

מדחב תכנון מקומי, חיפה

3.1. תכנית מתאר מקומית תכנית מס' חפ/1096-ה' "שער העליה - תוספות בניה" זוגשה על ידי הועדה המקומית לתכנון ולבניה חיפה.

שם התכנית

תכנית זו תקרא: שנוי תכנית מתאר מקומית תכנית מס' חפ/1096 ה' "שער העליה- תוספות בניה".

המקום

השטח כולל חלק משכונת שער העליה.

תחולת התכנית

תכנית זו חלה על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף אליה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה (להלן "התשריט") והכולל את החלקות:

גוש	חלקות	חלקי חלקות
10744	21,11,10	25,24,13,12,9,8,7
10745	-----	148
10749	19	27,23,18,16,14,10,9
10801		49
10906	197,192	190

4. שטח התכנית

4.1 שטח התכנית הוא 191 דונם בקרוב

4.2 חלוקת השטחים (מגורים, שטחים ציבוריים פתוחים, אתרים לבנייה צבור, דרכים וכו') תהיה בהתאם לטבלה המסומנת בתשריט.

יחס לתכניות אחרות

5.1 התכנית מהווה שנוי לתכניות הבאות:

מס' התכנית	שם התוכנית	מס' י"פ	תאריך פרסום למתן תוקף
חפ/1906 ב'	שער העליה שכונת מגורים	י"פ 2374 עמ' 135	16.10.77 ד' בחשון תשל"ח
חפ/ 229 י'	אופן חשוב שטח הבניה למגורים	י"פ 3484 עמ' 2707	17.9.87 כ"ג באלול- תשמ"ז
תרש"צ 2/03/10	"תכנית שכון צבורי" הידועה בשם שער העליה בחיפה	אושרה בישי' מס' 88 מיום 27.1.87 של ועדת התאום על פי חוק רישום שיכונים ציבוריים	

5.2 על תכנית זו תחולנה כל תקנות תכנית המתאר של העיר חיפה וכל התקונים והשינויים שחלו בה מזמן לזמן ושאינם נוגדים תכנית זו.

5.3 הוראת התכניות חפ/1096 ב' שלא שוננו מכח תכנית זו, הינן תקפות.

5.4 בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לתכניות הנ"ל יקבע האמור בתכנית זו.

יוזמי התכנית

יוזמת התכנית היא הועדה המקומית לתכנון ולבניה חיפה.

מטרת התכנית

לאפשר הגדלת שטח יחידות הדיור של הבנינים הקיימים בתחום התכנית באמצעים הבאים:

7.1 הגדלת שטח הבניה המותר.

7.2 קביעת קווי בנין ושלבי ביצוע לתוספות הבניה

7.3 חלופי קרקע תוך שינוי גבול וסווג על מנת לאפשר בנית התוספות.

7.4 קביעת הוראות עצוב ארכיטקטוני להרחבת יחידות הדיור.

באור סימני התשריט

ה ס י מ ו ן

<u>פרוש הסימון</u>	
גבול התכנית	קו כחול עבה
גבול שטח שאינו כולל בתכנית	קו שחור עבה
אזור מגורים ג'	שטח צבוע צהוב
אזור מגורים מיוחד	שטח צבוע כתום מטויט בצבע התשריט
אתר לבנין ציבורי	ומותחם בקו כתום
שטח ציבורי פתוח	שטח צבוע חום ומותחם בקו חום
דרך מאושרת.	שטח צבוע ירוק
	שטח צבוע חום בהיר
שביל להולכי רגל מאושר	שטח צבוע בפסים חומים וירוקים לסרוגין
קו רחוב	קו אדום
קו בנין שלב א'.	קו אדום מרוסק
קו בנין שלב ב'.	קו כחול מרוסק
גבול גוש	קו משונן בסמנים הפוכים בצבע התשריט
גבול מגרש מוצע	קו שחור
גבול חלקה לבטוח	קו צהוב מרוסק
מספר מגרש מוצע	ספרה שחורה
מספר חלקה לבטוח	ספרה צהובה בעגול
מספר בית (כתובת)	ספרה שחורה על בנין
בנין קיים	שטח מטויט בצבע התשריט
טפוס הבית	אות שחורה על בנין
תחנת טרנספורמציה	שטח צבוע סגור

שמוש בקרקע ובבנינים

לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמשו כל קרקע או בנין בתחום תכנית זו לכל תכלית שהיא אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האיזור בו נמצא הקרקע או הבנין .

