג את תחנת השאיבה העירונית הקיימת בתא שטח זה. בהתאם לדרישות המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות בכפוף לאמור בסעיף 4.4.2 לעיל.
- ב. תנאי לאיכלוס בניין G1 או G2 הראשון מביניהם, יהיה מעבר לשימוש בגפי"מ כמקור אנרגיה במרכז החום (אנרגיה) באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה, הכל בכפוף לאמור בסעיף 6.10 (י"ב) להלן.
- ג. תנאי להיתר בניה למבנה הלוגיסטיקה (H) יהיה תכנון מרכז האשפה החדש. תנאי לאיכלוס המבנה יהיה העתקת מרכז האשפה ופינוי המתקנים של המרכז הישן ופתיחת החוף לציבור.
- ד. עם השלמת החניון בתא שטח 002C יפונה החניון של בית החולים מצפון לרחוב מרגולין.
- ה. ארובת מתקן העיקור הקר תמוקם על המבנה הגבוה ביותר בבית החולים (בניין G1 או G2). מיקומה יופיע בהיתר הבניה למבנים G2-G1 ותנאי למתן טופס 4 (הראשון) של למבנים G2-G1 יהיה התקנת הארובה.

## 6.7 הוראות בנושא עתיקות

- א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.
- ב. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
- ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
- ה. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

**6.8 כניסות ויציאות למגרשים וחניה****א. כניסות ויציאות**

תתאפשר קביעת כניסה נוספת על אלו הקבועות בנספח התנועה המצורף לתכנית זו, למגרש 001 לצורך גישה לפריקה וטעינה מול צומת הכניסה לבסיס חיפה (ב"ח) של חיל הים, בכפוף לאישור משרד התחבורה.

**ב. חניה**

(1) על מבקשי היתר הבנייה בתאי השטח 001, 002 ו-003 לפתור את החנייה הדרושה. יותר פתרון חניה כללי לכל מתחם בית החולים שירוכז באחד או בכמה מתאי השטח הכלולים בתכנית. מספר מקומות החניה יהיה על פי האמור להלן:

שימוש	שטח/מס' מיטות	תקן חניות פרטיות	סה"כ חניות
אשפוז -	900 מיטות	1 חניה למיטה	900
מרפאות חוץ/בית חולים יום	7100 מ"ר	1 לכל 20 מ"ר	355
מכוני מחקר ופיתוח	24,000 מ"ר	1 לכל 35 מ"ר	686
<b>סה"כ נדרש על פי תקן</b>			<b>1941</b>

(2) בתא שטח 001 יבנה חניון תת קרקעי שקיבולתו תהיה כ-500 מקומות חניה.

(3) בתא שטח 002C יבנה חניון תת קרקעי שקיבולתו תהיה לפחות 1500 מקומות חניה. תותר הקטנה של עד 10% מקיבולת זו, בתנאי שיתרת החניה תושלם בחניון שבתא שטח 001.

**6.9 פיתוח סביבתי**

- א. השטחים הפנויים, יפותחו כשטחים פתוחים אינטנסיביים לשהייה, לצירי הליכה, לגישת אמבולנסים ורכב חירום, לגינון נטיעות. סה"כ כמות השטחים הפתוחים במתחם בית החולים, לא תפחת מ-20,000 מ"ר, ותפותח בשלביות כאמור בסעיף 6.6 לעיל.
- ב. תכסית המבנים לא תעלה על 65% משטח הקרקע של בית החולים, ותימדד רק ביחס למבנים שמעל פני הקרקע.
- ג. מיקומי השטחים הפתוחים המוגדרים בנספח הבינוי יהיו מחייבים. גודלם המינימאלי של השטחים הפתוחים יהיו כמפורט:
- שטח פתוח א' – 4.0 דונם
  - שטח פתוח ב' – 1.5 דונם
  - שטח פתוח ג' – 5.2 דונם
  - שטח פתוח ד' – 1.5 דונם
  - שטח פתוח ה' – 3.5 דונם
- ד. שטח פתוח (ד) יפותח עם חניה זמנית כל עוד לא נבנה החניון התת קרקעי שמצפון מערב למבנה האונקולוגיה (D).
- ה. בהיתרי הבניה יקבע כי תנאי לאיכלוס המבנים הוא פינוי חניה, גדרות, קירות, מבנים ביילים, מהשטח הגובל בתכנית מצפון וממזרח.

