

3001875

מרחב תכנון מקומי, חיפה
שינוי לתכנית מתאר מקומית, תכנית חפ/918/א' - "שכון עממי,
קרית רמז צפונית - תוספות בניה".
הוגשה ואומצה ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה, חיפה

1. שם ותלות

תכנית זו תקרא שינוי לתכנית מתאר מקומית, תכנית חפ/918/א' - **"שכון עממי קרית רמז הצפונית - תוספות בניה"**, והיא תחול על השטח המוחסם בקו בצבע כחול בנספח המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנ"ל (להלן "הנספח לתכנית"). התשריט הוא בקנ"מ 1:1250 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

א. על תכנית זו תחולנה כל תקנות תכנית המתאר של העיר חיפה, וכל התקונים והשינויים שחלו מזמן לזמן וכן ההוראות המפורטות לתכנית זו.

2. יחס לתכניות אחרות

תכנית זו מהווה שינוי ביחס לשטח הקרקע הכלולה בה, לתכניות הבאות:

חפ/229 - התכנית המקוצרת לבנין עיר חיפה, שפורסמה למתן תוקף בע"ר 422 מתאריך 15.2.83.

חפ/918 - "שכון עממי קרית רמז צפונית", אשר פורסמה להפקדה בי"פ 414 מתאריך 12.5.55.

חפ/918 נ.ב. - "קביעת שטח המותר למגורים בשכון עממי קרית רמז צפונית", אשר פורסמה למתן תוקף בי"פ 3248 עמ' 3357 מתאריך 15.9.85.

חפ/1400 - תכנית המתאר של העיר חיפה, אשר פורסמה להפקדה בי"פ 2462 מתאריך 3.7.80.

בכל מקרה של סתירה בין התכניות הנ"ל לתכנית זו, יקבע האמור בתכנית זו על תכנית זו תחולנה כל ההוראות תכנית חפ/918, למעט המפורטות מטה.

3. המקום

הקרקע הפלולה בתכנית זו, נמצאת ברחוב אז"ר וברחוב ברל כצלנשוין דרומית מזרחית לשכונת נוה שאנן ומערבות לשכון "במסילה".

4. שטח התכנית

שטח התכנית הוא 55 דונם בקירוב.

5. גבולות התכנית

גבולות התכנית הם בהתאם למטרה בתכנית זו, בקו כחול כהה עבה.

6. הקרקע הכלולה בתכנית זו

הקרקע הכלולה בתכנית זו, כלולה ב:-
גוש 11200 חלקות 262-281, 290-298.

7. יוזמי התכנית

יוזמת התכנית היא הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה.

8. מטרת התכנית

מטרת התכנית היא מתן אפשרות לתוספות בניה בתחום חלקות המגורים הבנויות ללא תוספת במספר יחידות הדיור, תוך קביעת קווי בנין חדשים והנחיות בניה לתוספות המתוכננות.

9. באור טיפוס הנוספח

- קו כחול עבה
- קו מרוסק אדום
- מספר בתוך עגול בצבע התשריט
- גבול התכנית
- קו בנין
- מס' חלקה קיימת

10. שימוש בקרקע

לא יינתן היתר להקמת בנין או תוספת לבנין קיים ולא ישמשו כל קרקע או בנין בתחומי תכנית זו, אלא לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האיזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

11. שטח עתיקות

השטחים המשמורים לעתיקות, לא יוצא היתר בניה אלא בהסכמת רשות העתיקות.

12. הוראות בינוי לתוספות הבניה לבתי הדיור הקיימים

א. שטח הבניה

סה"כ שטח הבניה למטרות העיקריות, לא יעלה על 120 מ"ר בכל אחת מהדירות הכלולות בתכנית זו, באם קווי הבנין מאפשרים זאת, ויכלול את כל השטחים המקורים בדיקה, להוציא שטחי השירות. שטחי השירות יאופ'ן חיסוב שטחי הבניה, יהיה כפי שנקבע בתכנית ח/229/97 על שינוייה. מיקום שטחי השירות יוכל להיות מעל או מתחת לפני הקרקע בכפוף להוראות תכנית זו ותכנית ח/229/97 שינוייה והשלמותיה. לא תותר תוספת של יחידות דיור או קומות מעבר למספר יחידות הדיור ומספר הקומות הקיימות ע"פי תכניות מאושרות החלות על השטח.

ב. קוי בנין ומרווחים

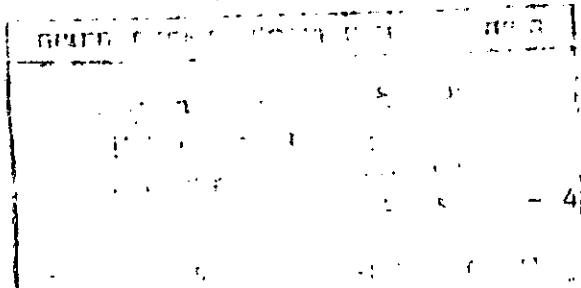
1. קוי בנין שהיו קיימים בתחומי תכנית חפ/918 וחפ/918 נ.ב. בטלים.
2. קוי בנין ומרווחים בתחום תכנית זו, יהיו בהתאם למסומן בתכנית זו בקו אדום מקוטע.
3. במקומות בהם תוספות הבניה מתקרבות לגבול החלקה, על מבקשי תוספת הבניה להגיש מפה מצבית מעודכנת במטרה להבטיח שהבניה המבוקשת לא תחרוג מגבולות החלקה.
4. במידה ותוספות הבניה פוגעות בשבילי גישה לכניסות לבתים, על מבצעי הבניה לשקם את השבילים או לבנות שבילים חלופיים במקומם.
5. באם קיים במרווח מבנה שלא בהתאם להוראות תכנית זו ואשר נבנה ע"פ היתר קודם לתכנית, קו בנין לגבי אותה בניה לכל הקומות יהיה בהתאם לבנין הקיים.

