

201902
25.10.16 10

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

מל"ג/ה התכנון הועדה המחוזית - מחוז חיפה	תכנית מס' 304-0363119
2-0-12-2016	
נתקבל	חפ/מק/1481ה מרכז רפואי רמבם-העברת זכויות

חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי חיפה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים

ועדה מקומית חיפה
אישור תכנית מס' חפ/מק/1481ה
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 52 ביום 28.3.16
חבר
יו"ר הועדה

ועדה מקומית תל אביב
הפקדת תכנית מס' חפ/מק/1481ה
הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית
בישיבה מס' 52 ביום 28.3.16
יו"ר הועדה

פרסום מותן תוקף לתכנית חפ/מק/1481ה
המועד הקובע לתחילתה של תכנית עפ"י סעיף 119
לחוק הוא בתום 15 יום מיום פרסום ההודעה ברשומות
או בעיתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה
ההודעה האחרונה מבין ההודעות הנ"ל.
מיום 13.11.16 ההודעה פורסמה ביפ"פ 384
מיום 23.11.16 לענין סעיף 197 לחוק המועד הקובע
היום פרסום ההודעה בדבר אישור התכנית ברשומות

דברי הסבר לתכנית

בבניין הקרדיולוגיה שנמצא כעת בשלב השלד נוצר צורך בתוספת של שטחי בניה נוספים על מנת לאפשר גמישות היום ובעתיד מציעה התוכנית נידוד זכויות בניה בין תאי השטח שבתוכנית המאושרת ללא שינוי בשאר הפרמטרים שבטבלת הזכויות המאושרת.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	חפ/מק/1481ה מרכז רפואי רמבם-העברת זכויות
		מספר התכנית	304-0363119
1.2	שטח התכנית		79.420 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
		לפי סעיף בחוק	62א (א) סעיף קטן 6
		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 וחוץ היס מצד צפון.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חיפה - חלק מתחום הרשות:

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה בת גלים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11696	מוסדר	חלק		8-9

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/1481ג	002A, 002B, 3, 1

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מסי עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/01/2010	1599	6052	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/1481/ג ממשיכות לחול.	כפיפות	חפ/1481/ג

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				דגן מושלי			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:1250	1		דגן מושלי		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1:1000		10/10/2016	לאה לאיתה לוטן	10/10/2016	תשריט מצב מאושר	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
	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	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
אדריכל	עורך ראשי	דגן מושלי	36199	מושלי-אלדר אדריכלים	תל אביב- יפו	דרך בגין (1)	114	03-5614891	03-6488794	dagan@moch ly-eldar.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלות	עורך ראשי	לאה לאיתה לוטן		לאה לאיתה לוטן	תל אביב- יפו	דרך בגין (2)	114	03-5614891	03-6488794	leita@mochl y-eldar.com

(1) כתובת: דרך מנחם בגין 114, תל אביב-יפו.

(2) כתובת: דרך מנחם בגין 114, תל אביב-יפו.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "בחוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

מתן אפשרות לניוד זכויות בניה מתא שטח אחד לשני

2.2 עיקרי הוראות התכנית

ניוד שטחים מתא שטח אחד לשני ללא חריגה מהשטח הכללי המותר על פי תוכנית חפ/1481ג בהתאם לסעיף 62 א (א) לחוק התכנון והבניה

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		79.42			
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית	
				מפורט	מתארי
מבני ציבור (מ"ר)	מ"ר	115,400		115,400	115,400
				88500 001	בטא שטח
				002A 24500	בטא שטח
				002B 24000	בטא שטח

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	2A, 2B, 1	
מתקנים הנדסיים	3	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
תחום חוף ים	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	2A, 1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	79,300	99.85
מתקנים הנדסיים	120	0.15
סה"כ	79,420	100

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

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

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
	בהתאם לתוכנית חפ/1481/ג המאושרת
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. בהתאם להוראות תוכנית חפ/1481/ג המאושרת ובנוסף מתן אפשרות לניוד שטחים בהתאם לטבלא 5
ב	שימור בהתאם להוראות תוכנית חפ/1481/ג המאושרת
ג	זיקת הנאה בהתאם להוראות תוכנית חפ/1481/ג המאושרת

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	מספר קומות		מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
קדמי	אחורי	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	שטח שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי				
(2)	(2)	(2)	(2)	1	11 (1)	44	65	133010	26300	7400	18210	81100	59023	1		מבנים ומוסדות ציבור לבריאות
(2)	(2)	(2)	(2)	0	9	37 (3)	65	32900	0	0	8400	24500	17720	2A		מבנים ומוסדות ציבור לבריאות
(2)	(2)	(2)	(2)	4	20	85 (3)	65	36600	(4) 7800	0	4800	24000	2540	2B		מבנים ומוסדות ציבור לבריאות
0	0	0	0	4	0	0	100	70880	(4) 53160	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 הממורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

1. תכסית המבנים תחושב מכל שטח בית החולים ותתייחס לכלל המבנים במיתחם שנימצאים מעל פני הקרקע.
2. שטח החניון ישמש גם את בית החולים בשעות חירום
3. יותר לנייד שטחים עיקריים אל מתחת לכניסה הקובעת באישור מהנדס העיר ובלבד שישמרו שטחי הבניה הכוללים שבטבלה.
4. תותר העברת שטחים מתא שטח אחד לשני בסך של עד 30% מתא שטח המקבל בתנאי סכך כל שטחי הבניה העיקריים המאושרים לא יגדלו
5. בניינים לשימור-לא תותר תוספת קומה/גובה על בניין קיים וגוחם יהיה על פי גובהם הקיים ביום אישור התוכנית
6. שטחי שרות ישמשו גם לחניונים

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) בניין A - גובה 44 מ'

בניין B - בניין לשימור-גובה בניין לפי הקיים

(2) על פי התשריט.

(3) על גובה זה תותר בניית מתקנים טכניים בגובה מקסימאלי של 6.0 מ'.

(4) שטחי שירות ישמשו גם לחניונים.

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	תנאים למתן היתרי בניה
	בהתאם להוראות תוכנית חפ/1481/ג המאושרת
6.7	תקשורת
	בהתאם להוראות תוכנית חפ/1481/ג המאושרת
6.8	ניהול מי נגר
	בהתאם להוראות תוכנית חפ/1481/ג המאושרת
6.9	פסולת בניין
	בהתאם להוראות תוכנית חפ/1481/ג המאושרת
6.10	פיקוד העורף
	בהתאם להוראות תוכנית חפ/1481/ג המאושרת
6.11	פיתוח סביבתי
	בהתאם להוראות תוכנית חפ/1481/ג המאושרת
6.12	פיתוח תשתית
	בהתאם להוראות תוכנית חפ/1481/ג המאושרת
6.13	שרותי כבאות
	בהתאם להוראות תוכנית חפ/1481/ג המאושרת
6.14	זיקת הנאה
	בהתאם להוראות תוכנית חפ/1481/ג המאושרת
7. ביצוע התכנית	
7.1	שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלבי הביצוע על פי תוכנית מאושרת חפ/1481ג	על פי תוכנית מאושרת חפ/1481ג

7.2 מימוש התכנית

בהתאם להוראות תוכנית חפ/1481ג המאושרת

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: מרכז רפואי רמב"ם 510852265		
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: מרכז רפואי רמב"ם 510852650		
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: מרכז רפואי רמב"ם 510852650		
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: מושלי-אלדר אדריכלים		
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: לאה לאיתח לוטן		