

מרחב תכנון מקומי, חיפה שינוי תכנית מיתאר מקומית מס' חפ/1002 ב' הרחבת דירות ברמות רמז הדרומית הוגשה ואומצה ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה חיפה

### 1. שם וחלות

תכנית זו תקרא שינוי לתכנית מיתאר מקומית מס' חפ/1002 ב' - הרחבת דירות ברמות רמז הדרומית (להלן "תכנית זו") והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול בנספח המצורף לתכנית זו (להלן "הנספח").

### 2. יחס לתכניות אחרות

2.1. על תכנית זו תחולנה כל תקנות תכנית המיתאר של העיר חיפה וכל התיקונים והשינויים שחלו בה מזמן לזמן ושאינם נוגדים תוכנית זו.

2.2. התכנית מהווה שינוי ביחס לשטח הקרקע הכלול בה לתכניות הבאות:  
 חפ/1002 קירית רמז הדרומית שפורסמה למתן תוקף בי"פ 711 מיום 29.10.59.

חפ/1002 נ.ב. קירית רמז הדרומית שפורסמה למתן תוקף בי"פ 3327 מיום 1.5.86.

חפ/1002 א' בינוי ברח' חביבה רייך בקרית רמז הדרומית שפורסמה למתן תוקף בי"פ 1052 מיום 13.8.70.

חפ/1073 ב' קירית רמז המערבית שפורסמה למתן תוקף בי"פ 1320 ביום 8.12.66.

חפ/1081 ג' שכון לזוגות צעירים ברח' אינטרנציונל, שפורסמה למתן תוקף בי"פ 1815 ביום 9.11.72.

חפ/1128 בתי חביבה ברמות רמז שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 881 ביום 12.10.61.

2.3. כל הוראות התכניות הנזכרות נשארות בתוקפן למעט ההוראות המפורטות מטה. במקרה של סתירה בין התוכנית הנ"ל יקבע האמור בתכנית זו.

### 3. פירוש מונח

בתכנית זו פירוש המונח "אגף": מערכת דירות שהכניסה אליהן מאותו חדר מדרגות, נמצאות אחת מעל לשניה באותו בנין ומספרן לפחות כמספר הקומות באותו בנין.

### 4. המקום

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בדרום רמות רמז, בתחום הגושים 11194 ו-11196 בחלק מן הרחובות חביבה רייך, זלמן שניאור, אינטרנציונל, יחזקאל ופיכמן.

5. גבולות התכנית

גבולות התכנית הם כמוראה בקו עבה בצבע כחול בנספח המצורף.

6. הקרע

גוש 11196 חלקות 5-29, 33, 36, 39, 44, 46, 49, 51, 53, 54, 57-62,  
66, 67, 71-73

חלק חלקות  
4, 41, 43, 45

גוש 11194 חלקות 238, 247, 248, 251, 253, 255, 258, 259, 262, 263,  
264

חלק חלקות 138-147, 226, 228, 250

7. יוזם התכנית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה חיפה.

8. מטרת התכנית

מתן אפשרות להגדלת שטח הבניה המותר בבנייני המגורים חוץ קביעת קווי  
בנין והוראות עיצוב ארכיטקטוני.

9. שטח הבניה

- 9.1 השטח העיקרי הכולל של כל דירה לאחר ההרחבה לא יעלה על 120 מ"ר.
- 9.2 שטח שטחי השירות ואופן חישוב שטחי הבניה יהיו כפי שנקבע בתכנית חפ/229 י' על שינוייה.
- 9.3 מיקום שטחי השירות יוכל להיות מעל או מתחת לפני הקרקע בכפוף להוראות תכנית זו ותכנית חפ/229 י' ושינוייה.
- 9.4 תוספת הבניה בהתאם לאמור בסעיף זה כפופות להוראות עיצוב ארכיטקטוני בסעיף 11 להלן.
- 9.5 לא תותר תוספת של יחידות דיור או קומות מעבר למספר יחידות הדיור ומספר הקומות הקיימות ע"פ תכניות מאושרות החלות על השטח.

10. קווי בנין

10.1. המרווחים בתחום תכנית זו יהיו כדלקמן:

- מרווח קידמי 5 מ'
- מרווח צדדי 4 מ'
- מרווח אחורי 5 מ'

10.2. למרות האמור בסעיף 10.1, במגרשים בהם הבנין הקיים חורג מתחום קווי הבנין אל המרווחים, קו הבנין יותאם לקונטור המבנה הקיים טרם הרחבתו.

10.3. בסמכות הועדה המקומית לאשר במגרשים הגובלים בשטח ציבורי פתוח או שמורת טבע, צמצום המרווח עד ל-1 מ' מגבול המגרש לכוון השטח הציבורי הפתוח או שמורת טבע, וזאת במסגרת הבקשה להיתר בניה על סמך תכנית מדידה ומבלי לראות בכך כהקלה ו/או כסטייה ניכרת כמשמעותה בחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

10.4. מהנדס העיר רשאי לאשר אם שוכנע כי הדבר לא יפגום בעיצוב הבנין והרחוב, התקנת מבנה מעלית. במרווח, כתוספת לבנין קיים בתנאים :  
א. המעלית תוצמד לבנין.  
ב. המרחק בין המעלית לגבול החלקה הצידי והאחורי לא יפחת מ- 2 מ'.  
ג. הבליטה למרווח הקדמי לא תעלה על 1.80 מ'.

