

מרחב תכנון מקומי חיפה

שינוי תכנית מתאר מקומית, תכנית מס' חפ/901 " תוספת בניה לבנינים קיימים על חלקות 185-198 בגוש 10883 - במורד רחוב מצפה " .
הוגשה על ידי הועדה המקומית לתכנון ולבניה, חיפה

1. שם וחלות

1.1. תכנית זו תקרא : " שינוי תכנית מתאר מקומית, תכנית מס' חפ/901 " תוספת בניה לבנינים קיימים על חלקות 185-198 בגוש 10883-במורד רחוב מצפה " , (להלן " תכנית זו ") והיא תחול על השטח המותחם בקו בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנ"ל (להלן " התשריט ").

1.2. לתכנית מצורף " נספח בינוי " המסומן בשם הנ"ל (להלן " הנספח ").
1.3. התשריט בקנה מידה 1:1250 והנספח בקנה מידה 1:500 מהווים חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2. יחס לתכניות אחרות

2.1. תכנית זו כפופה להוראות תכנית המתאר של העיר חיפה ולכל התיקונים והשינויים שחלו בה מזמן לזמן וכן ההוראות המפורטות מטה.
2.2. תכנית זו מהווה שינוי ביחס לשטח הקרקע הכלול בה לתכנית חפ/229 - "תכנית המתאר של העיר חיפה " שהודעה בדבר אישורה פורסמה בע"ר 422 מיום 15.2.34.
2.3. תכנית זו משפיעה ביחס לשטח הקרקע הכלול בה על תכנית מס' חפ/1400 "תכנית מתאר מקומית למרחב התכנון של הועדה המקומית לתכנון ולבניה העיר חיפה" שהודעה בדבר הפקדתה פורסמה בי"פ 2642 מיום 3.7.80, וי"ט בתמוז תש"ם, עמ' 2032/3.
2.4. תכנית זו משנה ביחס לשטח הקרקע הכלולה בה על התכניות המפורטות הבאות:
2.4.1. תכנית חפ/901 - " שכונים על אדמת העיריה במורד נוה שאנן " - שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי"פ 620 מיום 4.9.1958.
2.4.2. תכנית חפ/1129 ג' - " מורדות נתיב חן " שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי"פ 2243 מיום 12.8.76, ט"ז באב תשל"ו עמ' 2321.
תיקון טעות פורסם בי"פ 2263 מיום 21.10.76, כ"ז בתשרי תשל"ז, עמ' 82.
2.5. בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לבין התכניות הנ"ל יוקבע האמור בתכנית זו.

3. המקום

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת במורד רחוב מצפה בגוה שאנן.

4. שטח התכנית

שטח התכנית הוא כ-17,800 דונם בקירוב.

5. גבולות התכנית

גבולות התכנית הם בהתאם למוראה בקו כחול עבה על התשריט.

6. הקרקע הכלולה בתכנית זו ובעליה

6.1. גוש 10883 חלקות 185 עד 201

6.2. בעלי הקרקע: החלקות 185 עד 198 הן בתים משותפים בבעלות פרטית.

החלקות 199 עד 201 הן בבעלות עיריית חיפה.

7. יוזמי התכנית

יוזמת התכנית היא הועדה המקומית לתכנון ולבניה חיפה.

8. מטרת התכנית

8.1. לאפשר הגדלת שטח יחידות הדיוור של הבניינים הקיימים במורד רחוב מצפה ע"ז:

8.1.1. הגדלת שטח הבניה המותר

8.1.2. שינוי בקווי הבניה

8.1.3. תוספת קומה לחלק מהבניינים הקיימים.

8.1.4. ביצוע קומות מסד קיימות להרחבת הדירות מעליהם, בחלק מהבניינים.

8.2. לשנות את גבולות החלקה 198 ע"ז חילופי קרקע בין החלקה הנ"ל והחלקה 201 שבבעלות העירייה.

8.3. להרחיב את רחוב מצפה ל-13 מ' (הרחבה סימטרית) בקטע הכלול בתכנית.

8.4. לשנות את הסוג של חלק מחלקה 201 בגוש 10883 משטח צבורי פתוח לדרך.

8.5. ליצור שביל להולכי רגל בגבול הדרום מזרחי של החלקה 199 על מנת להסדיר את הכניסה לבנין ברח' מצפה 16.

