

אוקטובר 1999

מרחב תכנון מקומי, חיפה
 שינוי תכנית מתאר מקומית מס' חפ/928/א
 הרחבת דיור בשיכון עממי עין היס"
 הוגשה ואומצה ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבנייה, חיפה.

1. שם וחלות

תכנית זו תיקרא: שינוי תכנית מתאר מקומית, תכנית מס' חפ/928/א, "הרחבת דיור בשיכון עממי עין היס" (להלן: "תכנית זו"), והיא תחול על השטח המותחם בקו עבה כחול בנספח המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנ"ל (להלן: "הנספח"). הנספח הוא בקנה מידה 1:500 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו. הנספח מחייב בקווי הבניין.

כמו כן כוללת התוכנית נספח מנחה לאופן תכנון הרחבת הבתים, הכולל:
 חלק מס' 1 - מפתח לטיפוסי הדירות בקנה מידה 1:500.
 חלק מס' 2 - חוברת הצעות להרחבת הדירות עפ"י טיפוסים בקנה מידה 1:100.

2. יחס לתכניות אחרות

2.1 על השטח הכלול בתכנית זו תחולנה כל תקנות תכנית המתאר של העיר חיפה וכל התיקונים והשינויים שחלו בה מזמן לזמן, וכן ההוראות המפורטות מטה.

2.2 תכנית זו מהווה שינוי לתכניות הבאות לגבי השטח שעליו היא חלה.

מס' תכנית	שם התכנית	מס' ע"ר	מס' י"פ	תאריך פרסום להפקדה	תאריך למתן תוקף פרסום
חפ/229	תכנית המתאר של העיר חיפה	422			15.2.34
חפ/1400	תכנית מתאר של העיר חיפה		2642	3.7.80	
חפ/928	שיכון עממי עין היס		1310		20.10.66

2.3 בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לבין אחת התכניות הנ"ל, יקבע האמור בתכנית זו.

3. המקום

הקרקע שעליה חלה תכנית זו נמצאת בשכונת עין היס, בין רחוב התורן לשד' ההגנה.

4. שטח התכנית

שטח התכנית הוא 21.8 דונם, בקירוב.

5. גבולות התכנית

גבולות התכנית הם בהתאם למסומן בקו כחול עבה על גבי הנספח המצורף.

6. הקרקע הכלולה בתכנית זו

גוש 11672, חלקות 12-21, 24-25, בבעלות רשות הפיתוח ובחכירה לפרטיים

7. יוזמי התכנית
יוזמת התכנית היא הועדה המקומית לתכנון ולבנייה - חיפה.

8. עורכי התכנית
עורכי התכנית הם דני וסמדר רו, אדריכלים
רח' פינסקי 13, חיפה. טל. 04-810-0578, פקס. 04-838-0493

9. מטרת התכנית

מטרת התכנית היא הגדלת שטח הבנייה המותר בבנייני המגורים ללא תוספת במספר יחידות הדיור, תוך קביעת קווי בניין חדשים והנחיות ארכיטקטוניות לבניית התוספות המתוכננות.

10. באור סימני הנספח

קו כחול מרוסק	גבול תכנית מתאר מקומית מאושרת מס' חפ' / 928
קו כחול עבה ורצוף	גבול תכנית מוצעת
קו אדום מרוסק	קו בניין
קו סגול מרוסק	קו בניין למעלית
קו-שתי נקודות לסירוגין בצבע אדום	קו מרכז קיר בין דירות או מרכז חדר מדרגות
קו משונן בכיוונים הפוכים לסירוגין בצבע שחור	גבול גוש
קו ירוק	גבול חלקה רשומה
מספר ירוק מוקף בעיגול	מספר חלקה רשומה
שטח מנוקד ותחום בקו שחור	בניין קיים
מספר מוקף במרובע	מספר בית
ג.ר.	גובה רצפה
ג.ג.	גובה גג

11. שימוש בקרקע
לא יינתן היתר להקמת בניין או תוספת לבניין קיים ולא ישמשו כל קרקע או בניין בתחומי תכנית זו לכל תכלית שהיא, אלא לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

12. הוראות לתוספת בנייה לבתי דירות קיימים:

12.1 שטח בנייה

- שטח הבנייה המותר למטרות עיקריות בדירות קיימות הכלולות בתכנית לא יעלה על 120 מ"ר לכל יחידת דיור (הקיים והתוספת יחד).

