

תפ"ן 1400 י"ב

תפ"ן 1400 י"ב - 304

3-2502

תפ"ן 1400 י"ב

י"א בשבט תשנ"ו
1 בפברואר 1996

נירה - (343) - 3-1-3

מרחב תכנון מקומי חיפה

שינוי תכנית מתאר מקומית

תכנית מסי חפ/1400 י"ב - מבנים במרווחים

הוגשה ע"י הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, חיפה.

1. שם חלון ומסמכי התכנית:

1.1 תכנית זו תקרא "שינוי תכנית מתאר מקומית, תכנית מסי חפ/1400 י"ב - מבנים במרווחים", (להלן: "תכנית זו") והיא תחול על כל תחום מרחב התכנון המקומי של חיפה.

1.2 ואלה מסמכי התכנית:

1.2.1 הוראות התכנית.

1.2.2 נספח איורים גרפיים.

2. יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו מהווה, לגבי השטח עליו היא חלה, שינוי לתכניות המתאר הבאות:

חפ/229 - תכנית המתאר של העיר חיפה, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בע.ר. 422, מיום 15/02/34.

חפ/1400 - תכנית המתאר של חיפה, שפורסמה להפקדה ב.פ. 2642, מיום 03/07/80.

בכל מקרה של סתירה בין האמור בתכניות אלה לבין האמור בתכנית זו, יקבע האמור בתכנית זו.

תכנית זו מהווה שינוי חלקי לגבי תכניות חלקיות בהן נקבעו במפורש הוראות הנוגעות למבני עזר במרווחים, כדלקמן:

א. בכל מקום בו נקבעה בתכנית חלקית או נקודתית הוראה מפורשת לגבי מבנים במרווחים, תישאר אותה הוראה בתוקפה.

ב. הוראות תכנית זו שאינן סותרות הוראות תכנית חלקית או נקודתית, תחולנה עליה גם הן.

3. יוזמת התכנית:

יוזמת תכנית זו היא הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, חיפה.

4. מטרת התכנית:

מטרת תכנית זו היא לקבוע את הוראות הבנייה למבנים במרווחים, תוך שמירת שטחים פנויים ומגוננים בהתחשב עם השפעת בינוי במרווחים על מגרשים גובלים.

5. תכסית קרקע במגרש:

5.1 מבני עזר במרווחים יותרו רק אם לדעת מהנדס העיר לא ניתן לייעד חלק מהבניין העיקרי שבתחום קווי הבניין לשימוש המבוקש.

5.2 בעת אישור מבנים במרווחי הבניינים, ייקח מהנדס העיר בחשבון את תכסית הקרקע במגרש, תובטח השארת קרקע פנויה לגינון ונטיעות בשיעור נאות, ותובטח קרקע פנויה לגינון ונטיעות בשיעור של 30% לפחות משטח המגרש. מהנדס העיר רשאי לאשר שיעור מופחת עד 25% משטח המגרש, בשל אילוצים פיזיים או תכנוניים.

6. הגדרות:

בתכנית זו:

6.1 מגרשים בצד הגבוה של הדרך - מגרשים משופעים הגובלים בדרך והגבוהים ממנה, כאשר הפרש הגובה בין מפלס הדרך הגובלת לבין מפלס הקרקע הטבעית במגרש, במרחק ניצב של 5 מ' מקו הרחוב לכל אורכו, לא יפחת מ- 2 מ'. (ראה נספח איורים).

6.2 מגרשים בצד הנמוך של הדרך - מגרשים משופעים הגובלים בדרך והנמוכים ממנה.

6.3 גובה בטיחותי מינימלי - הגובה המינימלי הנדרש ע"י תקנות התכנון והבנייה.

6.4 מרווח קידמי - השטח שבין גבול המגרש הקדמי לבין קו הבניין הקדמי והמשכו עד לגבול המגרש הצידי. (ראה נספח איורים).

6.5 מרווח אחורי - השטח שבין גבול המגרש האחורי לבין קו הבניין האחורי והמשכו עד לגבול המגרש הצידי. (ראה נספח איורים).

6.6 מרווח צידי - השטח שבין גבול המגרש הצידי לבין קו הבניין הצידי עד לפגישתו עם המרווח האחורי או הקדמי. (ראה נספח איורים).

6.7 תת קרקעי - שאינו בולט מפני הקרקע הטבעית.

7. מבנים במרווחים:

בשטחי המרווחים לא יותרו כל מבנים מלבד אלה שיימנו בסעיפים הבאים של תכנית זו.

