

# מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

16/12/2019

## הוראות התכנית

לאשר את התכנית

02/11/2020

תכנית מס' 304-0599167

תאריך

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

חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי חיפה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45

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 מייצרת 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 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45

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	
לי"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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	12	כ"ץ יאיר	חיפה

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר חלקות	מספר חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
בחלקן 730		חלק	לא מוסדר	10809
11-13		חלק	מוסדר	12518
2	1, 15	חלק	מוסדר	12531

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 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 38	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 38. הוראות תכנית תמא/ 38 תחולנה על תכנית זו.	5397	2640	18/05/2005
תממ/ 6	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 6. הוראות תכנית תממ/ 6 תחולנה על תכנית זו.	7397	1404	11/12/2016
חפ/ 1400/ יב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 1400/ יב ממשיכות לחול.	4402	2831	21/04/1996
חפ/ 1400/ שש	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 1400/ שש/ 1 (מס' תכנית ממשיות 304-0447052 לחול.	4508	2833	30/03/1997
חפ/ 423	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 423 ממשיכות לחול.	0		17/09/1936
חפ/ מק/ 1400/ גב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400/ גב תחולנה על תכנית זו.	4896	4052	26/06/2000
חפ/ מק/ 1400/ תט	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 1400/ תט. הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400/ תט תחולנה על תכנית זו.	4536	4037	26/06/1997
חפ/ 1216	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 1216. הוראות תכנית חפ/ 1216 תחולנה על תכנית זו.	1175	1706	15/04/1965

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
חפ/ 136	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 136 ממשיכות לחול.	0		
חפ/ 1778	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 1778 ממשיכות לחול.	2919	1849	12/05/1983
חפ/ מק/ 1400 / יב/ 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / יב/ 1 ממשיכות לחול.	4626		08/03/1998
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



**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				גיא ארבל			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		גיא ארבל		תשריט מצב מוצע	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה		1	22/07/2020	אוסמה פרח	12: 10 26/07/2020		לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	27/07/2020	גיא ארבל	14: 12 27/07/2020		לא
דרכים תנועה וחניה	רקע	1: 500	1	20/07/2020	אבי כהן	12: 13 26/07/2020		לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מחייב	1: 250	1	27/07/2020	אמיר בלום	14: 14 27/07/2020	סקר עצים	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	20/07/2020	אבי כהן	12: 14 26/07/2020		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	20/07/2020	גיא ארבל	12: 15 26/07/2020		לא

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		נוף הגליל	כרמל	23	04-6021943		sf_osamaf@b ezeqint.net

(1) כתיבת: ת.ד 1105.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45

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 נילוהו בבית הדיור המוגן.

6. שינוי קווי בנין.

7. מתן הוראות בינוי.

8. התאמת בית החולים לסטנדרטים הנדרשים לפי משרד הבריאות.

9. טיפול בגגות הבניינים ופיתוח של כל השטחים הציבוריים בתחום המתחם והקשר לסביבה. יובטח כי השטחים

המשותפים יותאמו למספר הדירים בדיור המוגן לאחר התוספת המבוקשת. התכנית תוכן ע"י אדריכל ואדריכל