- שיעור שטחי השירות ואופן חישוב שטחי הבנייה יהיה כפי שנקבע בתכנית חפ' 229/ על כל שינוייה. ניצול שטחי השירות, למעט מרחבים מוגנים דירתיים, יהיה בקומת המסד בלבד.

12.2 גובה הבניינים

גובה הבניינים יהיה הגובה הקיים היום. לא תהיה תוספת בנייה על הגגות.

12.3 גגות הבניינים

גגות הבניינים בשטח תכנית זו יהיו שטוחים. לא תותר בניית גגות משופעים. הוראה זו תהווה הוראת עיצוב ארכיטקטוני כמשמעותו בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965.

12.4 מרווחי בנייה

מרווחי הבנייה יהיו בהתאם למסומן על גבי הנספח. במקומות שבהם תוספת הבנייה מתקרבת לגבול החלקה, על מבקשי היתר הבנייה להגיש מפה מצבית מעודכנת, במטרה להבטיח שהבנייה המבוקשת לא חורגת מגבולות החלקה, עפ"י דרישת מהנדס העיר.

12.5 תנאים מיוחדים עיצוב ארכיטקטוני

12.5.1 על מגישי הבקשה להיתר בנייה לתוספת בנייה כלשהי, להגיש תכנית כוללת לבניין כולו, בהתאם להוראות תכנית זו, שתובא לאישור הועדה המקומית. התכנית הכוללת תכלול גם חזית של קטע ורטיקלי (טור) של הבניין לאחר התוספת המוצעת. כל היתר נוסף להרחבת דירה אחרת בבניין יינתן בתנאי שההרחבה המבוקשת היא בהתאם לתכנית הכוללת שאושרה והיא ממלאה את כל הוראות תכנית זו ושלבי הביצוע המותרים בה.

12.5.2 תוספות הבנייה ייעשו תוך התאמה עם עיצוב הבניין הקיים.

12.5.3 כל הרחבה תיעשה באופן שתוכל לשאת מבחינה קונסטרוקטיבית את כל ההרחבות שמעליה, ובאופן שתהיה תואמת את התכנית הכוללת שאושרה לבניין כולו, ואשר תאפשר לדיירי הדירות הסמוכות הרחבה בהתאם לתכנית זו.

לפיכך, במסגרת הבקשה להיתר בנייה, ימציא המבקש אישור ממהנדס מוסמך בדבר יציבות המבנה לשאת את העומס הנוסף, כולל הקומות המתוכננות מעליו, על פי התכנית הכוללת המפורטת בסעיף 12.5.1.

12.5.4 מתן היתר בנייה לתוספות בנייה, מותנה בבנייה בו-זמנית של לא פחות מטור אנכי שלם לכל גובה הבניין. תותר השארת חללים בלתי סגורים בתנאי שימשו מרפסות מקורות (כולל רצפות ומעקות) עבור דירות שבעליהן אינם מעוניינים בהרחבתן, ולא יותר מקומה אחת בלתי בנויה בכל פעם.

עם זאת, בסמכות מהנדס העיר לאשר בנייה של חלק מטור אנכי, בתנאי שתתחיל מקומת הקרקע.

12.5.5 לא יינתן היתר בנייה לתוספת בנייה לדירה או מרפסת מקורה כלשהי, כל עוד לא נבנתה תוספת הדירה שמתחתיה.

12.5.6 בתוספות הבנייה בבניינים המקבילים לרחוב התורן יותרו פתחים בחזיתות הצפון-מערביות והדרום-מזרחיות בלבד.

12.5.7 הגימור יהיה אחיד לכל הבניין, כולל פרטי הפתחים בכל הקומות באותה כניסה או אגף.

