

1. שם התכנית

- התכנית תקרא שינוי לתכנית מתאר פת/10/1223.

2. בעל הקרקע

- קופת חולים של ההסתדרות הכללית של העובדים בארץ ישראל.
עיריית פתח-תקוה ושונים.

3. היוזם

- הועדה המקומית לתכנון ולבניה פתח-תקוה וקופת חולים של ההסתדרות הכללית של העובדים בארץ ישראל.

4. המתכנן

- אריה שרון - אלדר שרון - אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ.

5. שטח התכנית

- 265,948 דונם.

6. תחולת התכנית

- תכנית זו תחול על השטחים המותחמים בקו כחול בתסריט המצורף (להלן התכנית) הכולל את החלקות בגוש 6372 כדלהלן: 13, 14, 15, 16, 17, 18, 22, 33, 35, 38, 98, 101, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 167, 168.

ואת חלקי החלקות: 57, 58, 10, 102, 103, 104, 71, 72, 70, 68, 69, 7, 23, 39.

התסריט מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

7. מסמכי התכנית

- א) תקנון.

ב. תסריט.

ג. נספחי תנועה וחניה.

- תכנית נספח תנועה וחניה 1א - נספח 1א.

- תכנית נספח תנועה וחניה 2א - נספח 2א.

- תכנית שלבי ביצוע דרכים וחניה 3א - נספח 3א.

ד. תכנית כינוי - נספח ב'.

ה. תכנית שלבים - נספח ג'.

ו. טבלת שטחים ובנינים - נספח ד'.

ז. תכנית שלבי הריסה - נספח ה'.

ח. תכנית עצוב רחוב קפלן - נספח ו'.

ט. פרספקטיבה ופרט רחוב קפלן - נספח ז'.

י. תסקיר השפעה על הסביבה - נספח ח'.

עורך אדריכל מייק טרנר-אוגוסט 1987.

8. גבולות התכנית

- גבולות התכנית מסומנים בקו כחול בתסריט.

9. מטרת התכנית

(1) תכנית בנוי לפתוח בית החולים בילינסון.
(2) שינוי יעוד מאזור חקלאי לשטח למוסד ציבורי.
(3) שינוי יעוד משטח מוסד ציבורי ושטח חקלאי לשטח ציבורי פתוח.

(4) התווית דרכים והרחבתן.

(5) ביטול דרכים.

(6) הריסת מבנים קיימים.

(7) קביעת תכנית הסדרי תנועה וחניה, כולל שלבי ביצוע.

10. יחס לתכנית המתאר - על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר מקומית פתח-תקוה מספח פת/3/1002 ב' על תיקוניה, להלן תכנית המתאר, במידה שלא שובו בתכנית זו.

11. רישום השטחים הציבוריים - השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 יופקעו ע"י הרשות המקומית וירשמו על שם עיריית פתח-תקוה עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, או ירשמו על שם העירייה בדרך אחרת.

12. תכנית כינוי

והוראות איכות

הסביבה

משרד הפנים מחוז המרכז

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס. 10/1223/87

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 26.7.87 לאשר את התכנית

יו"ר הועדה המחוזית

13. חכניה ודרכים

- החכניה והדרכים בשטח התכנית יהיו עפ"י נספחי תנועה וחכניה (א'1, א'2, א'3) המהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית. שינויים בנספחי התנועה והחכניה יותרו בתבאי שיאושרו ע"י משרד התחבורה.

14. תכנית פתוח

- א. לא ינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אישר תכנית פתוח לאותו השטח. תכנית הפתוח הנ"ל תכלול: פתרון חכניה, דרכי גישה, ביוב, ניקוז, אינסטלציה סניטרית ומים, תאורה גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים ושטח מגוון, תכנית הפיתוח תוכן על רקע של מפה טופוגרפית.
- ב. אישור תכנית פיתוח של דרכים וצמתים המסומנים בנספח תנועה וחכניה א'1 כ"כבישים מחוץ לגדר בית החולים" מותנה בקבלת אישור משרד התחבורה לתכנון התנועה המפורט לפני הביצוע.