1. על בעלי היתר הבניה, לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום המגרש, כולל קירות תומכים, מדרגות, רמפות, ניקוז, נטיעות ו/או גינון, תאורה, ריצוף, מעקות וכו'. הכול בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית כתנאי להיתר בניה.
2. בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבניינים במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול.

### 6.10 איכות הסביבה

#### א. מים וביוב

תנאי למתן היתר בניה למבנים בתחום התכנית יהיה הגשת תכנית מים וביוב לאישור אגף מים וביוב בעיריית חיפה ולאישור המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות, כאמור בסעיף 6.15 להלן. לא תותר הזרמת שפכים למערכת הביוב העירונית, שריכוזי המזהמים בהם עולים על הריכוזים המותרים על ידי איגוד ערים חיפה לביוב.

#### ב. איכות אוויר

- (1) בית הדוודים יעבור הסבה לשריפת גז טבעי לכשזה יגיע לאזור חיפה. עד להגעת הגז הטבעי ועם איכלוס בניין G1 או G2 הראשון מביניהם, יעבור בית החולים להשתמש בגפ"מ. מאיכלוס בניין G1 או G2 הראשון מביניהם, הדלק עיקרי לשימוש בית החולים יהיה גזי.
 

להלן קצבי הפליטה עבור דלק גזי:

ריכוז חומר חלקיקי בגזי הפליטה בשריפת דלק גזי מכל אחת מארובות בית הדוודים לא יעלה על: 5 מ"ג/מ"ק בתנאים תקינים.

ריכוז גפרית דו-חמצנית SO<sub>2</sub> בגזי הפליטה בשריפת דלק גזי מכל אחת מארובות בית הדוודים לא יעלה על: 35 מ"ג/מ"ק בתנאים תקינים.

ריכוז תחמוצת NO<sub>x</sub> מבוטא ב- NO<sub>2</sub> בגזי הפליטה בשריפת דלק גזי מכל אחת מארובות בית הדוודים לא יעלה על: 200 מ"ג/מ"ק בתנאים תקינים.

לא יפלט עשן שחור.

אתילן אוקסיד – ארובת מתקן העיקור הקר תמוקם על המבנה הגבוה ביותר בבית החולים (בניין G1 או G2). מיקומה יופיע בהיתר הבניה למבנים G1-G2 ותנאי למתן טופס 4 (הראשון) של למבנים G1-G2 יהיה התקנת הארובה.
- (2) מידי שנה בהנחית איגוד ערים לאיכה"ס, יבצע בית החולים בדיקות פליטות מזהמי אוויר כדלהלן:
  - בארובות בית הדוודים: בדיקות של תחמוצות גופרית, תחמוצות חנקן וחומר חלקיקי בתנאים תקינים.
  - בארובת מתקן העיקור: בדיקות של אתילן אוקסיד.

**ג. חומרים מסוכנים**

אחסון ושימוש בחומרים מסוכנים ייעשה בהתאם להמלצות סקר סיכונים מעודכן לנושא גפ"מ שיאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה, חיפה. בקשה להיתר הבניה של מחסן החומ"ס, מרכז החמצן, מיכל הגפ"מ וכל אחסון חומר מסוכן נוסף תלווה בסקר סיכונים, בו יפורטו המיקום והאמצעים למזעור סיכונים, לניטור ולטיפול באירועי חומ"ס כולל לויז' לביצוע ויוגשו לאישור איגוד ערים לאיכות הסביבה, חיפה.

**ד. אקוסטיקה**

כתנאי למתן היתר בניה תוגש חוות דעת אקוסטית לאישור איגוד ערים לאיכות הסביבה אשר תפרט את הנושאים הבאים:  
מפלסי הרעש הצפויים כתוצאה מהמערכות המכניות שיופעלו, בהתאם לנתוני התכנון, ופירוט האמצעים הנדרשים, למניעת מטרדי רעש, במידת הצורך.