9. באור סימני התשריט

9.1. הסימון

פרוש הסימון

קו כחול עבה	גבול התכנית
שטח צבוע כתום מותחם קו כתום	אזור מגורים מיוחד
שטח צבוע ירוק	שטח צבורי פתוח
שטח צבוע חום בהיר	דרך מאושרת
שטח צבוע אדום	הרחבת הדרך
שטח צבוע אדום מטויט קו אלכסוני	שביל להולכי רגל מוצע
ירוק	מספר הדרך
ספרה שחורה ברבע העליון של עגול	רוחב הדרך
ספרה אדומה ברבע התחתון של עגול	קו רחוב
קו אדום	קו בנין
קו אדום מרוסק	מספר קומות קיים בבנין

מספר חלקה רשומה
מספר חלקה מוצעת
מספר חלקה לביטול
שטח כפוף להגבלת בניה
קו חשמל
מבנה להריסה
גבול תכנית ת"ע מאושרת

ספרה ירוקה
ספרה רוטית בצבע שחור
ספרה צהובה
שטח מקווקו קווים שחורים אלכסוניים
קו מרוסק נקודותיים
שטח צבוע צהוב
קו מרוסק עבה בצבע התשריט

10. שמוש בקרקע ובבנינים

לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמשו כל קרקע או בנין בתחומי תכנית זו לכל תכלית שהיא אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

11. רשימת השמושים

11.1 האזור

אזור מגורים מיוחד

השמוש

כפי שמוגדר בתכנית המיתאר לגבי אזור
מגורים ב' ומיועד לבניני מגורים, כפוף
לאמור בסעיפים 12 עד 15 להלן.

כפי שמוגדר בתכנית המיתאר

שטח ציבורי פתוח

כפי שמוגדר בתכנית המיתאר

דרך ושביל להולכי רגל

12. שטח הבניה המותר

- 12.1. שטח הבניה המרבי המותר לכל דירה קיימת בשטח התכנית, להוציא את הדירות ברח' מצפה 4, (חלקה 197 בגוש 10883) לא יעלה על 110 מ'ר ברוטו.
- 12.2. שטח הבניה המותר על שתי יחידות הדיוור ברח' מצפה 4 לא יעלה על הקיים, דהיינו על 129 מ'ר לכל יחידת דיור ברוטו.
- 12.3. בחישוב שטח הבניה לא תחשבנה מרפסות בלתי מקורות על גגות הבנינים.

13. מרווחים

- 13.1. המרווחים יהיו בהתאם למסומן על גבי הנספח המצורף לתכנית.
- 13.2. על החלקה 198 בגוש 10883 תותר תוספת בניה עד לגבול המזרחי של החלקה ללא פתיחת פתחים.

14. גובה הבנינים

- 14.1. הגובה של הבנינים הוא כמוראה בנספח, כפוף לאמור להלן.
- 14.2. בבנינים בני שתי קומות תותר הרחבת הדירות בקומה עליונה נוספת או בחלק ממנה.
- 14.3. גג על תוספת בניה שאינה בקומה עליונה, ואשר טרם נבנתה הקומה שמעליה, יהווה מרפסת תקינה כולל מעקה.
- 14.4. תותר הרחבת דירות אל קומת המסד תחתיהן כפוף לאמור בסעיף 15.1 להלן.

על קומת עמודים ו/או מסד.