עיריית מ"ת מינהל ההנדסה
אגף תכנון עיר

15. בטיחות רחוב אמסטרדם

שטח הדרך המבוטלת (רח' אמסטרדם) שיעודגו שונה למוסד ציבורי עבור בית החולים ירשם ע"ש קופת חולים ויצורף לשטח בית החולים לאחר הסדרת תשלום שווי המקרקעין של הדרך המבוטלת והשתתפות קופת חולים בהוצאות סלילת דרך חילונית במקום רחוב אמסטרדם. ולאחר ביצוע בפועל של הדרך החילונית.

16. שלבי ביצוע

- שלבי בצוע הבנייה החדשים עם שטחי הבניה שבהתאם עפ"י נספח השלבים (נספח ג').
- א. לא ינתנו היתרי בניה בשלב א' לפני הכשרת מגרשי הבניה הדרומיים הזמניים. ליד רח' אמסטרדם (בהיקף של 537 מקומות חכניה).
- ב. לא ינתנו היתרי בניה בשלב ב', אלא לאחר שיושלם ביצוע הדרכים והחניות בשלב א' לפי נספחי התנועה והחכניה.
- ג. לא ינתנו היתרי בניה בשלב ג', אלא לאחר שיושלם ביצוע הדרכים והחניות בשלב ב' לפי נספחי התנועה והחכניה.
- ד. תנאי להיתר בניה לבריקה המסומנת בתכנית הבינוי מספר 15 ובשלב ביצוע ג' - מותנית באישור החכניה ע"י משרד התחבורה.
- ה. כל שלב ביצוע של פיתוח בית החולים צריך להיות מאוזן מבחינת דרישות החכניה הכלליות - באישור מהנדס התנועה של עיריית פתח-תקוה. בכל שלב ביצוע לפחות 2/3 מסה"כ מקומות החכניה באותו שלב יהיו מיועדים לשמש ציבור המבקרים.

17. מכנים להריסה

- לא יוצאו היתרי בניה בשטחים בהם מסומנים מכנים להריסה, אלא לאחר פינוי והריסת מכנים אלה כמסומן בתשריט ובתכנית שלבי ההריסה נספח ה', ההוצאות הכספיות עבור פינוי וההריסה יחולו על מבקש היתר הבניה.

18. שטח חניון

בשטח המיועד לחניון תותר בנית חניון תלת-מפלסי.

19. זמן ביצוע

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה כחוק. שלבי הביצוע של הפקעות השטחים הציבוריים תוך 10 שנים.

20. הוראות בנושא
איכות הסביבה

1. - לא יינתן היתר בניה למבנה, למתקן או לכל שימוש בשטח התכנית אלא בהתאם לדרישות תכנוניות וטכנולוגיות, המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות דיני איכות הסביבה, ולאחר שהובטח ביצועם של האמצעים, שנדרשו על פי תסקיר ההשפעה על הסביבה המצורף לתכנית. כל בקשה להיתר בניה למבנה, מתקן או לכל שימוש מותנה בהכללת תנאים והוראות בהתאם לנ"ל ובהתייחסות לנושאים כדלקמן:

2. איכות אויר

- 2.1 כל מקורות הפליטה לאויר מארובות מתקנים ופתחים אחרים, יחויבו להתקין אמצעים טכנולוגיים, שיבטיחו עמידה בהוראות התוספת (סעיף 2) לחוק עזר לפתח-תקוה - מניעת זיהום אויר תשמ"ח - 1988, וזאת, לאחר קבלת הנחיות מהיחידה לאיכות הסביבה בעיריית פתח-תקוה.
- 2.2 בנוסף לאמור לעיל, לא יותרו שימושים בשטח התכנית לרבות אחסנה, שינוע, טיפול בשפכים ובפסולת, העלולים לפלוט גזים או אדים הגורמים או עלולים לגרום לריח חזק או בלתי סביר כמוגדר בחוק הנ"ל.