**ה. טיפול סביבתי בחניונים**

הבקשה להיתר בניה לחניונים תת קרקעיים תכלול תכנון מפורט של מערכות האוורור של החניונים בהתאם להנחיות איגוד ערים לאיכות הסביבה. התכנון יפרט 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, חיפה.

**ו. מניעת רעש וזיהום אוויר בשלב הבניה**

- (1) תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית מפורטת למזעור פליטות אבק ולמניעת מפגעי רעש (הקטנת כמות האבק שתיפלט לסביבה, הקטנת רמות הרעש שיווצרו) בעת ביצוע עבודות הבניה. התכנית תוגש לאישור איגוד ערים לאיכות הסביבה חיפה.
- (2) פינוי עודפי עפר יבוצע לאתר מאושר כחוק או לשימוש באתר מאושר לפיתוח בהיתר בניה.

**ז. טיפול בקרקע מזוהמת**

כתנאי למתן היתר בניה לבניין H יש להגיש סקר קרקע שיכלול בדיקות קרקע בו ייקבע האם והיכן מצויים בשטח המיועד למבנה, קרקעות מזוהמות. קרקעות מזוהמות יפונו לאתרי סילוק וטיפול, בהתאם לאישור מוקדם של המשרד להגנת הסביבה.

**ח. מיקרו אקלים – רוח**

תנאי למתן היתרי בניה למבנים J, G1, G2 יהיה תכנון מפורט של האמצעים למניעת מטרדי רוח באזורי הכניסה לבנינים, במעברים ובאזורי השהייה.

**ט. אלקטרומגנטיות**

תנאי להיתר בניה למתקן הפולט קרינה למינייה וסוגיה יהיה היתר קרינה מהממונה על פי חוק הקרינה.

**י. טיפול באשפה**

- (1) כתנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית טרם הקמת מרכז הלוגיסטיקה (בניין H), תוגש תכנית לאיסוף, אצירה ופינוי של פסולת מוצקה, פסולת גושית ופסולת רפואית לסוגיה, לאישור המשרד להגנת הסביבה.
- (2) בתחום מבנה הלוגיסטיקה H (המסומן בנספח הבינוי) יוקם מרכז פסולת. כתנאי למתן היתר בניה למבנה זה תוגש תכנית של מרכז הפסולת החדש, מיקומו, דרכי הגישה ואמצעי האצירה השונים. תכנית מרכז הפסולת תעמוד בדרישות הבאות:
- לכל אחת מהפסולות הבאות: פסולת זיהומית; פסולת ציטוטוקסית; ופסולת רדיואקטיבית; יוקצה חדר נפרד לאצירת הפסולת.
  - החדרים יהיו מאווררים, עם מערכת מרכזית לפינוי האוויר. וניתנים לסגירה באופן שוטף.
  - רצפת החדר תנוקז לנקודת קליטה בה ניתן לאצור נזילות, תשטיפים ומי שטיפה.
  - בכל חדר תוכשר עמדה להצבת ציוד לספיגה ולאיסוף שפך ונזילות של פסולת.
  - יוסדר חדר נפרד לניקוי, שטיפה וחיטוי של עגלות אשפה.
  - קירות החדרים יהיו מחומר חלק הניתן לשטיפה וניקוי, באופן שוטף.
  - יוקצה חדר לאצירת נייר וקרטונים, בגודל מתאים להצבת דחסן ו מכבש קרטונים ולאצירת הקרטונים.
  - יוקצה חדר להצבת 2 מכולות דחס: נגישות מירבית למשאית פינוי; אפשרות להטענת עגלות האשפה לפריקת האשפה לתוך המכולה; משטחים מנוקזים לתעלות קליטת תשטיפים ומי שטיפה, עם מחסומי רצפה ומכל להפרדת שמנים ומוצקים שוקעים; איזור ופינוי אוויר למערכת פינוי אוויר מרכזי.

**יא. ממיסים אורגניים**

בכל היתר בניה יפורטו האמצעים המתוכננים לאיסוף נפרד, אצירה ופינוי של ממיסים אורגניים.

