



מרחב תכנון מקומי חיפה

שינוי תכנית מתאר מקומית, תכנית מס' חפ/מק/1400 יב/1 -
מבנים במרווחים - השלמה
הוגשה ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה, חיפה

1. שם וחלות:

תכנית זו תקרא: "שינוי תכנית מתאר מקומית, תכנית מס' חפ/מק/1400 יב/1
"מבנים במרווחים - השלמה" (להלן: "תכנית זו") והיא תחול על כל
תחום מרחב התכנון המקומי של חיפה.

2. יחס לתכניות אחרות:

2.1. 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 15/2/34.

חפ/1400 - תכנית המתאר של חיפה, שפורסמה להפקדה בי.פ. 2642,
מיום 3/7/80.

חפ/1400 י"ב - מבנים במרווחים, שפורסמה להפקדה בי.פ. 4402,
מיום 21/4/96

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

כל הוראות תכנית חפ/1400 שלא שונו על ידי תכנית זו, תשארנה
בתוקפן.

2.2 בכל מקום בו נקבעה בתכנית חלקית או נקודתית הוראה מפורשת
לגבי מבנים במרווחים, הסותרת הוראות תכנית זו, רשאית הועדה
המקומית לאשר בניה עפ"י התכנית הקודמת.

3. יוזמת התכנית:

יוזמת תכנית זו היא הועדה המקומית לתכנון ולבניה, חיפה.

4. מטרת התכנית:

מטרת תכנית זו היא לקבוע את הוראות הבנייה למבנים במרווחים, תוך
שמירת שטחים פתוחים ומגוונים בחצרות הבניינים ושמירת עליונות חזות
הרחוב.

5. תיקוני תכנית חפ/1400 יב

בתכנית חפ/1400 יב יתוקנו הסעיפים הבאים כדלקמן:

5.1. בסעיף 8 יוספו 2 סעיפים קטנים כדלקמן:

ז. מעל מבנה החניה המקורה תותקן שכבת עפר בעובי של 30 ס"מ לפחות, שתגונן ותינטע.

ח. גובה הבליטות בסעיפים דלעיל, יכלול גם את המעקה לעפר.

5.2. בסעיף 9, ס"ק ב', יוסף בסופו כדלקמן:

תכנית הגינון תכלול -

(1). מעל מבנה החניה התת-קרקעית תותקן שכבת עפר בעובי של 30 ס"מ לפחות, או מצע-גינון שווה ערך.

(2). יינטעו עצי צל ונוי בשיעור של 10 עצים לדונם, ובשלב המבנה ישולבו ויתקנו מיכלים מתאימים לנטיעתם.

(3). יותקנו בידוד וניקוז בגג מבנה החניה.

(4). לבקשה להיתר תצורף תכנית פיתוח החצר שתוכן ע"י מתכנן נוף, ותכלול את פירטי שילוב הנטיעות והגינון במבנה.

(5). בבניינים המיועדים לתעשייה רשאי מהנדס העיר לפטור מגינון הגג.

5.3. סעיף 10 ינוסח כדלקמן:

10. משטח חניה

10.1 יותר להקים במרווחים קדמיים של מגרשים בצד הנמוך של הדרך, משטח חניה שמפלסו אינו עולה על 1.8 מ' מפני הקרקע הטבעית, אם לא תהיה פגיעה בעיצוב הרחוב או בבניינים גובלים, בתנאים הבאים:

א. מפלסו לא יעלה על מפלס הדרך הציבורית הגובלת, מלבד שיפועים הנובעים מניקוז ומהתאמה לפני השטח.

ב. אם ההפרש בין מפלסו לקרקע הטבעית עולה על 1.8 מ', מידת המשטח בניצב לקו הרחוב לא תעלה על 5.5 מ', לא כולל רצועת הגינון, או רוחב המרווח הקידמי המאושר של הבניין הגובל (לפי המידה הגדולה מבין שתיהן), אלא בהסכמת בעלי כל הדירות או הקרקע הפונים למשטח החניה.

ג. ניתן יהיה להגדיל את מידות המשטח, במירווחים הגובלים במגרש בלתי בנוי, בדרך של הקלה.

5.4. יוסף סעיף כדלקמן:

כבש (רמפה) גישה לחניה.

1. במגרשים שמתחת לפני הדרך תותר התקנת כבש גישה לחניה במרווחים, אם מפלסו אינו עולה על 1.8 מ' מפני הקרקע הטבעית, ובתנאים שכשרוחב המרווח הוא 4 מ' או יותר יישמר מרחק של 1 מ' לפחות בין הכבש לגבול המגרש, ולינטעו ברצועה זו עצים.