עיריית פ"ת מינהל ההנדסה
אגף תכנון עיר

3. פסולת

- 3.1 כל פתרון לסילוק ולטיפול בפסולת לסוגיה ומרכיביה השונים יתואם עם היחידה לאיכות הסביבה בעיריית פ"ת, ובלבד שימנעו ריחות, מפגעים תברואיים ואסתטיים.
- 3.2 סילוק האשפה ופינוייה ייעשה לאתר מוסדר ובהתאם לנוהלים שייקבעו מעת לעת ע"י הרשות המקומית.
- 3.3 משרפה - לא יותר שימוש לפעילות זו אלא לאחר קבלת חוות דעת מקצועית והנחיות מהיחידה לאיכות הסביבה ברשות המקומית.
- 3.4 פסולת רעילה - חומרים רעילים כהגדרתם בחוק ו-או כמוגדר ע"י גורם מקצועי מוסמך יסולקו לאתר מוסדר לנושא זה (רמת חובב) ובהתאם להנחיות היחידה לאיכות הסביבה בעיריית פ"ת.

4. שפכים -

- כל השפכים יוזרמו למערכת הביוב העירונית וזאת בתנאים הבאים:-
- 4.1 בכל החיבורים של מערכת השפכים של בית החולים למערכת העירונית יותקנו תאי בקורת למדידת איכות השפכים הנקלטים במאסף הביוב העירוני.
- 4.2 כל מבנה, מתקן או שימוש המייצר שפכים יחובר למערכת הביוב המרכזית וזאת לאחר שהובטחה איכות שפכים כמפורט להלן:-
שפכי בית חולים לא יכילו:-
(פרוט בגספח המצורף מתוך חוק עזר לדוגמא שפכי תעשייה).
- 4.3 כל מבנה, מתקן או שימוש המייצר שפכים יחויב בהתאם לצורך בפתרונות ובאמצעים לטיהור מוקדם, שיבטיחו את איכות השפכים כנ"ל, וזאת לאחר קבלת הנחיות היחידה לאיכות הסביבה ברשות המקומית.
- 4.4 תיאסר הזרמה למערכת הביוב העירונית של כל חומר רדיואקטיבי ופסולת ביולוגית / פתולוגית.

20. המשך - תוראות בנושא

איכות הסביבה

4.5 - שפכים סניטריים הנושאים מחוללי מחלות זיהומיות יחוטו לפני כניסתן למערכת הביוב המרכזית. החיטוי יתבצע בהתאם להנחיות המקצועיות של המרכז הרפואי ובתיאום עם רשות מוסמכת.

4.6 פיקוח ובקרה על איכות השפכים טרם חיבורם למאסף הביוב העירוני ייעשה על סמך דגימות סטטיסטיות ובהתאם להנחיות שייקבעו מעת לעת ע"י היחידה לאיכות הסביבה בעירית פ"ת.

5. רעש

5.1 כל השימושים, המתקנים והפעילויות יחויבו לעמוד במפלסי רעש המותרים על פי החוק למניעת מפגעים (תקנות לרעש בלתי סביר). מקורות העשויים לחרוג מן הנ"ל, יחויבו בהתקנת אמצעים ופתרונות אקוסטיים להפחתת הרעש ולעמידה בתוראה כנ"ל.

5.2 בנוסף, השימושים הבאים יטופלו כדקלמן:-

מגרשי חניה - הגובלים באיזורי מגורים (יש לסמן במדויק)

אמצעים ופתרונות אקוסטיים בהתאם לנ"ל ייקבעו במידת הצורך לאחר הגשת דו"ח אקוסטי ובדיקתו ע"י גורם מקצועי ברשות מוסמכת.

חדרי מכונות - ימוקמו במבנים סגורים או במרתפים על פתחי האורזור יותקנו אמצעי השתקה.

מגדלי קרור ומעבים -

1. מיקום הצבתם והאמצעים הנדרשים להפחתת רעש ייקבעו לאחר בדיקת השפעות רעש צפויות.

2. בכל מקרה, מיקומם ייקבע במרחק סביר מחלונות של מבנים (30 מטר לפחות), או על גגות מבנים על גבי בולמי זעזועים.