15. הרחבת דירות לקומות מסד, גגות הבנינים וקומות עמודים.
- 15.1 תותר הרחבת דירה אל תחום קומת המסד שתחתיה בתנאי שההרחבה לא תחרוג מגבולות קווי הבנין וגובה הקומה יהיה בהתאם לחוקי הבניה.
- 15.2 יותר השמוש בקומות מסד וקומות עמודים לשם הקמת מחסנים דירתיים, בתנאי שגובה הקומה לא יעלה על 2.20 מ' וגודל כל מחסן לא יעלה על 6 מ'.
- 15.3 בבנינים בני שתי קומות תותר הרחבת הדירות העליונות בקומה עליונה נוספת, או חלק ממנה, בתנאי שההרחבה לא תחרוג מגבולות שטח הדירה הקיימת או המורחבת וכן בתנאי שהגישה לתוספת על הגג תהיה במישרין מתוך הדירה הקיימת.
- 15.4 לא יותר שמוש בקומות מסד או גגות הבנינים לשם תוספת יחידות דיור חדשות.
16. תנאים מיוחדים
- 16.1 הבניה בשטח תכנית זר תהיה כפופה לאמור בסעיף 5.4 של התכנית המאושרת חפ/229 ה' תשנ"ח
"קביעת אחוזי הבניה המותרים במרחב התכנון של העיר חיפה באזורים המאושרים למגורים"
2.1 ס' 2.1
 במידה ואינן נוגדות את הוראות תכנית זר.
- 16.2 תוספת הבניה לכל יחידת דיור תהיה לפיה הנחיות המפורטות של משרד מהנדס העיר ובאישור הועדה המקומית וכן לפי הוראות תכנית זר.
- 16.3 הועדה המקומית תהיה רשאית להתנות תוספות בניה בצירוף של הגדלת מספר דירות בבת אחת.
- 16.4 כל הרחבה תעשה באופן שתוכל לשאת מבחינה קונסטרוקטיבית את כל ההרחבות שמעליה.
- 16.5 על מגישי הבקשה להיתר בניה, לתוספת בניה כלשהיא, להגיש תכנית כוללת לבנין כולו, בהתאם להוראות תכנית זר, שתובא לאישור הועדה המקומית.
- כל היתר נוסף להרחבת דירה אחרת בבנין ינתן בתנאי שההרחבה המבוקשת היא בהתאם לתכנית הכוללת שאושרה והיא ממלאה את כל הוראות תכנית זר ושלבי ביצוע המותרים בה.
17. שלבי ביצוע
- 17.1 בבנינים בעלי ארבע קומות תהיה חובת בניה בו זמנית לפחות של טור אנכי שלם לכל גובה הבנין. תותר השארת חללים בלתי סגורים בתנאי שימשו מרפסות מקורות עבור הדירות שאין בעליהן מעוניינים בהרחבתן.
- 17.2 ביתר הבנינים תותר תוספת בניה לדירה בטרם נכנתה תוספת הבניה תחתיה רק אם קידם לפחות אחד מהתנאים הבאים:
- 17.2.1 לתוספת המבוקשת היא בקומה ראשונה בבנין מעל קומת קרקע ללא קומת עמודים או מעל קומת עמודים.
- 17.2.2 לתוספת המבוקשת ניתן פתרון קונסטרוקטיבי ללא תמיכה של עמודים.
- 17.2.3 בכל הדירות מתחת לתוספת המבוקשת, שלא הורחבו, יוקמו רצפות המשמשות מרפסות תקינות כולל מעקות.
18. גימור חיצוני ועיצוב הבנינים
- תוספות הבניה יותאמו לבנין הקידם מבחינת החיבור בין הבניה החדשה והקיימת, עיצוב החזיתות, סוג וגודל הפתחים, חומרי הגמור וכו' הכל בתיאום ובאישור מהנדס העיר.

20. גדרות

- הגדרות כתחום תכנית זו ייבנו כדלקמן: לפחות
- 20.1. לאורך קווי הרחוב: גדר אבן בגובה של 50 ס"מ, האבן והבניה יהיו מסוג שיאושר ע"י מהנדס העיר.
- 20.2. בין חלקות בניה ושטח צבורי פתוח - גדר רשת בעובי של 3 מ"מ ובגובה של 1.2 על גבי חגורת בטון לשביעת הצונו של מהנדס העיר.
- 20.3. בין חלקות בניה באזור מגורים - גדר חיה.

21. בנינים להריסה

- כל המבנים המסומנים בחשריט כנועדים להריסה, יהרסו במועד שייקבע ע"י מהנדס העיר לאחר אישור התכנית, אך בכל מקרה לפני מתן היתר בניה לחלקה בה נמצא המבנה להריסה. מתן היתר בניה על החלקה 197 מותנה בהריסת וכתילה של המבנה הקיים על גבול החלקות 197 ו- 201 בגוש 10883.
22. הפקעה ורישום
- כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרך, להרחבת רחוב מצפה, נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 ויירשמו על שם עיריית חיפה כשהם פנויים מכל מבנה, דייר וחפץ.

23. שינוי בחלוקה הקיימת

- 23.1. גבולות החלקות הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו, בטלים.
- 23.2. יבוצעו חילופי קרקעות בין בעלי החלקה 198 בגוש 10883 לבין עיריית חיפה. בעלי החלקה 198 יעבירו על שם העירייה את השטח המסומן באות א' מתוך החלקה 198 אשר יצורף לשטח הצבורי הפתוח הגובל ועיריית חיפה תעביר על שם בעלי החלקה 198 את השטח המסומן באות ב' מתוך החלקה 201 אשר יצורף לחלקה 198 להשלמת החלקה. חילופי הקרקעות הנ"ל, הנובעים מתכנית זו, ייעשו ללא תמורה.
- 23.3. על מבקשי היתרי בניה להגיש תכנית חלוקה לצרכי רישום לפני הוצאת היתר בניה.

24. הגבלת בניה

- מתן היתר בניה על החלקה 198 בגוש 10883 מותנה בהגשת תכנית לצרכי רישום כאמור בסעיף 16.2 לעיל, לפני הוצאת היתר הבניה.