8. חניה מקורה: (ראה נספח איורים):

באיזורי מגורים תותר חניה מקורה במרווחים הקדמיים, אך ורק במגרשים בצד הגבוה או הנמוך של הדרך, כהגדרתם בתכנית זו, בסעיף 6, ובתנאים:

א. לחניה תהיה כניסה ויציאה אחת. אם שוכנע מהנדס העיר כי אין אפשרות פיזית ותפעולית לכך, הוא רשאי לאשר גישות נוספות לחניה, או חניה ניצבת.

ב. קיר חניה הפונה אל הרחוב יצופה אבן.

ג. קירות מבנה חניה הפונים למגרש בניה גובל יהיו אטומים ויצופו כאמור לעיל.

ד. במגרש בצד הגבוה של הדרך שבחזיתו קיר תומך, תותר הגבהת הקיר לכל אורכו עד לגובה גג החניה.

ה. במגרש בצד הנמוך של הדרך, לא יעלה גובה בליטת מבנה החניה מעל מפלס הרחוב מעל 60 ס"מ, ומעליה תותר, במקרה הצורך, התקנת מעקה שקוף בגובה בטיחותי מינמלי. מהנדס העיר רשאי לאשר בליטה כנ"ל עד לגובה של 100 ס"מ במקום שתנאי השטח מחייבים זאת, ובלבד שתשמר זווית ראייה לנהיגה.

ו. גמר גג החניה יטופל כחלק אינטגרלי מפיתוח השטח וייכלל בתכנית גינון, נטיעות וריצוף גנני של המגרש.

9. חניה תת-קרקעית: (ראה נספח איורים)

מהנדס העיר רשאי לאשר התקנת חניה מקורה תת-קרקעית בכל המרווחים אם נוכח כי עמדה בתנאים הבאים:

א. תובטח אפשרות מעבר לצונות ולקווי תשתית.

ב. גמר גג החניה יטופל כחלק אינטגרלי מפיתוח השטח וייכלל בתכנית גינון, נטיעות וריצוף גנני של המגרש.

ג. מהנדס העיר רשאי להתיר הבלטת מבנה החניה מעל פני הקרקע הטבעית בכניסה לחניה, במינימום ההכרחי לתנאי הטופוגרפיה.

10. משטח חניה: (ראה נספח איורים)

- 10.1 יותר להקים במרווחים קדמיים של מגרשים בצד הנמוך של הדרך, משטח חניה או כבש (רמפה) שמפלסו אינו עולה על 1.8 מ' מפני הקרקע הטבעית, אם לא תהיה פגיעה בעיצוב הרחוב או בבניינים גובלים, בתנאים הבאים:
- א. מפלסם לא יעלה על מפלס הדרך הציבורית הגובלת.
 - ב. לחניה תהיה כניסה ויציאה אחת. אולם, אם שוכנע מהנדס העיר כי אין אפשרות פיזית ותפעולית לכך, הוא רשאי להוסיף גישות נוספות לחניה, או חניה ניצבת.
 - ג. סעיף זה יחול רק על בנייה חדשה.
 - ד. סעיף זה יחול רק באם אין פתחים לדירות מתחת למפלס משטח החניה או הכבש (רמפה).
 - ה. אם ההפרש בין מפלסם לקרקע הטבעית עולה על 1.80 מ', מידת המשטח בניצב לקו הרחוב לא תעלה על 5.3 מ' או רוחב המרווח הקדמי של הבניין הגובל (לפי המידה הגדולה מבין שתיהן).
- לא תותר בליטת המשטח או הרמפה מעבר לקו בניין צדדי (כולל המשכו במרווח הקדמי).
- הנחיה זו, לגבי אי בליטה לקו בניין צדדי היא דרישה ארכיטקטונית שכל סטייה ממנה מהווה סטייה ניכרת עפ"י הוראות חוק התכנון והבנייה והתקנות.

11. מחסנים:

- הקמת מחסנים במרווחים תותר אך ורק בבניינים קיימים שאין בהם מחסנים, במקרים בהם לא ניתן לכלול את המחסנים במבנה הראשי.
- 11.1 הקמת מחסנים במרווחים קדמיים תותר אך ורק במגרשים משופעים בצד הגבוה או בצד הנמוך של הדרך, כאשר המחסנים יהיו צמודים לחניה שתותקן עפ"י סעיף 9 לתכנית זו, ובאותם תנאים, וכן בתנאים:
- א. לא יהיו כל פתחים לכיוון דרך ו/או מגרש גובל.
 - ב. קיר המחסן הפונה לרחוב או לכיוון מגרש בנייה שכן, יצופה באבן.
- 11.2 בקרית חיים מזרחית (להוציא רחובות הפלוגות והקיבוצים), רשאית הוועדה המקומית לאשר הקמת מבנה אחד למחסנים, עבור בניינים קיימים בני 2 דירות לכל היותר, במרווח אחורי או צידי.
- 11.3 בקרית חיים מערבית, בקרית שמואל וברחובות הפלוגות והקיבוצים, רשאית הוועדה המקומית לאשר מבנים למחסנים, עבור בניינים קיימים בני שתי קומות לכל היותר, בכל המרווחים.

