

מרחב תכנון מקומי חיפה

שינוי תכנית מתאר מקומית

תכנית מס' חפ/מק/1400גב - גובה בניינים באזורי מגורים

הוגשה ע"י משרד מהנדס העיר לאישור הוועדה המקומית חיפה.

1. שם התכנית

תכנית זו תקרא "שינוי תכנית מתאר מקומית, תכנית מס' חפ/מק/1400גב - גובה בניינים באזורי מגורים" והיא תחול על על המגרשים המיועדים למגורים, על פי תכנית או על פי היתר, בתחום מרחב התכנון המקומי של חיפה.

2. יזום לתכניות אחרות

- 2.1 תכנית זו מהווה, לגבי השטח עליו היא חלה, שינוי לתכניות הבאות:
 חפ/229 - תכנית המתאר של העיר חיפה, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בער. 422 מיום 15/2/34 וכל התייקונים שחלו בה מעת לעת.
 חפ/1400 - תכנית המתאר של העיר חיפה, שהודעה בדבר הפקדתה פורסמה בי.פ. 2642 מיום 3/7/80.
 כל הוראות תכנית חפ/1400 הנוגעות לגובה בנייני מגורים - בטלות.
 חפ/1400שש - שטחי שרות ופטורים, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 4608 מיום 30.3.97.
- 2.2 בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לבין התכניות הנ"ל, יקבע האמור בתכנית זו.
- 2.3 תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית חפ/1400 - פרגולות, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. מס. 4609 מיום 22.1.98.
- 2.4 תכנית זו לא תחול על שטח תכניות החלות על מגרש או קבוצת מגרשים או שכונה, בהן נקבעו בפירוש הוראות אחרות לגובה בניינים.

3. יוזמי התכנית

יוזמת תכנית זו היא הוועדה המקומית.

4. מטרת התכנית

מטרת תכנית זו היא לקבוע את הגובה של בניינים בעיר, במסגרת הוראות בדבר עיצוב אדריכלי, מבלי לשנות את מספר הקומות המותר, וזאת עפ"י סעיף 62א(א)(5) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

5. הגדרות

בתכנית זו:

"החוק" - חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965.

"התקנות" - תקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), תשכ"ז-1967.

"גובה בנין" - המרחק האנכי המדוד מתחתית קומת המגורים או העמודים התחתונה בבנין, ועד לפני התקרה האופקית של הקומה העליונה של הבנין, לא כולל תוספות המפורסות בסעיפים 9-10 להלן.

"פני הקרקע" - פני הקרקע הטבעית או החפורה, (הנמוכה מביניהן), הגובלת בבנין מבחוץ.

"גובה פנים קומה" - המרחק האנכי המדוד, מפני רצפת הקומה ועד תחתית תקרתה.

"גובה קומה מלא" - המרחק האנכי המדוד מפני רצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה או הגג, כולל עובי התקרה או הגג.

"מסד" - חלל הנמצא בין פני הקרקע הטבעית לבין תחתית רצפת הקומה שמעליה.

"עובי תקרה" - יכלול עובי הגימור במפלסה העליון והתחתון.

"שיפוע הקרקע במגרש" - מדוד ממרכז קו הבנין הקדמי, עד למרכז קו הבנין האחורי (או הצדדי, במגרשי פינה).

"קומה טכנית" - קומה המיועדת למיכון או צנרת לתפעול הבנין.

6. גובה בנין מותר

6.1 גובה הבנין המותר יהיה מכפלה של מספר הקומות המותר בגובה קומה מלא ממוצע של 3.0 מ'.

6.2 בגרעין מדרגות או מעלית המקשר בין שני אגפי בנין השונים במפלסיהם, יותר הגובה המתקבל מתחתית הרצפה התחתונה בבנין הנמוך ועד לגג המבנה הגבוה.

6.3 גובה הבנין המותר יהיה בכפוף לשאר תנאי תכנית זו.