רשימת התכליות

אזור מגורים ג' - כפי שמוגדר בתכנית המתאר של חיפה וכפוף להוראות התוכנית חפ/1096 ב'

אזור מגורים מיוחד - מיועד לבניני מגורים כפוף להוראות התכנית חפ/1096 ב'

אתר לבנין צבורי - כפי שמוגדר בתכנית המיתאר וכפוף להוראות התכנית חפ/1096 ב'

שטח צבורי פתוח - כפי שמוגדר בתכנית המיתאר של חיפה

דרכים ושבילים להולכי רגל - כפי שמוגדר בתכנית המיתאר של חיפה

1.1. שינויים בחלוקה הקיימת וחלופי קרקע

גבולות המגרשים הנוכחיים (עפ"י תרש"צ מס' 2/03/10) שאינם מזדהים עם גבולות המגרשים הקבועים בתכנית זו בטלים. השטחים יאוחדו ויחולקו מחדש למגרשים מוצעים הכוללים כל אחד שטח רצוף בעל סווג אחיד המותחם על ידי גבולות המגרשים החדשים כמתואר בתשריט. על מבקשי היתר הבניה כאמור בסעיף 12 להלן להגיש תכנית חלוקה לצרכי רשום לפני הוצאת היתר בניה ולהגיש לרישום בספרי האחוזה. חלופי קרקע במגרשים הנובעים מתכנית זו יעשו לכא תמורה.

1.2. הגבלות בניה
12.1 הגשת תכנית לצרכי רישום

היתר בניה במגרשים 1,14 ו- 28 בהם מוצעים חילופי קרקע מותנה בהגשת תכנית חלוקה לצרכי רשום תחילה. חובת הגשת התכנית לצרכי רישום תחול על מבקשי ההיתר בבנינים כדלקמן:

מגרש מס' 1 - האגף הצפון-מערבי של בית מס' 44 ברח' רפאל אנקוא.
מגרש מס' 14 - בית מס' 2 עד 6 ברח' האשחר.
מגרש מס' 18 - הבנין בשלמותו.

12.2 יועץ אקוסטי

תוספות הבניה במגרשים 15,16 ו-24 לכיוון רח' ההגנה תעשנה על פי יועץ של מומחה אקוסטי

1.3. מפת מצבים

הוצאת היתר בניה מותנה בהגשת מפה מצבית אשר תכלול כל קוי התשתית הקיימים והעלולים להפגע כתוצאה מתוספות הבניה (ביוב, מים, חשמל, טלפון, גז וכד').

1.4. אתרים לבניני ציבור

הוראות הבניה באתרים ולבניני ציבור יהיו כפי שנקבעו בתכנית חפ/1096 ב'.

1.5. שטח ציבורי פתוח

פתוח השטחים הציבוריים הפתוחים יהיה כפי שנקבע בתכנית חפ/1096 ב'.

1.6. אספקת חשמל והגבלות בניה בקרבת קוי חשמל

לא תותר הקמת בנין מתחת לקוי חשמל עיליים או מתוכננים ומאושרים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה והנמדדים בקו אנכי העובר דרך התיל הקיצוני והקרוב של קו חשמל קיים או מציר קו מתוכנן לחלק הקרוב ביותר של המבנה.

16.1 טבלת מרחקים מינימליים במטרים בין קוי חשמל למבנים

מתח הקו	מרחק מתייל קיצוני של קו קיים	מרחק מציר קו מתוכנן
מתח נמוך	2.00 מ'	2.25 מ'
מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.00 מ'	6.50 מ'
מתח עליון 100-150 ק"ו	8.00 - 9.50 מ'	13.00 מ'

המרחק המדויק יקבע בהתיעצות עם חברת חשמל ובהתאם למתח הקו. לא ינתן היתר בניה בקרבת ומעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחקים הקטנים מ- 2.5 מ' מציר כבל מחח עליון 150 ק"ו ובמרחקים קטנים מ- 2 מ' מציר הכבל במתח עד 33 ק"ו.