11.4 מיקומו של המחסן, עיצובו וחומרי הבנייה שלו ייקבעו ע"י הוועדה המקומית בהתחשב בעיצוב הארכיטקטוני של המבנה הקיים והמבנים הסמוכים.

12. קירות תומכים: (ראה נספח איורים)

יותר קירות תומכים במרווחים בתנאים:

12.1 במגרשים בצד הגבוה של הדרך שבהם שיפוע הקרקע הטבעית הוא עד 10%, מדוד מקצה לקצה בניצב לקו הרחוב, יהיה גובה הקיר התומך עד 1.20 מ' מפני קרקע טבעית.

12.2 במגרש בצד הגבוה של הדרך בו שיפוע הקרקע עולה על האמור לעיל, יותר קיר תומך עד גובה 1.80 מ' מפני קרקע טבעית, או מפני הרחוב.

12.3 במקום בו ההפרש בין תחתית הקיר לפסגתו עולה על 1.80 מ', יותקן הקיר התומך באופן מדורג, ובין חלקיו תושאר רצועה אופקית ברוחב 80 ס"מ לפחות, שתפותח כגינה.

12.4 מהנדס העיר רשאי לאשר גובה העולה על 1.80 מ' כאשר תנאי השטח מחייבים זאת.

12.5 קירות תומכים הפונים אל הרחוב או אל מגרש שכן, יצופו אבן.

12.6 מעקה מעל לקיר תומך יהיה שקוף.

13. מעלית: (ראה נספח איורים)

יותר מבנה מעלית במרווח כתוספת לבניין קיים, בתנאים:

א. המעלית תוצמד לבניין.

ב. המרחק בין המעלית לבין גבול החלקה הצידי והאחורי לא יפחת מ- 2 מ'.

ג. הבליטה למרווח הקדמי לא תעלה על 1.80 מ'.

14. מרפסת גננית:

תותר התקנת מרפסת גננית במרווח, שתהיה על פני הקרקע הטבעית או הסופית, בתנאי שיישמרו כללי תכנית זו לגבי קירות תומכים.

15. מתקני שירות לבניין:

תותר התקנת מתקני גז, אשפה, מדי מים ומכלי דלק לחימום במרווחים, בתנאי שימוקמו, יוסתרו, ויעוצבו כחלק מתכנית פיתוח כוללת. במגרשים בהם מתוכננים בחזית המגרש מבנים המותרים עפ"י תכנית זו, ישולבו המתקנים במבנים אלה.

16. קירוי בתחנת דלק:

בתחנות דלק תותר בליטת הקירוי שמעל למשאבות הדלק עד לקו הרחוב, בכפוף לאישור האגף לדרכים:

17. אתרים לשימור:

במגרשים הכלולים ברשימת האתרים לשימור, שהוכנה עפ"י סעיף 12 לתוספת הרביעית של חוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965, תהיה הקמת כל מבנה מן המבנים המותרים עפ"י תכנית זו, כפופה לאישור מיוחד של הועדה המקומית והיא רשאית לא להתירם או, לחלופין, תהיה רשאית להתירם בתנאים הנוגעים לשימור ולעיצוב האתר.

18. איורים גרפיים:

לתכנית מצורף נספח איורים גרפיים, הבאים להבהיר את האמור בהוראות התכנית. באיורים מוראים מקרים מדגימים של הוראות אלה, והוראות התכנית הן הקובעות.

1400
 (30.1.95) 31
 9.3.95
 ענדרם מצנע
 - 1-02-1996

1400
 (22.11.93) 112
 4.1.94
 (ה) צ. ס. צנע
 (ה) י. ד. ו. ט

משרד הפנים מחוז חיפה
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 אישור תכנית מס. 1400
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 6.12.95 לאשר את התכנית.
 ז"ר ת. קוס
 יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס. 1400
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4252
 מיום 13.10.94

הודעה על אישור תכנית מס. 1400
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4402
 מיום 21.4.96