**יב. אנרגיה**

עם הגעת גז טבעי לחיפה יעבור בית החולים לשימוש בגז טבעי כמקור אנרגיה. תנאי לאיכלוס בניין G1 או G2 הראשון מביניהם, יהיה מעבר לשימוש בגז כמקור אנרגיה במרכז החום (אנרגיה) באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.

**י.ג. בניה ירוקה**

תכנון המבנים החדשים בבית החולים יעשה בהתאם לעקרונות הבניה הירוקה על פי תקן ישראלי 5281, כגון:

- עמידה בתקני קרינה
- טיפול במי נגר וניקוז
- בידוד אקוסטי
- שיפור יעילות רמת מיזוג אויר וחימום.

**6.11 פיקוד העורף**

לא יוצא 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.

**6.12 שירותי כבאות**

- א. מפה מצבית שתוכן על פי הוראות תכנית זו תכלול סימון הידרנטים קיימים במרחק של עד 50 מ' מגבולות המגרשים.
- ב. אישור איגוד ערים לכבאות לבקשה להיתר יינתן על רקע מפה זו, בהתייחס להידרנטים קיימים ובהתאם לחוק.

**6.13 הוראות בנושא חשמל**

מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית (כהגדרתה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבניה-בקשה להיתר, תנאיו ואגרות, תשי"ל-1970) בהתייעצות מבקש ההיתר עם חברת חשמל ובאישורם.

**תחנות טרנספורמציה**

לא תורשה הקמת תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו.  
הקמת תחנת טרנספורמציה בתחומי תאי השטח תהיה בהתאם לדרישות חברת החשמל ובכפוף לתכנית חפ/1400 ת"ט.

**6.14 מתקני תקשורת**

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



**6.15 פיתוח תשתית****א. אספקת המים**

1. היזם ו/או מבקש היתר הבניה יתקשר עם אגף המים העירוני לצורך קבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם ידרש הדבר.
2. כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שיגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על פי דרישות אגף המים על חשבון מבקשי היתר הבניה ו/או בעלי הקרקע.
3. על מתכנן הבניין לכלול בבקשה להיתר בניה סימון מיקום מדי המים הכלליים, מיקום מוני המים הפרטיים ופרט חיבור מוני המים הפרטיים לבניינים הכלולים בבקשה, מאושר ע"י אגף המים ובהתאם להוראות תכנית זו.
4. מיקום המדים יהיה בהתאם לדרישות שירותי הכבאות ומאושר ע"י אגף המים.
5. בעלי הבקשה להיתר ישלמו היטל מים כחוק.

**ב. ביוב**

- תנאי למתן היתר בניה למבנים בתחום התכנית יהיה הגשת תכנית מים וביוב לאישור אגף מים וביוב בעיריית חיפה ולאישור משרד הבריאות לשדרוג תחנת השאיבה בהתאם לסעיף 4.4.2 לעיל. תכנית זו תתבסס על העקרונות המוצגים בנספח המים והביוב המצורף לתכנית זו.
1. לפני התחלת תכנון המבנים להיתר בניה, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה לפנות לאגף המים והביוב לצורך קבלת הנחיות בדבר התקנת ביוב פרטי לבניינים חדשים ומיקום חיבור לקו הביוב הציבורי.
  2. מתכנן הבניין יכלול בבקשה להיתר בניה פתרון לחיבור הביוב הפרטי לביוב הציבורי מאושר ע"י אגף המים והביוב והניקוז.
  3. לא יחוברו בגרביטציה לביוב הציבורי מפלסי בניה הנמוכים מרום תא הבקרה הציבורי שאליו מתחברים.
  4. תנאי להוצאת היתר הבניה, יהיה אישור האגף כי החיבור המוצע עונה על דרישותיו.
  5. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבניין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל אגף המים, ביוב וניקוז, שתכנית הביוב הנוגעת לבניין בוצעה לשביעות רצונו.
  6. בעלי הבקשה להיתר בניה ישלמו היטל ביוב כחוק.