לא יאושרו מתקנים תת קרקעיים ו/או עיליים בקרבת או מעל לכבלי חשמל במתח עד 33 ק"ו במרחקים הקטנים מהנקובים בתקנות החשמל (התקנת כבלים) תשכ"ז - 1966 וכפוף לכל התנאים המפורטים בתקנות אלה. לא תותר הקמת תחנות טרנספורמציה חדשות על עמודים. התחנות הבנויות תהינה טעונות עבוד ארכיטקטוני בתאום ואישור מהנדס העיר. השינויים במערכת החשמל שידרשו עקב ביצוע תכנית זו יעשו על חשבון מגישי הבקשות להיתר בניה הכל באשור ובתאום עם חברת חשמל.

1. שרותים:

17.1 אספקת מים:

לפני הוצאת היתר בניה בשטח בו עוברים צינורות מים על בעל בקשת היתר הבניה להתקשר עם מהנדס המים העירוני לקבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם ידרש.

17.2 ביוב

לפני הוצאת היתר בניה בשטח בו עוברים קווי ביוב על בעל בקשת היתר הבניה לפנות אל ראש מינהל התפעול לקבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות קווי הביוב הקיימים או העתקתם למקום אחר אם ידרש.

17.3 קוי הטלפון

מערכת קוי הטלפון הכללית והחבורים לבתים יהיו תת קרקעיים. לפני הוצאת היתר בניה על מגישי הבקשה לקבל הוראות מחברת בזק לשמירה על השלמות של קווי הטלפון הקיימים או העתקתם אם ידרש הדבר כתוצאה מהתוספות.

18. עקרונות והוראות בנוי לתוספות הבניה

עקרונות התוכנית:

תוספות הבניה יעשו תוך שמירה על עקרונות התכנון והעצוב הארכיטקטוני המפורטים לגבי כל אחד מסוגי הבנינים בהתאם להוראות המפורטות להלן תוך התאמה עם עצוב הבנין הקיים ונתנת לביצוע מבחינה קונסטרוקטיבית.

על מגישי בקשה להיתר לתוספת כל שהיא להגיש תכנית עצוב כוללת לבנין כולו בהתאם להוראות תכנית זו לאשור הועדה המקומית.

כל היתר לתוספות בניה ינתן בתנאי שהן תהיינה תואמות לתכנית העצוב הכוללת ולהוראות "שלבי הבצוע" להלן, הכל כפוף לאמור בסעיף 27- "הוראות לתוספות בניה בהתאם לטיפוסי הבתים".

19. שטח הבניה המותר

שטח הבניה המותר לכל דירה קיימת לאחר ביצוע התוספות לא יעלה על 120 מ"ר.

20. גובה הבנינים

גאות הבנינים הקיימים ישמר ולא תותר תוספת קומה.

21. גאות הבנינים:

גאות הבנינים בשטח התכנית יהיו שטוחים.

22. קומת המסד והעמודים:

קומות המסד והעמודים מהווים חלק בלתי נפרד מהעצוב הארכיטקטוני והפתוח הגנני של השכונה. בקומות אלה תותר בניה למחסנים ושרותי בית עפ"י תכנית עצוב כוללת לכל הבנין ובאישור הועדה המקומית.

במידה ובנית מחסנים דירתיים תפגע בעצוב הבנין ובפתוח הגנני יבנו מחסנים ביתיים לכל הדירות במקום מחסנים דירתיים.

23. קווי בנין ושלבי ביצוע

קווי הנין והמרווחים המותרים יהיו כמצויין על גבי התשריט ועל פי העיצוב הארכיטקטוני המוצע בהוראות לתוספות בניה בהתאם לטיפוסי הבתים. על מנת לשמור על עיצוב הארכיטקטוני של השכונה בעיקר לגבי חזיתות הבנינים הפונים לרחובות הראשיים בעיר ולגן המרכזי נקבעו שלבי ביצוע לתוספות הבניה כמוגדר בקווי הבנין המסומנים בתשריט.

23.1. שלב א' - תהיה בהתאם לקווי בנין המסומנים באדום בתשריט.

23.2. שלב ב' - במקומות בהם קיימת אפשרות לבניה נוספת בהתאם לקווי הבנין המסומנים בצבע כחול בתשריט תבוצע תוספת זו רק במקביל או לאחר ביצועה התוספת שבשלב א'.

23.3. במקרים בהם התוספת מחייבת בניה עד גבול המגרש תותר קו בנין אפס.