25. שטח צבורי פתוח

- 25.1. בעלי הקרקע הכלולה בתכנית זו ו/או חוכריה חגיפים לשאת בהוצאות פתוח השטחים הצבוריים הפתוחים הכלולים בתכנית זו, כולל התקנת מגרשי משחק לילדים ומבוגרים ושיטלים, תאורה, גיזור וכו' בהתאם לדרישות מהנדס העיר.
- 25.2. בשטח הצבורי הפתוח תותר הקמת מקלטים צבוריים על פי אישור הועדה המקומית.

26. שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים

- א. לא יותקנו צנורות גז על הקירות החיצוניים של הבנינים כולל פתחי המרפסות והחלונות, פנים המרפסות, קירות מנוקבים וכו'.
- ב. לא יותקנו חית על גגות הבנינים אלא אם יותקנו לפי תכנית

- ג. לא תורשה התקנת זרועות למתלי כביסה על המרפסות וחלונות הבנינים.
 ד. לא יותקנו חוטי טלפון על הקירות החיצוניים של הבנינים
 ה. לא יותקנו ארובות לתנורי חמום בחזיתות הבנינים, מיכלי דלק יותקנו רק במקומות שיורשו ע"י מהנדס העיר.
 ו. לא תורשה הקמת אנטנה לטלוויזיה לכל דירה ודירה אלא אנטנה מרכזית שאליו תחובר כל דירה.
 ז. לא יורשה חבור חשמל לבנינים אלא בעזרת כבל תת קרקעי.

27. סלילת דרכים

- 27.1 בעלי הקרקע הכלולה בתכנית זו חייבים להוציא לפועל על חשבונם את סלילת הדרכים הכלולות בה. בסלילה נכללות המדרכות, התקנת הניקוז למי גשם ושתילה והעמדת עמודי חשמל. הסלילה תבוצע גם בשדה הורק אחד מבעלי הקרקע מרחיב את דירתו.
 27.2 השביל המוצע על החלקה 199 יסלל כאמור לעיל ע"י בעלי החלקה 193 ועל חשבונם, לפני מתן היתר בניה על החלקה 193.
 28. ת א ו ר ה
 בעלי הקרקע הכלולה בתכנית זו חייבים להתקין על חשבונם תאורת הרחובות, שבילים, ושטחים צבוריים פתוחים כולל עמודים ופנסים, או להשתתף בהוצאות התקנת התאורה על ידיה.

29. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל

1. לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק בולט ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן, היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין החיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל בין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

סוג קו החשמל	מרחק
ברשת מתח גבוה	2 מ'
בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו	5 מ'
בקו מתח עליון עד 110 ק"ו	8 מ'
בקו מתח עליון עד 150 ק"ו	10 מ'

2. אין לבנות בבנינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו אין לחפור מעל ובקרבת כבלים תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אשור והסכמה מחברת החשמל.

30. ש ר ו ח י מ

א. נקודת מי גשם

- לא ינתן היתר בניה בטרם הובטח בצו נקודת השטח בהתאם לתכנית מאושרת ע"י מנהל אגף התחבורה ושיבוצו לשביעת רצונו.

ג. ביוכ

לא תנתן תעודה לשמוש בבנין לפני שיחובר לביוכ הצבורי הקיים, ולפני מתן
אשור מנהל אגף התברואה כי תכנית הביוכ הנוגעת לבנין בוצעה לשביעת רצונו.

ד. הידרנטים

על בעל הקרקע להתקין על אדמתו הידרנטים לכבוי אש, לפי דרישת מכבי אש
ולשביעת רצונם.

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה

תכנית ת.ע. מס' חפ' / 901 א

הומלץ להטקדה

בישיבה ה' 61 ב- (4.8.86) 7.10.86

סגן ראש העיר

יושב ראש הוועדה

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה

תכנית ת.ע. מס' חפ' / 901 א

הומלץ למתן חוקף

בישיבה ה' 87 ב- (21.9.87) 1.12.87

סגן ראש העיר

יושב ראש הוועדה

תכנית מס' גפ/901/... פורסמה להפקדה בלוקט
הפרסומים מס' 3467 מיום 9.7.87 עמוד 2055
י"ב בתמוז תשמ"ז

משרד הפנים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי
תכנית גני עמלון מקומית מס' גפ/901/...
הועדה המחוזית בישיבתה ה-71 (משנה)
מיום 13.2.88 החליטה/צוה תוקף
לתכנית הנזכרת לעיל.
סגן מנהל שללי לתכנון
יוסף יערי

תכנית מס' גפ/901/... פורסמה למתן חוקף בלוקט
הפרסומים מס' 3571 מיום 13.7.88 עמוד 2843

כ"ז בתמוז תשמ"ז