3. התקנה של מפוחים צנטריפוגליים משתיקי קול ו-או אמצעים אחרים תידרש לאחר בדיקת השפעות רעש כנ"ל.

חדרי גנרטורים

יותקנו משתיקי קול על פתחי האורזור של החדרים, יותקנו משתיקי קול על צינורות הפליטה של הגנרטורים.

ביתן חיות : יותר מבנה הסגור כלפי הסביבה. פתחים וחלונות אורזור יופנו כלפי חצר מרכזית/חלל פנימי.

כל הנאמר בסעיף זה ייעשה לפי הנחיות היחידה לאיכות הסביבה בעירית פתח-תקוה.

6. חומרים רעילים ומסוכנים

6.1 חומרים רדיואקטיביים

היתר בניה למבנים המשמשים לאחסנת חומר רדיו-אקטיבי יינתנו בהתאם להנחיות ולתנאים של הועדה לאנרגיה אטומית - המתלקה לבטיחות קרינה.

6.2 מעבדות -

היתר בניה לבנין המעבדות (מס' בתשריט) מותנה בקבלת הנחיות היחידה לאיכות הסביבה בעירית פ"ת.
בהיתר הבניה ייקבעו תנאים להפעלה ודרכי הפיקוח בנושא פליטות וסילוק חומרים.

עירית פ"ת מינהל ההנדסה
אגף תכנון עיר

20. המשך - הוראות בנושא
איכות הסביבה

7. פיתוח, גינון וחזות

- 7.1 נספח הפיתוח המצורף לתכנית יכלול בין השאר את הפיתוח, הגינון ועיצוב החזות של השטחים בחלקים החיצוניים של מתחם ביה"ח הגובלים בשימושי קרקע סמוכים המקיפים את המרכז הרפואי.
- 7.2 הנספח יתייחס לנושאי גידור וכניסות לביה"ח, פתרונות ניקוז לנגר עילי, מדרכות וריהוט רחוב, גינון, שילוט ותאורה.
- 7.3 בנספח יסומנו עצים בוגרים המצויים בתחום התכנית. יש לשלבם במערך הגינון במידה המירבית, כולל בהרחבת החנייה הקיימת בחלק הצפון מערבי של התכנית.
- 7.4 הנספח יקבע שלבי ביצוע של עבודות הפיתוח התואמות את שלבי הביצוע המוצעים בתכנית.
- 7.5 עם פיתוח החלק הדרומי של מתחם בית החולים בשלב ג' ייעשה טיפול נופי כחייץ בין אזור המגורים ושטחי בית החולים.

8. תנאי הפעלה בזמן הבניה

- 8.1 כל בקשה להיתר תכלול תנאים למניעת מפגעים סביבתיים בתקופה הבניה, שייקבעו ע"י היחידה לאיכות הסביבה בעיריית פ"ת.
- התנאים יטפלו ויבטיחו את הנושאים כדלקמן:-
- 8.2 כיווני הגישה להכנסת ציוד מכני כבד למתחם ביה"ח.
- 8.3 דרכי אספקה פריקה ואחסנה של חומרים וציוד לצורך עבודות הבניה.
- 8.4 טיפול בדרכי גישה זמניות - למניעת פיזור אבק.
- 8.5 טיפול אקוסטי במגרשי חנייה זמניים - למניעת רעש החורג מן הרמה המותרת בחוק.
- 8.6 תנאים בנושא הריסת מבנים וסילוק פסולת בנין, כאמור להלן.
- 8.7 תנאים בנושא סילוק פסולת בנין: מועדי סילוק, דרכי הסילוק ואתר הסילוק.

9. תעודת גמר

- 9.1 עם סיום הבניה לא יותרו שימוש הפעלה או איכלוס, אלא במתן תעודת גמר לפי סעיף 21 לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות).
- 9.2 תעודת גמר תינתן לאחר קבלת חוות דעתה של היחידה לאיכות הסביבה לגבי ביצוע הוראות והאמצעים, שיבטיחו הפעלה תקינה ועמידה בהוראות איכות הסביבה.