6.4 בבניינים לשימור רשאית הועדה המקומית לקבוע כללי גובה שונים מן הנ"ל.

7. מדידת הגובה

גובה הבנין ימדד בכל זותך אנכי בנפרד.

8. מסד

8.1 בנוסף לגובה הבנין יותר מסד בגובה מירבי של 1.8 מ', מדוד מפני הקרקע הטבעית.

8.2 במגרשים בהם שיפוע הקרקע עולה על 30% תותר הגבהת המסד בגובה של 10 ס"מ לכל אחוז שיפוע נוסף, בתנאים:

8.2.1 החלק הגלוי של קיר המסד לא יעלה על 1.8 מ' ומן הקרקע הטבעית ועד החלק הגלוי יכוסה הקיר באדמה או מסלעה שתפותח באופן גנני.

8.2.2 בחלל המסד ניתן להתקין שיטחי שירות כגון מחסנים, חניה וכד'. שימוש בחלל זה ניתן לאשר בנוסף למספר הקומות המותר בבנין בדרך הקבועה בחוק.

8.3 במגרשים בהם שיפוע הקרקע פחות מ-10%, יותר מסד בגובה מירבי של 0.8 מ'.

9. גג ומבני גג

מעל גובה הבנין יותר:

9.1 עלית גג, עפ"י תכנית חפ/פ229 והשלמותיה.

9.2 מבנה יציאה של מדרגות, עפ"י תכנית חפ/פ229 והשלמותיה.

9.3 מעקה בגובה בסיחותי מינימלי עפ"י תקן.

9.4 מבנה חדר מכונות מעלית בגובה שלא יעלה על 2.5 מ', או, בגובה לפי מפרט החברה המתקינה, באישור מהנדס העיר.

9.5 מתקני גג סכניים המיועדים לתפעול הבנין בלבד, בתנאי:

9.5.1 גובהם אינו עולה על גובה המעקה, או,

9.5.2 גובהם אינו עולה על 2.4 מ' והמרחק בינם לבין הקיר החיצוני אינו פחות מ- 3 מ'.

9.6 אנטנות שגובהן אינו עולה על 6 מ' ואין ציוד נילווה אליהן על הגג.

10. גובה קומות

10.1 גובה קומה מלא מירבי של קומת מגורים לא יעלה על 3.50 מ'.

10.2 גובה קומה מלא ממוצע של קומת מגורים לא יעלה על 3.00 מ'.

10.3 גובה פנים קומת עמודים לא יעלה על 2.20 מ'.

10.4 גובה פנים קומה טכנית, במקום שהתכנית החזלה על המקום מתירה קומה כזו, לא יעלה על 2.0 מ'.

10.5 גובה שאר סוגי קומות, חלקי בנין ומבנים יהיה בהתאם לתכניות מס' חפ/ 229 והשלמותיה וחפ/1400 וב השלמותיה.

10.6 מהנדס העיר רשאי לאשר גובה קומות שונה אם נדרש השינוי מסיבות טכניות או קונסטרוקטיביות שינומקו בליזויית חוות-דעת מומחה.

10.7 סך כל גובהי הקומות בבנין לא יעלה על גובה הבנין המותר, כפי שנקבע בסעיפים 6 ו-8 לעיל.

11. תוספת לבנין קיים

במקרה של תוספת לבנין קיים, לא יחולו מגבלות תכנית זו על הבנין הקיים אלא רק על התוספת.

ועדה מקומית ח'פה
הפקדת תכנית מסי חפ/מק/1400 ג"ב
הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית
בישיבה מסי 5 ביום 4-5-99
(- ע כרמל צנע)
יו"ר הועדה

ועדה מקומית ח'פה
אישור תכנית מסי חפ/מק/1400 ג"ב
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מסי 24 ביום 03-05-2000
סמוכ"ל תכנון 2000
18 הע' 18
[Signatures]