נוף.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45

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

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	200
דרך מאושרת	101,100

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	646.54	6.62
מבנים ומוסדות ציבור	9,115.76	93.38
סה"כ	9,762.3	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	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.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>אדריכלות</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>2. כל השירותים הנלווים לשירות הדיירים, לרבות השירותים הרפואיים והאגפים הטיפוליים כחלק מהדיור המוגן וכמו כן השטחים בעלי האופי הציבורי, לא יכללו במניין הדירות.</li> <li>3. תותר הקמת חנויות בתנאי שישרתו את דיירי הדיור המוגן/ בית האבות בלבד. הכניסה לחנויות תהיה מהחללים הפנימיים של הבניין.</li> <li>4. תותר הקמת ברכת שחיה מקורה לשימוש הדיירים בלבד.</li> </ol>
<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	ישמשו למעבר כלי רכב והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה לרבות תשתיות עירוניות (מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת) ולמעט מסילת ברזל.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>דרכים</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. מבקשי היתר בניה ישלמו היטל דרכים כחוק.</li> <li>2. ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי הרגל יעשה ע"פ תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה.</li> <li>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.</li> <li>4. תכנון תא שטח 100 והסדרי התנועה בו יהיו בסמכות עיריית חיפה.</li> </ol>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"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			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
	(3)	(3)	(3)	(3)	1	(2) 7	27.5		10250		(1) 3500	1980	4770	9081.65	בית חולים	200	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(6) 1380	(3)	(3)	(3)	(5)	4	(4) 12	42	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  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

### 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 החנייה התקף.
- שטחי השירות יהיו על פי חפ/1778 א או חפ/1400 ש/ש1 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 מבנה בית החולים לא יעלה על 300.5+ גובה אבסולוטי. בנוסף יותרו מתקני גג לפי חפ/1400 גב. בנוסף תותר בניית קומה טכנית ובלבד שלא תחרוג מגובה זה.
- (3) לפי תשריט.
- (4) גובה מבנה הדיור המוגן הקיים והמוצע לא יעלה על 315+ גובה אבסולוטי. בנוסף יותרו מתקני גג לפי חפ/1400 גב.
- (5) לפי תשריט, החל מהקומה השלישית של הדיור המוגן יחול קו בניין עילי הנסוג מהחזית הדרום-מזרחית כמצויין בתשריט.
- (6) 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
	<p>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.</p> <p>2. לא תותר התקנת מערכות מזו"א אלא במקומות ייעודיים, מוצנעים. יש לסמן את מיקום המערכות בהיתר הבניה.</p> <p>3. מערכת החיפוי הקשיח וכן כל חומרי הגמר לרבות התכן, חומרים, המוצרים, האביזרים, הפרטים ושיטות היישום יהיו בכפוף לתקנים הישראלים המתאימים.</p> <p>4. במבנה הדיור המוגן, החל מקומת המגורים השלישית תבוצע נסיגה באגף הדרום מזרחי של המבנה המוצע שלא תפחת מ-7 מ' כמצויין בתשריט בסימון קו ביניין עילי. קו הבניין העילי יחול החל מקומה זו בלבד.</p> <p>5. מחלקה סיעודית תמוקם בהתאם להנחיות ודרישות משרד הבריאות.</p>



6.2	עיצוב אדריכלי
	<p>על עיצוב המבנה וחומרי הגמר, על מיקום התשתיות ומתקנים על הגג, על אופן העברת תשתיות במבנה, על הפיתוח והחנייה במגרש יחולו כל ההנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת היתר הבניה.</p> <p>מצויינות אדריכלית</p> <p>1. תכנון המבנה יעשה תוך הקפדה על ייחודיות ומצוינות אדריכלית.</p> <p>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 העיר, שבהן יוצג המבנה על רקע סביבתו הפיזית.</p> <p>3. בהדמיות יוצגו חומרי הגמר המוצעים והפיתוח, וינתן פירוט של חומרי הגמר המוצעים</p> <p>4. ההדמיות כפי שיאושרו טרם הוצאת היתר הבניה יהוו חלק ממסמכי ההיתר.</p>



6.3	חלוקה ו/ או רישום
	<p>א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו, בטלים.</p> <p>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.</p> <p>ג. על יוזמי תכנית זו ו/ או הבאים במקומם, להכין תשריט איחוד וחלוקה לצורכי רישום, ולאשרה בועדה המקומית כתנאי לקבלת היתר.</p> <p>ד. על יוזמי תכנית זו ו/ או הבאים במקומם, לרשום את תשריט איחוד וחלוקה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.</p>