10. "תכנית למניעת מפגעים"

- לתכנית יצורף תשריט של שטח ביה"ח ובו יסומנו מוקדי הזיהום ומערך המתקנים והאמצעים המתוכננים שתכליתם מניעת מפגעים סביבתיים. לפי הוראות ומסמכי תכנית זו.
- בתשריט יסומנו שלבי הביצוע למתקנים ואמצעים מתוכננים התואמים את שלבי ביצוע שנקבעו לתכנית זו.

עיריית פ"ת מינהל ההנדסה
אגף תכנון עיר

נספח לנושא שפכים

שפכים - מתוך חוק עזר לדוגמא - הזרמת שפכי תעשייה
התשמ"ב 1981.

איכות שפכי בית החולים המוזרמים למערכת הביוב יהיו
כדלקמן:-

שפכי בית החולים לא יכילו :-

- א. בנזון, בזנין (C6, H6) נפט, ממיסים כגון פחמן
טטרא-כלורי, כלורופורם, מתילן כלורי, טרי-כלורו-
אתילן, אתנים הלוגניים, ודומיהם, וכן שמן בעירה
או כל נוזל, מוצק או גז העלול לגרום להתהוות
תנאי בעירה או פיצוץ במערכת הביוב:
- ב. פסולת נוזלית בעלת הגבה (pH) הנמוכה מ-6.0 או הגבוהה
מ-9.0.
- ג. מוצקים או חומר צמיג בגודל ובכמות העשויים שלא
להיגרף ועל ידי כך לגרום להפרעה בתקינות תהליך
הטיהור, כגון: שאריות "עוגת סיבון", אספלט, פגרי
בעלי חיים, גבבה, אפר, חול, בוץ, קש, שאריות עיבוד
שבבי בתעשייה, שאריות גזם נוי, חלקי מתכת, זכוכית,
סמרטוטים, נוצות, פלסטיקה, עץ, דם מלא, תוכן קיבת
בהמות, עצמות, שיער ושאריות עור, קרביים, צלחות
מנייר ומפלסטיק, שקיות לחלב, או מצוצרים דומים מנייר
ופלסטיק, שלמים, וגם כאלה שעברו דיסוק או קיצוץ.
- ד. מים שמקורם בגשם, מי נגר עילי, מי תהום, ניקוז תת
קרקעי, ניקוז גגות, חצרות או בריכות, אלא על פי
אישור מיוחד.
- ה. מים שהוספו למטרת דילול פסולת נוזלית, אלא על פי
אישור מיוחד.
- ו. שמני מאכל בריכוז כולל העולה על 100 מיליגרם/ליטר
(מיצוי הקסן), שומנים וחומר דמוי גריז כגון: שומן
מהחי, חלב, שמן צמחי וכל סוג של שמן מינרלי: וכן
שפכים המכילים כמות נמוכה מ-100 מיליגרם/ליטר העלול
לגרום נזק למערכת הביוב.
- ז. שומן מינרלי או שמנים על בסיס מינרלי, למכונות
חיתוך כלים, המכונים "שמן מסיס" היוצרים תרחיפים
יציבים במים, או כל סוג שמן אחר שאינו עובר פירוק
ביולוגי או תזקיקים אחרים המהווים מוצרי שמן אדמה
בריכוז העולה על 20 מיליגרם/ליטר.
- ח. ציאנידים כ- CN ותרכובות ציאנוגן העשויים ליצור
מימן-ציאניד, בסביבה חומצית, בריכוז מעל 2.0
מיליגרם/ליטר.
- ט. כלל המוצרים אנאורגניים ומינרליים מומסים ולא מומסים
בריכוז העולה על 3500 מיליגרם/ליטר וכן שפכים
המכילים ריכוז נמוך מ-3500 מיליגרם/ליטר העלולים
לגרום נזק למערכת הביוב.
- י. כלל מוצקים מרחפים בריכוז העולה על 1000 מיליגרם/ליטר.
- יא. צריכת חמצן כימית (צח"כ) העולה על 2000 מיליגרם/ליטר.
- יב. חומרים העשויים לגרום לריח חריף.
- יג. סולפידים מומסים בריכוז העולה על 0.1 מיליגרם/ליטר.
- יד. פסולת נוזלית שהטמפרטורה שלה בכניסה למערכת הביוב
עולה על 45 צלסיוס.
- טו. פסולת העלולה לשקוע ולהפוך למוצקה, או לצמיגה
בטמפרטורות שבין 20 צלסיוס ל-40 צלסיוס.