**ג. ניקוז תיעול**

1. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית זו בטרם אישר מנהל אגף המים הביוב והניקוז את מערכת תיעול מי הגשמים הציבורית לשטחים הכלולים בתכנית זו.
2. מתכנן הבניין יכלול בבקשה להיתר בניה פתרון למערכת תיעול מי הגשמים לכל השטח הפרטי ואופן חיבורה למערכת הציבורית, מאושר ע"י אגף המים הביוב והניקוז.
3. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבניין לפני שיחובר לקו התיעול הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל אגף המים, הביוב והניקוז, שתכנית הניקוז הנוגעת לבניין בוצעה לשביעות רצונו.
4. בעלי הבקשה להיתר בניה ישלמו היטל תיעול כחוק.

**ד. אצירת והרחקת אשפה**

מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנים יאותרו בתחומי המגרש במסגרת תכנית הבינוי ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית.

**6.16 שימור וניצול מי נגר עילי**

תכנון פני השטח בתאי שטח 001, 002B ו-002A יעשה באופן בו מי הנגר העילי יופנו לאזורים פתוחים שאינם על מבנים תת קרקעיים. השטחים הפתוחים הכלולים בתכנית, שאינם על מבנים תת קרקעיים, יבטיחו בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים פתוחים. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

**6.17 מבנים להריסה**

- א. **מבנים להריסה בתחום דרכים**  
המבנים המיועדים להריסה בתחומי דרכים יהרסו בעת ביצוע הרחבות הדרכים בכפוף לאמור בסעיף 6.6.2 להלן. ובתיאום עם משרד הביטחון.
- ב. **מבנים להריסה בתאי שטח ביעוד מבנים ומוסדות ציבור.**  
המבנים המסומנים להריסה בתא שטח 001 הסמוכים למבנה מנדלסון (B) והביתנים הקיימים בצפון המתחם ממערב למבנה D ומצפון לקולונדה המסומנת לשימור בתשריט, יהרסו בהתאם לאמור בסעיף 6.6.3 להלן.  
המבנים האחרים המיועדים להריסה בתאי השטח ביעוד מבנים ומוסדות ציבור יהרסו בד בבד עם מתן היתרי בניה למבנים הסמוכים להם, הכול בכפוף לאמור בתכנית.

**6.18 פסולת יבשה**

- א. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשי"ל – 1970.
- ב. תוכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, תוגשנה ליחידה הסביבתית ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.
- 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.

תנאים למתן היתרי בנייה:

לא יינתן היתר לבנייה או להריסה אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה - 2005, וכמפורט להלן:

- א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בנייה ו/או הריסה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.
- ב. הצבת דרישה בהיתר הבנייה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר סילוק מוסדר.
- ג. 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

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע**

שלבי הביצוע יהיו כאמור בסעיפים 6.6.2, 6.6.3, 6.6.4 כאמור לעיל.

**7.2 מימוש התכנית**

מימוש התכנית יחל תוך חמש שנים מיום אישורה.

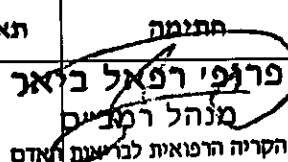
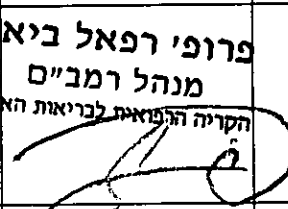

**8. אישורים וחתימות**

**8.1 אישורים**

אישורים להפקדה		
חתימת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

אישורים למתן תוקף		
חתימת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית
		שר הפנים

## 8.2 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
23.11.09		מרכז רפואי רמב"ם		מלכ"ר	מגיש התכנית
23.11.09		מרכז רפואי רמב"ם		חברה	יזם התכנית
		מנהל מקרקעי ישראל			בעלי עניין בקרקע
		חברת קמ"ר		מלכ"ר	
17.11.09	 עוזי גורדון בע"מ סניף תל אביב טירת הכקמל 15 39026 04-8580077		006277214	עוזי גורדון אדריכלים בע"מ	עורך התכנית