

הוראות התכנית

תכנית מס' 304-0875278

חפ/מק/1481/ו - רמבם - שינוי הוראות בדבר גובה בניין ומס הקומות

חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי חיפה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

בבניין בית החולים לילדים נוצר צורך בתוספת שטחי בנייה נוספים. על מנת לאפשר תוספת קומות וגמישות היום ובעתיד מציעה התכנית שינוי הוראות בדבר גובה הבניין ומספר הקומות, ללא שינוי בשאר הפרמטרים שבטבלת הזכויות המאושרות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
 חפ/מק/1481/ו - רמבם - שינוי הוראות בדבר גובה בניין ומס הקומות

מספר התכנית 304-0875278

1.2 שטח התכנית 79.420 דונם

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**
 תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	חיפה
קואורדינאטה X	198988
קואורדינאטה Y	748713

1.5.2 תיאור מקום

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 ורחוב הים מצד צפון.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חיפה - חלק מתחום הרשות: חיפה

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11696	מוסדר	חלק		65-69

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
חפ/1481/ג	002A, 002B, 3, 1

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/1
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/13/3 ים - תיכון. הוראות תכנית תמא/13/3 ים - תיכון תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/13/3 ים - תיכון
25/08/1983		2954	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/13/ים - תיכון. הוראות תכנית תמא/13/ים - תיכון תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/13/ים - תיכון
25/05/2000	3594	4884	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/15. הוראות תכנית תמא/15 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/15
11/12/2016	1404	7397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/6. הוראות תכנית תממ/6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/6
23/11/2016	931	7384		ללא שינוי	304-0363119
21/01/2010	1599	6052	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/1481/ג ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/1481/ג



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			תמיר הראל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		תמיר הראל		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		11: 05 20/10/2021	תמיר הראל	28/01/2021	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא		11: 06 20/10/2021	תמיר הראל	02/07/2020	1	1: 1000	רקע	מצב מאושר

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
	אחר			מרכז רפואי רמבם	חיפה	(1)		04-8542349	04-8542421	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 9602 חיפה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			מרכז רפואי רמבם	חיפה	(1)		04-8542349	04-8542421	

(1) כתובת: ת.ד. 9602 חיפה.

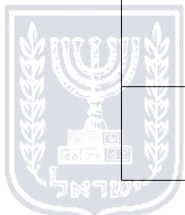
1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר				מרכז רפואי רמבם	חיפה	(1)		04-8542349	04-8542421	

(1) כתובת: ת.ד. 9602 חיפה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	תמיר הראל	113012	תמיר הראל אדריכלים	חיפה	הנמל		04-8246003		tamir@tamir-arch.co.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	רודי בלן	481	טכנומד - מדידות תכנון ושרותים הנדסיים בע"מ	חיפה	שד מוריה	52	04-7702600		rudi@techno mad.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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 שתי קומות מעל מבנה קיים של בית חולים לילדים רמב"ם לצורך הרחבתו, ללא שינוי בשטחי בניה מאושרים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת שתי קומות מעל מבנה קיים, לפי תכנית המתאר חפ/2000



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מתקנים הנדסיים	003
מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	002A, 002B, 001

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
תחום הסביבה החופית	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	002A, 001
תחום חוף ים	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	001

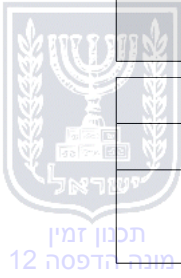
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	79,304.41	99.85
מתקנים הנדסיים	120.05	0.15
סה"כ	79,424.46	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	79,304.37	99.85
מתקנים הנדסיים	120.04	0.15
סה"כ	79,424.42	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מתקנים הנדסיים
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
4.2	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות
4.2.1	שימושים
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. בהתאם להוראות תכניות חפ/1481/ג וחפ/1481/ה המאושרות ובנוסף תוספת קומות ושינוי בגובה הבניין לפי טבלה 5.
ב	שימור בהתאם להוראות תכנית חפ/1481/ג המאושרת
ג	זיקת הנאה בהתאם להוראות תכנית חפ/1481/ג המאושרת



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח) (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי
										שרות	עיקרי					שרות	עיקרי	
(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	1	11 (1)	44	65	133010	26300	7400	18210	81100	59023	001	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות		
(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	0	11 (4)	45 (3)	65	32900	0	0	8400	24500	17720	002A	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות		
(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	4	20	85 (6)	65	36600	7800 (5)	0	4800	24000	2560	002B	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות		
0	0	0	0	4	0	0	100	70880	53160 (5)	0	0	0	17720		חניון	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות		
1	1	1	1	1	1	5	85	102	0	50	0	52	120			מתקנים הנדסיים		

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:

א. תכנית המבנים תחושב מכל שטח בית החולים ותתיחס לכלל המבנים במתחם שנמצאים מעל פני הקרקע.