6.4	חשמל
	<p>חשמל</p> <p>1. מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית (כהגדרתה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבניה-בקשות להיתר, תנאיו ואגרות, תש"ל 1970) בהתייעצות מבקש ההיתר עם חברת החשמל ובאישורם.</p> <p>תחנת טרנספורמציה</p>

6.4	חשמל
	<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.</p> <p>2. תנאי למתן היתר יהיה תיאום עם הח"י לגבי מיקום תחנת הטרפו.</p>
6.5	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<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 להתקשר עם תאגיד מי כרמל לצורך קבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם ידרש הדבר.</p> <p>כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שייגרם עקב ביצוע מונח הדפסה 45 תכנון זמין</p> <p>התכנית, יבוצע על פי תכניות מאושרות ע"י תאגיד מי כרמל.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>1. מערכת המים תתוכנן בהתאם להנחיות של המנהל למשק המים לתכנון רשת מים עירונית</p> <p>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.</p> <p>ביוב</p> <p>מתן היתר בניה מותנה באישור תכניות הביוב בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל.</p> <p>לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבניין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל תאגיד מי כרמל שהחיבור בוצע לשביעות רצונו.</p> <p>ניקוז-תיעול</p> <p>מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בניה משמרת מים) בנספח הסניטרי, ע"י מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.</p> <p>לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבניין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברת לקו התיעול</p>

<p style="text-align: center;"><b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>6.5</b></p>
<p>הציבורי הקיים, ו/או בוצע פתרון ניקוז אחר, הכל באשור מחלקת ניקוז.</p> <p style="text-align: right;">ניקוז</p> <p>1. בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן, רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש, ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>2. מוצאי הניקוז יתוכננו לעורקי הניקוז הטבעיים בהתאם לטופוגרפה הקיימת.</p> <p>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.</p> <p style="text-align: right;">אצירה והרחקת אשפה</p> <p>1. מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנה יאותרו במסגרת הבקשה להיתר הבניה ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית.</p> <p>2. חדר אצירת האשפה יתוכנן כך שיאפשר הפרדת פסולת לסוגיה ומיחזור.</p> <p style="text-align: right;">מערכות כיבוי אש</p> <p>1. מפה מצבית שתוכן על פי הוראות תוכנית זו תכלול סימון הידרנטים קיימים מרחק של עד 50 מ' מגבולות הנכס</p> <p>2. אישור איגוד ערים לכבאות לבקשה להיתר ינתן על רקע מפה זו, בהתיחס להידרנטים קיימים ובהתאם לחוק.</p> <p style="text-align: right;">קווי טלפון ותקשורת</p> <p>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 style="text-align: center;"><b>פיתוח סביבתי</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>6.6</b></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 הועדה המקומית 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 style="text-align: right;">קירות תומכים:</p> <p>גובה קיר תומך לא יעלה על 3.5 מ' מק"ט.</p> <p>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 style="text-align: right;">שיקום נופי:</p> <p>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>	