23.4. במקרים בהם קיימות מגבלות פיזיות בשטח אשר אינן מאפשרות בנית התוספת ברוחב המוצע בעצוב הארכיטקטוני תותר הקטנת הרוחב על פי המצב בשטח.

24. הגבלות בניה:

מתן היתר בניה לתוספות בניה מותנה בבניה בו זמנית של לפחות טור אנכי שלם לכל גובה הבנין פרט למקרים הבאים.

24.1. תותר השארת חללים בלתי סגורים בתנאי שישמשו מרפסות מקורות (כולל רצפות ומעקות) עבור הדירות שבעליהן אינן מעוניינים בהרחבתן וזאת ברצף של קומה אחת בלבד.

24.2. בהיתר הבניה יקבע תנאי שלא יוחל בביצוע תוספת בניה לדירה או למרפסת מקורה כל שהיא כל עוד לא נבנתה תוספת הדירה או המרפסת המקורה תחתיה.

24.3. ניתן יהיה לאשר בניה של לפחות מחצית ממספר הקומות של הבנין בתנאי שתתחיל מהמפלס התחתון של הבנין.

25. גמור חיצוני ועצוב הבנין

25.1. תוספות הבניה יותאמו לבנין הקיים מבחינת החבור בין הבניה החדשה והקיימת, עצוב החזיתות, סוג וגודל הפתחים חומרי הגמור וכו' הכל בתיאום ואישור מהנדס העיר.

25.2. במקרים בהם תורחב קומת המסד או העמודים כתוצאה מבנית התוספת בקומות העליונות, תותאם הבניה בקומה זו לבנין הקיים תוך מתן דגש מיוחד על מקומם של העמודים וקירות המסד החדשים תוך התאמת טיח, רצוף וכו'.

- 25.3. במקרה של ביצוע בו זמנית של כל בנין בשלמות נתן יהיה להציע שינוי פרטי חזית שלא בהתאם לעצוב המוצע ובאישור מיוחד של הועדה המקומית.
- 25.4. לא תותר התקנת מזגנים אלא על פי פתרון כולל לכל הבנין שיהיה חלק מבקשת הבניה.
- 25.5. עם הבקשה יוגשו צלומי צבע של חזיתות הבנין וכן פרטי בניה בק"מ 1:20
- 25.6. לא תותר התקנת ארובות לתנורים ומיכלי דלק אלא אם כן יוצע פתרון כולל כחלק מבקשת היתר הבניה.
- 25.7. התקנת דודי השמש על גגות הבתים יהיו בהתאם לתכנית כוללת שתראה את מקום כל הדודים והקולטים לפי מספר הדירות וכן פתרון להסרתם, מעקות וכד'.
- 25.8. לא תותר התקנת צנרת מים, גז, ארובות וכבלי חשמל וטלפון על קירות החיצוניים של הבנין. במקרה שלא נתן בשום פנים למלא הוראה זו יש להקפיד על הסרת הצנורות או הכבלים בעזרת פרופיל מתאים.
- 25.9. פתרון למסתורי הכביסה (כולל גגון) יהוה חלק מהבקשה להיתר לתוספת הבניה, המסתורים יהיו בנויים מחומרים עמידים וישתלבו עם חזית הבנין.

26. פתוח המגרש

על מגישי הבקשה להיתר בניה להגיש תכנית פתוח המגרש אשר תראה את השינויים שיתולו בפתוח השטח כתוצאה מבנית התוספות לדירות ולהיות אחראי לביצועם.

התכנית תכלול פתוח אנני, קירות תומכים ושבילי גישה לבתים. עם סיום הבניה על מגישי הבקשה להיתר לסלק את פסולת הבניה, שפך החפירה או החציבה על חשבונם למקום שפך מאושר על ידי מחלקת הגנים של העיריה. עליהם להחזיר את השטח לקדמותו או בהתאם לתכנית הפתוח המוצעת לעיל.

27. הוראות לתוספות בניה בהתאם לטפוסים הבתים

27.1 טפוס א'

צורת הבנין:

הבניה היא בגושי בנין נמשכים ובהזזת גופי בנין אפקית ואנכית בקבוצות של 3-4 חדרי מדרגות.