2. במגרשים שמתחת לפני הדרך, בבנין חדש הגובל במגרש בלתי בנוי, תותר התקנת כבש גם אם מפלסו עולה על 1.8 מ' בתנאי שהכבש לא יגיע למרחק העולה על 11 מ' מדוד בניצב לקו הרחוב.

3. ניתן להקל מתנאים אלה באם תושג הסכמת בעלי המגרש הגובל, או, בהסכמת כל בעלי הדירות הפונות לכבש אם המגרש הגובל בנוי, או, אם אושר כבש בגובה דומה במרווח במגרש הגובל.

4. תותר התקנת דרך גישה משותפת לשני מגרשים גובלים, ותירשם זיקת הנאה בכל אחד משני המגרשים למעבר דיירי המגרש השני.

5.5 סעיף 15 ינוסח כדלקמן:

מתקני שירות לבניין

במרווח הקדמי תותר התקנת מתקני גז, אשפה, מדי מים ומכלי דלק לחימום, בתנאי שימוקמו, יוסתרו ויעוצבו לשביעות רצון מהנדס העיר.

במגרשים בהם מתוכננים בחזית המגרש מבנים המותרים עפ"י תוכנית זו, ישולבו המתקנים במבנים אלה, או בקיר התומך.

במגרשים אחרים לא יעלה גובה המתקנים על 1.5 מ' מדוד מעל מפלס הדרך.

5.6. יוסף סעיף כדלקמן:

16. גשרי גישה

במרווח קידמי ובמרווח צידי, במגרשים בצד הנמוך של הדרך יותרו גשרי גישה להולכי רגל, מן הדרך אל הבנין, בתנאים שלהלן:

א. המרחק בין הגשר לבין הגבול עם מגרש בנייה גובל לא יפחת מ-2/3 המרווח הצידי המותר. כאשר רוחב המרווח הצידי המותר הוא 3 מ' או פחות, לא יפחת המרחק בין הגשר לבין הגבול מ-1.7 מ'.

ב. מפלס הגשר במגרשים כנ"ל, במרווח צידי, לא יעלה על 3 מ' מפני הקרקע הטבעית, ובמרווח קדמי לא יעלה על 1 מ' ממפלס הרחוב.

ג. הרוחב הכולל של הגשר לא יעלה על 2 מ'.

5.7. יוסף סעיף 5, כדלקמן:

גדרות

תותר התקנת גדר בגבול מגרש בתנאים שלהלן:

א. באזורי מגורים תותקן בחזית הקדמית של המגרש גדר שגובה חלקה האטום לא יעלה על 70 ס"מ ומעליו מעקה שקוף בגובה בטיחותי מינימלי.

ב. גובה שאר הגדרות לא יעלה על 1.8 מ'.

ג. בגבול בין שני מגרשים תהיה הגדר שקופה, אלא אם כן הוסכם אחרת ע"י בעלי שני המגרשים הגובלים בה.

ד. הועדה המקומית רשאית להתיר גדרות בתוך המגרש, בהסכמת בעלי הקרקע, בתנאים שייקבעו על ידה.

5.8. יוסף סעיף כדלקמן:

רצועת גינון

א. במירווח הקידמי של המגרשים תושאר רצועה ברוחב של 1 מ' בין קו הרחוב לבין כל מבנה שהוא, להוציא גשר ורמפה. רצועה זו תגונן, כולל צנרת השקיה וינטעו בה עצים בשיעור של 1 עץ לכל 10 מ' במוצע. הכנת הגינון והנטיעות תהווה תנאי להיתר הבניה. אחזקת הרצועה תהיה באחריות הדיירים במגרש.

5.9. יוספו סעיפים כדלקמן:

תחנות טרנספורציה (השנאה)

תותרנה תחנות השנאה במרווחים, בכפוף להוראות תכנית חפ/מק/1400 תט-"תחנות טרנספורמציה (השנאה)".

פרגולות

תותרנה פרגולות במרווחים, בכפוף להוראות תכנית חפ/מק/1400 "פרגולות".

5.10. בס"ק 19 ד' ייאמר:
הגשת תכנית הגינון והנטיעות תהווה תנאי להיתר הבניה וביצועה יהווה תנאי לאיכלוס הבנין. אחזקת הרצועה תהיה באחריות הדיירים במגרש.

5.11 מספרי הסעיפים של תכנית חפ/1400 יב ישונו בהתאמה.

ועדה מקומית חיפה
אישור תכנית מסי מס/תק/1400 כ/1
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מסי 98 ביום 15.12.97
עמרם מאנוע
סמנכ"ל תכנון יו"ר הועדה

15-02-1998



ועדה מקומית חיפה
הפקדת תכנית מסי מס/תק/1400 כ/1
הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית
בישיבה מסי 88 ביום 30.6.97
נ. ח. ג. נ.
יו"ר הועדה