### 11. עיצוב ארכיטקטוני

- 11.1. 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. כל היתר לתוספות בניה ינתן בתנאי שהן תהיינה תואמות לתכנית העיצוב הכוללת המאושרת ע"י הועדה המקומית.  
צילומי צבע של המבנה הקיים ופרטי בניה בק.מ. 1:20 יוגשו כחלק מהבקשה להיתר.
- 11.2. חזיתות האגפים המורחבים תהיינה אחידות ובמישור אחד.
- 11.3. המימדים של תוספות הבניה לכל הדירות באגף יקבעו בהתאם לתוספת הבניה המירבית האפשרית לרב הדירות באותו אגף.
- 11.4. הגימור החיצוני של כל הדירות באותו בנין יהיה אחיד.
- 11.5. לא יותרו תוספות בניה על גגות הבנינים הקיימים.
- 11.6. במבנים בעלי גגות שטוחים הגגות של תוספות הבניה יהיו שטוחים. במבנים בעלי גגות רעפים הגגות של תוספות הבניה יהיו מרעפים.
- 11.7. לא יותר שימוש בגגות כמרפסות.
- 11.8. לאחר הגדלת שני בנינים סמוכים, לא יפחת המרווח ביניהם מ- 8 מ'.
- 11.9. לא תותר תוספת בניה הבולטת מעל 5 מטר מחזית הבנין המקורית.
- 11.10. מתן היתר בניה לתוספות בניה מותנה בבניה בו זמנית של לפחות אגף שלם לכל גובה הבנין פרט למיקרים הבאים:
- 11.10.1. בניה ברצף שיתחיל ממפלס המגורים התחתון, גם אם לא תכלול את האגף כולו, תוך התקנת מעקה בטיחות מעל המפלס העליון שנמצא בהמשכה של דירה.

11.10.2. תותר השארת חללים בלתי סגורים בתנאי שימשו מרפסות מקורות, כולל רצפות ומעקות, עבור הדירות שבעליהן אינם מעוניינים בהרחבתן, וזאת ברצף של קומה אחת בלבד ובתנאי שיבוצע גימור פנימי של טיח, סייד וכו'.

11.10.3. בהיתר בניה יקבע תנאי שלא יוחל בביצוע תוספת בניה לדירה או למרפסת מקורה כלשהי, כל עוד לא נבנתה תוספת הדירה או המרפסת המקורה תחתיה.

11.10.4. במידה ונוצרת קומת עמודים מתחת לתוספת בניה של הקומה התחתונה ביותר המשמשת למגורים כתוצאה משיפוע הקרקע, ניתן לסגור קומה זו ובתנאי שתשמש למחסנים ושירותי בית של דיירי הבניין.

## 12. פיתוח המגרשים

12.1. בקשה להיתר בניה לתוספת בניה תכלול תכנית פיתוח של קטע המגרש הרלבנטי, אשר תראה את השינויים שיחולו בפיתוח השטח כתוצאה מבניית התוספות לדירות. התכנית תכלול פיתוח גנני, קירות תומכים, שבילי גישה, מדרגות, גדרות, מעקות, קוי מים, ביוב, טלפון, חשמל, טל"כ וכו'.

12.2. בעלי היתר הבניה יהיו אחראים לביצוע קטע הפיתוח המתחייב מבניית התוספת שבהיתר הבניה עפ"י תכנית הפיתוח שהוגשה ואושרה, כחלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בניה כאמור בסעיף 10.1.

## 13. שמירה על הצורה החיצונית של המבנה

13.1. לא תותר התקנת מזגנים אלא על פי פתרון כולל לכל האגף שיהיה חלק מהבקשה להיתר בניה.

13.2. לא תותר התקנת ארובות לתנורים ומיכלי דלק אלו אם כן יוצע פתרון כולל כחלק מהבקשה להיתר בניה.

13.3. התקנת דודי השמש על גגות הבתים תהיה בהתאם לתכנית כוללת שתראה את מקום הדודים והקולטים לפי מספר הדירות וכן פתרון להסתרתם, ע"י מעקות וכד'.

13.4. לא תותר התקנת צנרת מים וגז, ארובות וכבלי חשמל, טלפון וטלביזיה בכבלים על הקירות. החיצוניים של הבנין. כל התקנות התשתית תהיינה תת קרקעיות ופנימיות לבנין.

13.5. פתרון למסתורי הכביסה, כולל גגון, יהווה חלק מהבקשה להיתר ולתוספת הבניה. המסתורים יהיו בנויים מחומרים עמידים וישתלבו עם חזית הבנין.

13.6. לא תורשה הקמת אנטנה לטלויזיה לכל דירה ודירה אלא אנטנה מרכזית שאליה תחובר כל דירה.

#### 14. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל

לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי חשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך	2.0 מ'
בקו מתח גבוה 22 ק"ו	5.0 מ'
בקו מתח עליון עד 150 ק"ו	9.5 מ'

אין לבנות מבנים מעל לכבל תת קרקעי ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלה, ואין לחפור מעל ובקרבת כבל חשמל תת קרקעי אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

כונן/מה"ע  
חפ/1002ב'  
1/1/95

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה

תכנית ת.ע. מס' 1002 / ב' 1002

הומלץ להטקדה  
בישיבה ה' 107 ב' (26.7.93)  
28.9.93

(-) נ.מ. צנע  
ישב ראש הועדה

(-) ו.רוט  
סגן ראש העיר

הודעה על הפקדת תכנית מס. 21002/מ.

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4312

מיום 11.6.95

משרד הפנים מחוז חיפה  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס. 21002/מ.

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 21.9.95 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 21002/מ.

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4467

מיום 12.12.96