גובה הבנין:

בנינים בני 4 קומות על קומת עמודים או מסד

הדירות:

הדירות הן בנות 2 ו-3 חדרים, מחולקות שווה בשווה.

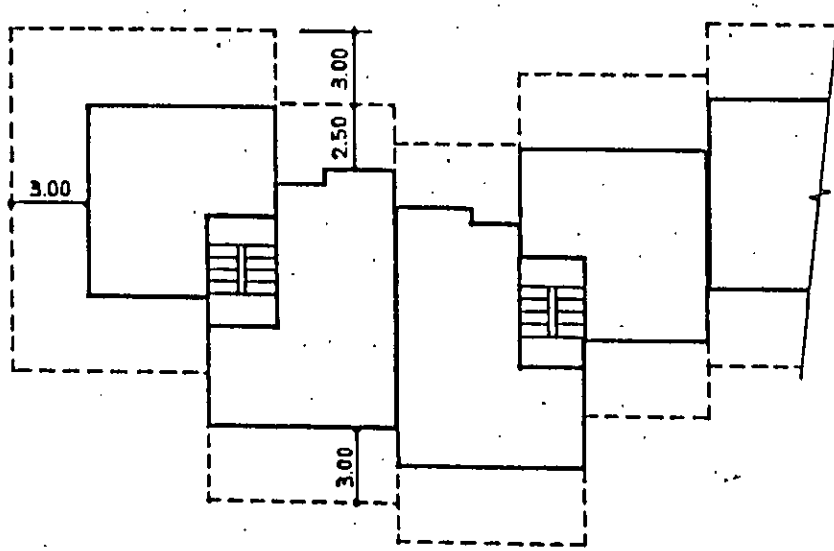
התוספת:

התוספת המוצעת על פי קו הבנין שלב א' היא לצד חזית חדרי הדיוור והשינה בעוד התוספות הנוספות על פי קו בנין שלב ב' הן לצד חזית השרותים והחזיתות הצדדיות במקרים בהם השטח מאפשר זאת. הוספת מחסנים בקומת העמודים תאושר בתנאי שלא תפגע במבטים הפתוחים משטחי הדרכים והחניות לשטחים הפתוחים הציבוריים והגינות הפרטיות.

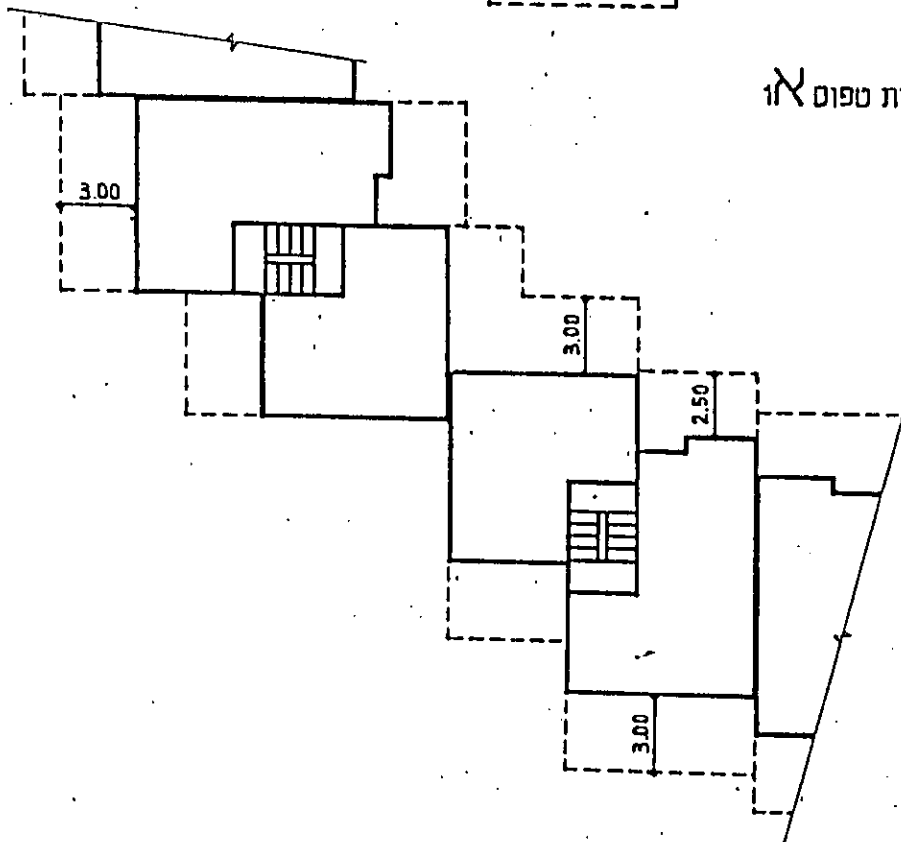
27.2 טפוס א-1

טפוס זה זהה לטפוס א' פרט לשינויים בכיוון גופי הבנין ב- 90 מעלות.