12.6 גימור חיצוני ועיצוב הבניינים

- תוספות הבנייה יותאמו לבניינים מבחינת החיבור בין הבנייה החדשה והקיימת, עיצוב החזיתות, סוג הפתחים וגודלם, חומרי הגימור וכו', הכל באישור מהנדס העיר. עם הבקשה להיתר בניה יוגשו צילומי צבע של חזיתות הבניין וכן פרטי הבנייה הקיימים בקנ"מ 1:20.
- במקרים בהם תורחב קומת המסד כתוצאה מבניית התוספת בקומות העליונות, תותאם הבנייה בקומה זו לבניין הקיים, תוך מתן דגש מיוחד על מקומם של העמודים וקירות המסד החדשים, תוך התאמת טיח, ריצוף וכו'.
- במקרה של ביצוע בו זמני של כל בניין בשלמות, ניתן יהיה להציע שינוי פרטי חזית שלא בהתאם לעיצוב הקיים, באישור מיוחד של הועדה המקומית.
- לא תותר התקנת מזגנים אלא על פי פתרון כולל לכל הבניין שיהיה חלק מהבקשה להיתר הבנייה. תכנית זו תחייב גם אם יותקנו מזגנים לאחר מכן.
- לא תותר התקנת ארובות לתנורים ומיכלי דלק אלא אם כן יוצע פתרון כולל כחלק מהבקשה להיתר הבנייה. כל פתרון חייב אישור ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה חיפה כתנאי להיתר בנייה.
- התקנת דודי שמש על גגות הבתים תהיה בהתאם לתכנית כוללת שתראה את מקום כל הדודים והקולטים לפי מספר הדירות וכן פתרון להסתרתם, מעקות וכד'.
- לא תותר התקנת צנרת מים, גז, ארובות וכבלי חשמל וטלפון על הקירות החיצוניים של הבניינים. במקרה שלא ניתן בשום אופן למלא הוראה זו, יש להקפיד על הסתרת הצינורות או הכבלים בעזרת פרופיל מתאים.
- פתרון למסתורי כביסה (כולל גגון), יהווה חלק מהבקשה להיתר לתוספת הבנייה. המסתורים יהיו בנויים מחומרים עמידים וישתלבו עם חזית הבניין.

13. פיתוח המגרשים

על מגישי הבקשה להיתר בנייה להגיש תכנית לפיתוח המגרש על רקע מפה מצבית, שבה יסומנו העצים הקיימים על סוגיהם. תכנית זו תראה את השינויים שיחולו בפיתוח השטח כתוצאה מבניית התוספות לדירות. התכנית תראה עצים המיועדים לעקירה ותכלול פיתוח גנני, כולל נטיעות חדשות, קירות תומכים, שבילי גישה לבתים ופתרונות תאורה וניקוז.

תכנית הפיתוח תבוצע לפי הנחיות היחידה לתכנון גנים בעיריית חיפה, לרבות עקירת עצים לצורך הבנייה ונטיעת עץ בוגר אחד לפחות במקום כל עץ שהוסכם על עקירתו. אישור היחידה לתכנון גנים לתכנית הפיתוח יהווה תנאי לקבלת היתר בנייה. על מבקשי היתר הבנייה האחריות לביצוע תכנית הפיתוח.

14. מניעת מטרדים בעת בנייה

14.1 הבקשה להיתר בנייה תכלול אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה למיקום מכוונת עזר כגון קומפרסורים וכד' במגרש, כך שלא יהוו מטרד רעש וזיהום אויר לסביבתם.

14.2 פסולת בניין במהלך הבנייה תוצא באמצעות שרוליס, תרוכו במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בניין. חומרי גלם ופסולת בתקופת הבנייה יוחזקו במיכלים סגורים או יכוסו בעזרת יריעה אטומה.

14.3 עם סיום הבנייה על מגישי הבקשה להיתר לסלק את פסולת הבנייה, שפך החפירה או החציבה על חשבונם למקום שפך מאושר על ידי העירייה. עליהם להחזיר את השטח לקדמותו או בהתאם לתכנית הפיתוח המוצעת לעיל.