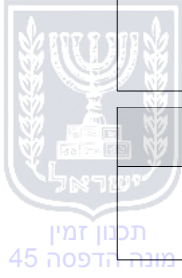


	<p><b>6.6 פיתוח סביבתי</b></p>	<p>כן תחול עליהם החובה לבצע את שיקומם הנופי של השטחים שיפגעו במהלך העבודות בהתאם לתכניות שיאושרו ע"י היחידה לתכנון נוף. בגבול של האתר למבנים ומוסדות ציבור עם חלקות 1,2,10,11, הגובלות בו, יבנו קירות התמך לפני תחילת החציבה לתמיכת השפך.</p>
	<p><b>6.7 תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p>1. תנאי למתן היתר הבניה יהיה אישור משרד הבריאות. 2. תנאי למתן היתר הבניה יהיה אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה. 3. מתן היתר בניה בשטח התכנית מותנה בהגשת תכנית בינוי ופיתוח באישור ועדה מקומית. 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. יובטח כי השטחים המשותפים יותאמו למספר הדירים בדירוג המוגן לאחר תוספת יח"ד מוגן מכח תכנית זו. התכנית תוכן ע"י אדריכל ואדריכל נוף. 4. הסדרת צומת קיש חולדה תיקבע כתנאי למתן היתר בניה כחלק מתכנית הבינוי והפיתוח ובאישור אגף דרכים תנועה ונוף. 5. היתר הבניה יכלול את החניות הנדרשות לשימושים הכלולים באותו היתר בתחום המגרש.</p>
	<p><b>6.8 חומרי חפירה ומילוי</b></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. 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) 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. ב. חובת גריסה- היתר הבניה יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p>
	<p><b>6.9 דרכים תנועה ו/או חניה</b></p>	<p>חניה 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. 2. לפחות 90% מהחניות המתוכננות בשטח בית החולים יהיו ברמת שירות 1. 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 לדירוג המוגן לצורך שטחי המסחר הנלווים, בתנאי שישמשו רק את דיירי המבנה. 4. תקן החניות לאופניים יקבע לפי התקן התקף ביום מתן היתר הבניה ובאישור אגף דרכים תנועה ונוף.</p>



<b>6.9 דרכים תנועה ו/או חניה</b>	<b>6.9</b>
<p>5. לא תותר גישה לחניה של בית החולים ולדיור המוגן מרחי' יאיר כץ עד שזה יורחב בהיקף שיקבע ע"י מהנדס העיר ויאושר בתכנית שתאושר כחוק, פרט לגישת הולכי רגל ורכב חרום.</p> <p>6. במסגרת תכנית הבינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית ניתן יהיה לסמן חניות מתוך החניות של בית החולים עבור מגורים קיימים ברח' חולדה תמורת פינוי חניות קיימות לאורך הרחוב לצורך תוספת נתיב תנועה. מספר החניות שיפוגו ויסומנו כחלק מחניות בית החולים יהיה באישור הועדה המקומית.</p> <p>תנועה</p> <p>הרחבה המוגדרת "ר" בנספח הבינוי תשמש להולכי רגל, תנועת כלי רכב דו גלגליים ורכב חירום בלבד.</p> <p>במידה ויהרסו מבנים בתחום התכנית לכיוון רח' חולדה - רח' חולדה יורחב לפי שיקול מה"ע .</p>	
<b>6.10 מקלטים</b>	<b>6.10</b>
<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>	
<b>6.11 גגות</b>	<b>6.11</b>
<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>	
<b>6.12 היטל השבחה</b>	<b>6.12</b>
<p>היטל השבחה ישולם כחוק</p>	
<b>6.13 הפקעות לצרכי ציבור</b>	<b>6.13</b>
<p>כל השטחים המיועדים בהתאם לתוכנית זו לדרכים נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188 ו-189 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965 וירשמו על שם עיריית חיפה כשהם פנויים מכל מבנה, דייר, חפץ וחופשיים מכל חוב או שיעבוד.</p>	
<b>6.14 הריסות ופינויים סימון בתשריט: להריסה</b>	<b>6.14</b>
<p>תנאי למתן היתר הבנייה, או לפתיחת בקשה להיתר בנייה יהיה פינוי השטחים המיועדים להריסה.</p>	
<b>6.15 הוראות בזמן בניה</b>	<b>6.15</b>
<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, קביעת דרכי הולכי רגל וכד'</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. מכוונות 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>	

<b>6.15</b>	<b>הוראות בזמן בניה</b>
	<p>במידה ומסתבר כי צפויים מטרדים, יוצעו בדו"ח פתרונות למניעתם.                  הבקשה להיתר בליווי חוות הדעת האקוסטית תועבר לאיגוד ערים לאיכות הסביבה חיפה, טרם מתן ההיתר.                  6. תכנית ההיערכות תכלול זמני עבודה, הסדרי תנועה וכניסות של רכב כבד לאתר.</p>



<b>6.16</b>	<b>הנחיות מיוחדות</b>
	<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