בית טפוס א



בית טפוס א'ו



28. טפוס ב'

צורת הבנין:

בנינים מרובעים כפולים, 2 חדרי מדרגות המשרתים 8 דירות בקומה.

גובה הבנין:

בנינים בני 4 קומות על קומת עמודים.

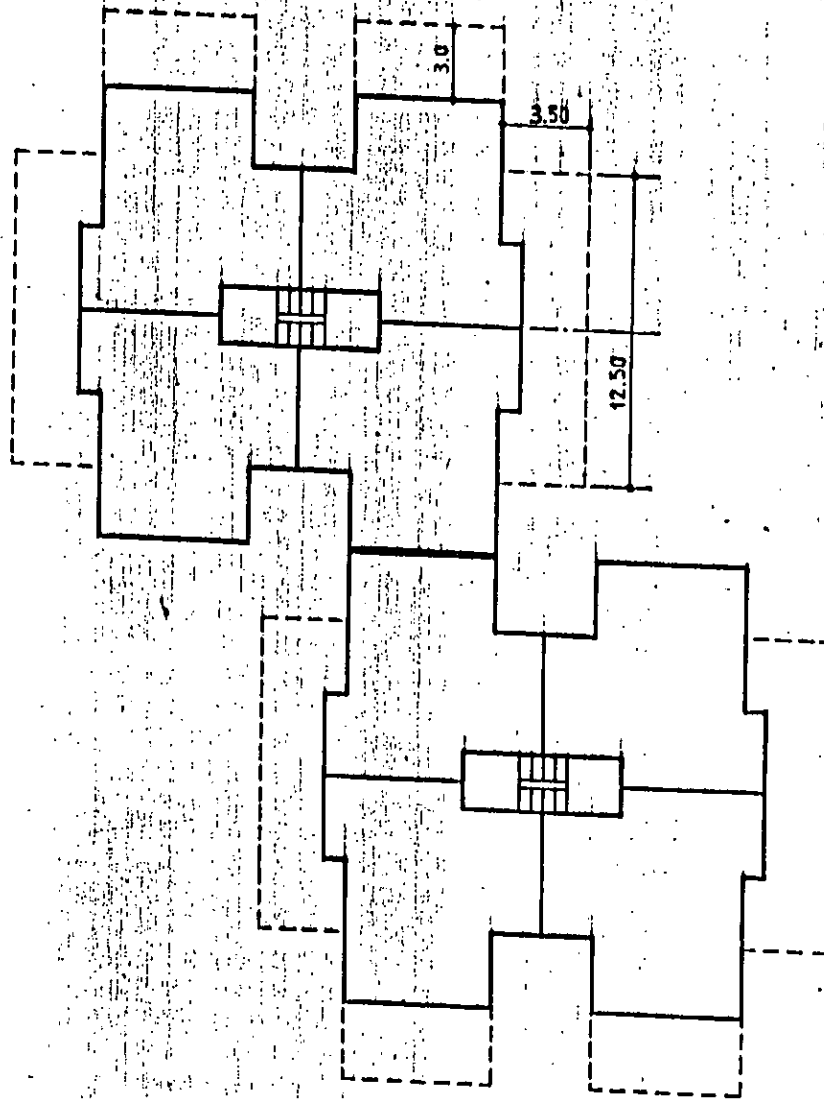
הדירות:

הדירות הן בנות 3 חדרים

התוספת:

התוספת המוצעת על פי קו בנין שלב א' היא בכוון חדרי הדיור ומאפשרת תוספת אחידה לכל הדירות. התוספות הנוספות על פי קו בנין שלב ב' הן בגמלוני הבתים בחזית חדרי השינה. תוספת בנית מחסנים בקומת העמודים תותר בתנאי שלא תפגע בהמשכיות קומות העמודים היוצרת מעבר מקורה בין שני גופי הבנין.