ב. שטח החניון ישמש גם את בית החולים בשעות חירום.

ג. יותר לנייד שטחים עיקריים אל מתחת לכניסה הקובעת באישור מהנדס העיר ובלבד שישמרו שטחי הבנייה הכוללים שבטבלה.

ד. תותר העברת שטחים מתא שטח אחד לשני בסך של עד 30% מתא השטח המקבל בתנאי שסך כל שטחי הבניה העיקריים המאושרים לא יגדלו.

ה. בניינים לשימור - לא תותר תוספת קומה/גובה על בניין קיים וגובהם יהיה על פי גובהם הקיים ביום אישור התכנית.

ו. שטחי שירות ישמשו גם לחניונים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בניין A - גובה 44 מטר. בניין B - בניין לשימור - גובה בניין לפי הקיים.

(2) על פי התשריט.

(3) גובה לבניין G1 ביה"ח לילדים 45 מטר. גובה לבניין G2 יהיה 37 מטר. על גובה זה תותר בניית מתקנים טכניים בגובה מקסימלי של 6.0 מטר..

(4) גובה לבניין G1 ביה"ח לילדים 11 קומות. גובה לבניין G2 יהיה 9 קומות.

(5) שטחי שירות ישמשו גם לחניונים.

(6) על גובה זה תותר בניית מתקנים טכניים בגובה מקסימלי של 6.0 מטר..



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות

6.1	בינוי ו/או פיתוח	בהתאם להוראות תוכנית חפ/1481/ג המאושרת
6.2	עתיקות	בהתאם להוראות תוכנית חפ/1481/ג המאושרת
6.3	איכות הסביבה	בהתאם להוראות תוכנית חפ/1481/ג המאושרת
6.4	חלוקה ו/ או רישום	בהתאם להוראות תוכנית חפ/1481/ג המאושרת
6.5	חשמל	בהתאם להוראות תוכנית חפ/1481/ג המאושרת
6.6	תקשורת	בהתאם להוראות תוכנית חפ/1481/ג המאושרת
6.7	ניהול מי נגר	בהתאם להוראות תוכנית חפ/1481/ג המאושרת
6.8	פסולת בניין	בהתאם להוראות תוכנית חפ/1481/ג המאושרת
6.9	פיקוד העורף	בהתאם להוראות תוכנית חפ/1481/ג המאושרת
6.10	פיתוח סביבתי	בהתאם להוראות תוכנית חפ/1481/ג המאושרת
6.11	פיתוח תשתית	בהתאם להוראות תוכנית חפ/1481/ג המאושרת
6.12	שרותי כבאות	בהתאם להוראות תוכנית חפ/1481/ג המאושרת
6.13	תנאים למתן היתרי בניה	בהתאם להוראות תוכנית חפ/1481/ג המאושרת
6.14	זיקת הנאה	בהתאם להוראות תוכנית חפ/1481/ג המאושרת
6.15	מגבלות בניה לגובה	בטיחות טיסה 1. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום רשות התעופה האזרחית. 2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית שגובהם עולה על 60 + מטר מעל פני הים הינו

מגבלות בניה לגובה	6.15
<p>תיאום עם רשות התעופה האזרחית לקבלת הנחיות לסימון ותאורה לאזהרה מפני מכשולי טיסה.</p> <p>3. גובה עגורים בתחום התכנית מוגבל ל 110 + מטר מעל פני הים, יש ליידע יזם התכנית בהגבלה זו.</p> <p>4. אין לתת הקלות לגובה בתחום התכנית ללא אישור רשות התעופה האזרחית.</p>	
היטל השבחה	6.16
היטל השבחה ישולם כחוק.	



ביצוע התכנית	.7
שלבי ביצוע	7.1
מימוש התכנית	7.2

בהתאם להוראות תוכנית חפ/1481/ג המאושרת