ג. נובה הבניינים

לא תותר תוספת קומה. גובה הבניינים יהיה כקיים היום. תותר יציאה לגג לשמוש כמרפסת גג. בתנאי שכל דיירי הבית יביעו הסכמתם ליציאה ובתנאי שינתן פתרון גישה והעמדה של מערכות סולריות, מיזוג אוויר וכו'.

ד. עיצוב ארכיטקטוני

1. צורת תוספת הבניה לכל יחידת דיור תהיה לפי הנחיות מפורטות של משרד מהנדס העיר. על מגישי בקשה להיתר לתוספת כלשהי להגיש תכנית עיצוב כוללת לבנין כולו בהתאם להוראות תכנית זו ולאישור הועדה המקומית, כולל חתכים וחזיתות.
2. היתר לתוספת הבניה יכול להיות מותנה ע"י משרד מהנדס העיר בבניה בכל הקומות בבת אחת, בכניסה אחת, שלם או באגף אחד שלם לפחות פרט למקרים הבאים:
 1. תותר השארת חללים בלתי סגורים בתנאי שימשנו מרפסות מקורות (כולל רצפות ומעקות) עבור הדירות שבעליהן אינן מעוניינים בהרחבה וזאת ברצף של קומה אחת בלבד, וזאת בתנאי שהקירות והתקרות ייטווחו וייסודו לבן.
 2. בניה ברצף שיתחיל ממפלס המגורים התחתון גם אם לא תכלול את האגף כולו, תוך התקנת מעקה בטיחות מעל המפלס העליון שנמצא בהמשכה של דירה.
 3. בהיתר בניה יקבע, תנאי שלא יזחל בביצוע תוספת בניה לדירה או למרפסת מקורה כלשהי, כל עוד לא נבנתה תוספת מקורה תחתיה.
 4. הגיסור יהיה אחיד לכל הבניין וכולל פהטי הפתחים בכל הקומות באותה כניסה או אגף.
 5. תותר פתיחת פתחים בחזית כשהתוספת תהיה על גבול החלקה בתנאי שהחלקה הגובלת אינה מיועדת לבניה.
 6. הקמת מחסנים תותר רק בקומות העמודים ו/או בקומות המסד של הבניינים הקיימים.



7. חותר יציאה לגג ושימוש כמרפסות-גג- להיגרות בקומות-אחרונות בלבד בתנאי שיוזון על חשבונם דודי שמש וקולטי שמש או מתקנים אחרים הנמצאים על הגג.

ה. שמירה על צורה חיצונית של המבנים

- 1. לא יותקנו צינורות על הקירות החיצוניים של הבניינים.
- 2. לא יותקנו חוטי טלפון על הקירות החיצוניים של הבניינים.
- 3. לא יותקנו ארובות לתנור חימום בחזיתות הבניינים.

13. סלילת דרכים

במקרה של הרחבת דרכים, בעלי הקרקע הכלולים בתכנית זו או גובלים איתה, חייבים להשתתף בהוצאות סלילת הדרכים שבתכנית זו, בהתאם לחוקי עזר הטירונים.

14. שרותים

לפני הוצאת כל היתר בניה בשטח בו עובר צינור מים או ביוב, על בעל בקשת הבנייה להתקשר עם מחלקת המים והביוב בעיריית חיפה, לקבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות הצינורות הקיימים או העתקתו למקום אחר, אם ידרש. כל שינוי בקווי מים או ביוב, ברובות מעל למגופים ויתר אביזרים שייגרם עקב ביצוע חוספת הבנייה - יבוצע על חשבון מבקשי היתר הבנייה.

15. איסור בניה מתחת ובקרבת קו חשמל

א. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקו חשמל עיליים. בקרבת קו חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע, ובין החלק הקניצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבגלס-הואו הקרוב ביותר של המבנה.

מרחק	סוג קו חשמל
2.0 מ'	ברשת מתח נמוך
5.0 מ'	בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו
8.0 מ'	בקו מתח עליון עד 110 ק"ו
10.0 מ'	בקו מתח עליון עד 150 ק"ו

ב. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2.0 מ' מכבלים אלו. אין להפורר מעל ובקרבת כבלים תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

הועדה הסקומית לתכנון ולבניה - חיפה

תכנית ת.ע. מס' חפ' / א' 918

הוסף להפקדה

בישיבה ח' 5 ב' (17.1.94)

7.3.94

(-) ע' טאנצ' (ז) ז' 170

יושב ראש הועדה סגן העיר

משרד הפנים מחוז חיפה

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

ש"ה תכנית מס. א' 918

הודעה הנחונית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 29.3.95 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס. א' 918

פורסמה בלוקט הפרסומים מס. 4867

מיום 15.12.95

הודעה על אישור תכנית מס. א' 918

ופורסמה בלוקט הפרסומים מס. 4867

מיום 16.11.95