בית טפוח



29. מפוס ג'

צורת הבנין:

בנין טורי ארוך נמשך בן 3 חדרי מדרגות.

גובה הבנין:

4קומות על עמודים.

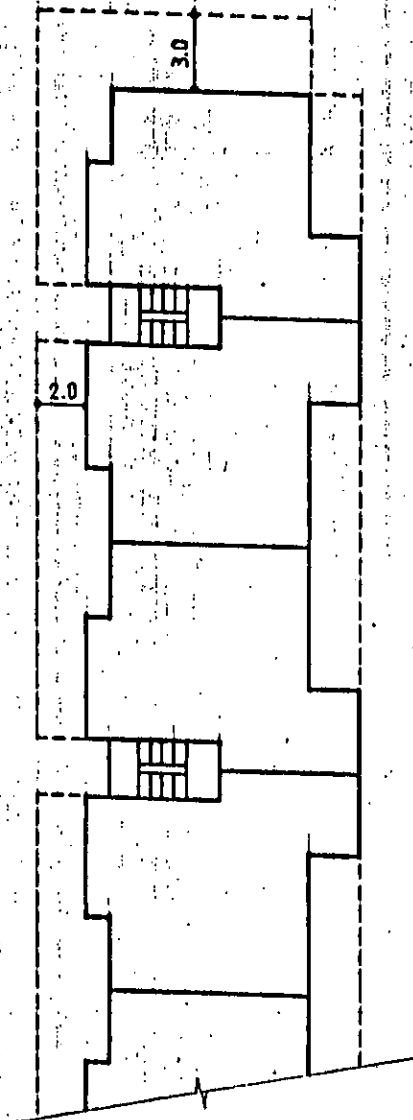
הדירות:

הדירות הן בנות 4 חדרים

התוספת:

המגרשים של הבנינים מטפוס ג' הינם מצומצמים ביותר והדירות עצמן מרווחות. התוספת המוצעת על פי קו בנין שלב א' היא ישור השקע בין חדרי הדיור. התוספות הנוספות על פי קו בנין שלב ב' הן לאורך חזית השרותים. תוספות בניה למחסנים בקומת העמודים תותר בתנאי שלא תפגע במבטים לשטחים הציבוריים.

בית טפוס ג



צורת הבנינים:

הבניה הינה באושי בנין נמשכים וצמודים בהזזת גופי בנין אפקית ואנכית.
הבניה הנה בעלת עצוב ארכיטקטוני מיוחד המדגיש הקונסטרוקציה של המבנה היינו - את הקירות הנושאים והמלואות המתועשות.

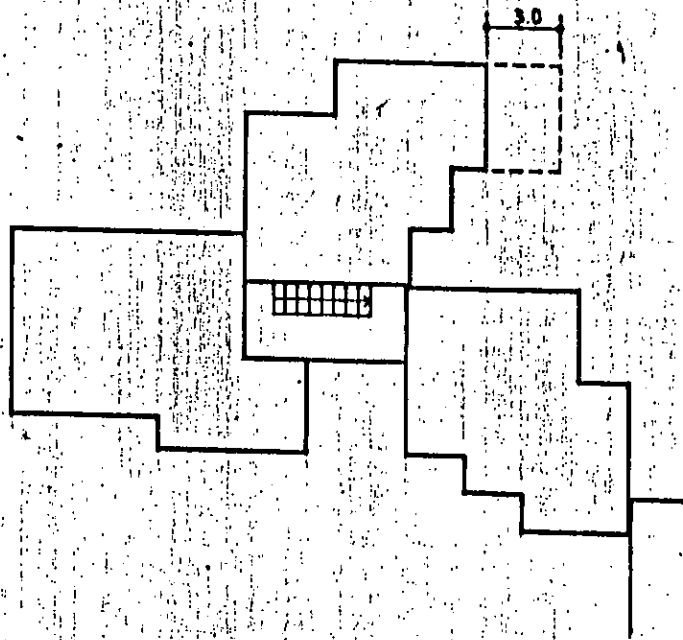
גובה הבנינים:

גובה הבנינים נע בין 2-8 קומות.