14.4 על מבקשי היתר הבנייה להקים מחדש גדרות, קירות תומכים, מדרגות ושבילים שייהרסו בגין עבודות הבנייה, וכן לשקם את הגינות שייפגעו.

15. אספקת חשמל והגבלות בנייה בקרבת קווי חשמל

15.1 מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית (כהגדרתה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבנייה - בקשה להיתר, תנאיו ואגרות, תש"ל 1970) בהתייעצות מבקש ההיתר עם חברת החשמל ובאישורם.

15.2 לא תותר הקמת תחנות טרנספורמציה חדשות על עמוד בשטח תכנית זו. הקמת תחנות טרנספורמציה תהיה בהתאם לאמור בתכנית תכנון עיר חפ/1400-ט - תחנות טרנספורמציה.

15.3 השינויים במערכת החשמל שיידרשו עקב ביצוע תכנית זו, ייעשו על חשבון מגישי הבקשונו להיתר בנייה, הכל באישור חברת החשמל ובתיאום איתה.

16. מרחב מוגן

לא יוצא כל היתר בנייה בשטח התכנית, אלא אם כלולים בו מקלט או מרחבים מוגנים בהתאם לתקן הישראלי. לא תוצא תעודת שימוש לבניין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של מהנדס הג"א.

17. שירותים

17.1 ניקוז מי גשם

לא יינתן היתר בנייה בטרם הובטח ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתכניות המאושרות ע"י מהנדס העיר, ובתנאי שהדבר יבוצע לשביעות רצונו של מהנדס העיר.

17.2 אספקת מים

17.2.1. אספקת המים לבניינים בשטח תכנית זו, תעשה ממערכת אספקת המים של עיריית חיפה.

17.2.2 לפני הוצאת כל היתר בנייה בשטח בו עובר צינור מים, על בעל בקשת היתר הבנייה להתקשר עם מנהל אגף המים, הביוב והניקוז לקבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר, אם יידרש הדבר.

העתקת צנרת מים, אם תידרש, תיעשה על חשבון מבקשי היתר הבנייה.

17.3 ביוב

לא תינתן תעודה לשימוש בבניין לפני שיחובר לביוב הציבורי הקיים, ולפני אישור מנהל אגף המים, הביוב והניקוז כי תכנית הביוב הנוגעת לבניין בוצעה לשביעות רצונו.

העתקת קווי ביוב עקב ביצוע התכנית תיעשה על חשבון מבקשי היתר הבנייה.

17.4 בטיחות אש

על מבקשי היתר הבנייה להתקין על אדמותיהם הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישת מכבי-האש ולשביעות רצונם.

17.5 קווי תקשורת

מערכת קווי התקשורת החדשים בתחום תכנית זו, כולל החיבורים לבניינים, תהיה תת-קרקעית.

18. חתימות

בעלי הקרקע

יוזם התכנית

עורכי התכנית

מינהל מקרקעי ישראל
רשות הפיתוח

הועדה המקומית
לתכנון ולבנייה, חיפה

דני וסמדר רז, אדריכלים

דני וסמדר רז
ארכיטקטים
חדד מינסקי 13, חיפה 3435
טלפון: 04-3100578

התמק. סניף לתכנון ולבניה - חיפה

תכנית ת.ע. מסי חפ/928

הומלץ להפקדה
בישיבה ה" 108 ב" 11.5.98

(-) עמדם מצוץ
ראש הועדה

(-) דודי דוט
מהנדס העיר

98.7.8

משרד הפנים מהוז היפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס' 928

הועדה המתוזינת לתכנון ולבניה החליטה
ביום 21.6.98 לאשר את התכנית.

י"ר הועדה המסויית

הודעה על הפקדת תכנית מס' 928

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4835

מיום 27.12.99

הודעה על אישור תכנית מס'

פורסמה בילקוט הפרסומים מס'

מיום