עיריית כ"ת מינהל ההנדסה
אגף תכנון עיר

20. המשך- הוראות בנושא

איכות הסביבה - 11. שפכים - המשך

טז. תרכובות פחמימנים כלוריים או תרכובות זרחן אורגניות בריכוז העולה על 0.02 מיליגרם/ליטר.

יז. כלור או הלוגן פעיל אחר בריכוז העולה על 3.0 מיליגרם/ליטר.

יח. מוצקים שאינם עוברים פתח של 10 מ"מ.

יט. סולפטים בריכוז העולה כ-200 מיליגרם/ליטר כ-S04 מעל ריכוזם במים המסופקים למפעל, ובכל מקרה לא יעלה ריכוז הסולפטים על 500 מיליגרם/ליטר כ-S04.

כ. כלורידים בריכוז העולה ב-200 מיליגרם/ליטר כ-C1 מעל ריכוזם במים המסופקים למפעל.

כא. פלואורידים בריכוז העולה על 1.0 מיליגרם/ליטר.

כב. דטרגנטים המכונים "קשים" בריכוז העולה על 1 מיליגרם/ליטר ודטרגנטים המכונים "רכים" בריכוז העולה על 40 מיליגרם/ליטר.

כג. פגולים וקרזולים בריכוז העולה על 3 מיליגרם/ליטר.

כד. מי קירטור מוחזרים או תימלחות.

כה. בנוסף לאמור לעיל לא יכילו שפכים חומרים כמפורט להלן בריכוזים העולים על הריכוזים הרשומים לצידם.

מיליגרם/ליטר

אבץ	5.0	כ- Zn
ארסן	0.25	כ- As
בורון	3.0	כ- B
בריליום	0.50	כ- Be
ונדיום	0.50	כ- V
חמרן	25.0	כ- Al
כסף	0.05	כ- Ag
כספית	0.005	כ- Hg
כרום	0.25	כ- Cr
ליטיום	0.3	כ- Li
מוליבדן	0.05	כ- Mo
מנגן	1.0	כ- Mn
נחושת	1.0	כ- Cu
ניקל	1.0	כ- Ni
סלניום	0.05	כ- Se
עופרת	0.25	כ- Pb
קדמיום	0.05	כ- Cd
קובלט	0.25	כ- Co

עקריה כ"ח מוסתל ההנדסה
אגף תכנון ע"ר

12. רעש

12.1 על היזם לנקוט בכל הפעולות המתחייבות להפחית מפלסי הרעש במוקדי הרעש השונים כמפורט בתסקיר ההשפעה על הסביבה (סעיף 22.5 ע"מ 60-62).

12.2 יש לבצע מיד את הטיפול האקוסטי הנחוץ להפחתת הרעש שמקורו במגדלי הקירור.

12.3 מגרשי חניה (מעל 25 מקומות חניה) חייבים לעמוד בתקנות לרעש בלתי טביר תשל"ז 1977, במסגרת חוק למניעת מפגעים. על היזם להוכיח שאכן במגרשי החניה המופיעים בתכנית לא תהיה כל חריגה מהתקן.

קופת חולים

של ההסתדרות הכללית של העובדים בישראל

ח ת י מ ו ת ההנהלה המרכזית

אגף בינוי ואחזקה

יוזמי התכנית:

בעל הקרקע:

המתכננים

אריה שרון-אלדד שרון

אדריכלים מתכנני עדיי ריימן

ת א ר י ך

31.8.89