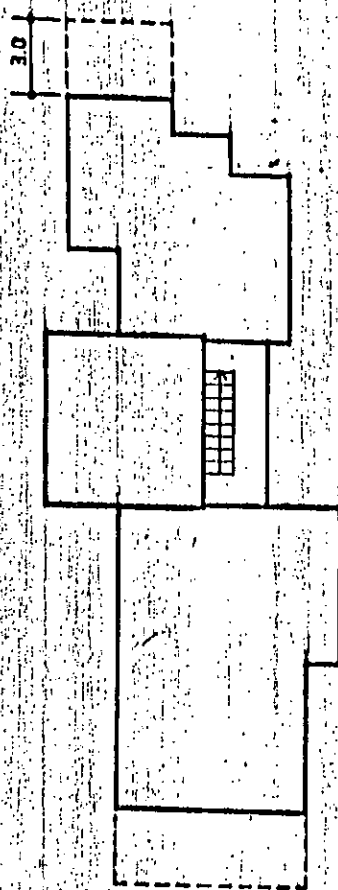
תוספות הבניה:

חזיתות הבנינים הפונים לטיילת בנויים כך שקו הבנין מתלכד בקו הרחוב ולא נתן לאפשר כל תוספת לכוון זה.
תוספת בניה בהתאם לקו בנין שלב א' תהיה מותנית בבנית שדה קונסטרוקטיבי שלם בחזיתות צדדיות ואחוריות ובתנאי שיבוצעו באותו אזור של הבנין הקיים (נתן לבנות הגמלונים בבניה קונבנציונלית בתנאי שהעצוב יהיה דומה בגוון וחלוקה לאטבסט).
הוראות סעיף 24.3 לא יחולו בטיפוס זה לגבי קו בנין שלב ב'.

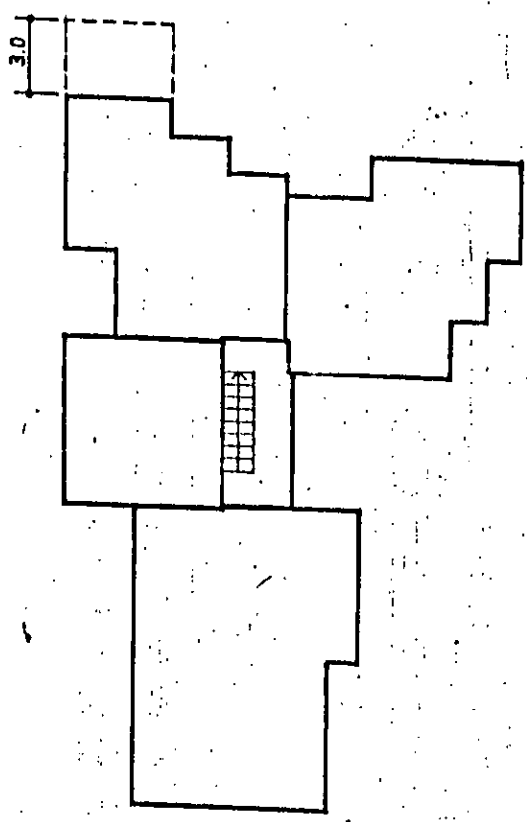
בית ספוא A



בית טפוח



בית טפוח



הוטרה הסקומית לתכנון ולבניה - חיפה	
תכנית ת.ע. מס' חפ' / 1096 ה'	
הומלץ להפקדה	
בישיבת חי' 109 ב' (5.9.88) 4.10.88	
(-) דד' הדוע	(-) א.גוראל
ממועט העיר	יועץ ראש הועדה

✓

משרד הפנים מנהל ההגירה
 תל אביב-יפו

מס' 1096/א

מס' 3769

מס' 20889

משרד הפנים מנהל ההגירה
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה—1965

אישור תכנית מס' 1096/א

הודעה המחוייבת לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 21.11.89 לנטר את התכנית.

י"ר וועדה מקומית

משרד הפנים מנהל ההגירה
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה—1965

הפקדת תכנית מס' 1096/א

הודעה המחוייבת לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 8.11.88 להפקיד את התכנית.

י"ר וועדה מקומית

הודעה על אישור תכנית מס' 1096/א

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3769
 מיום 27.5.90

הודעה על הפקדת תכנית מס' 1096/א

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3691
 מיום 20.8.89