



נספח בינוי

מס' תכנית: 304-1213156



חפ/2666 - תכנית להתחדשות בניינית, חיפה



תיאור: נספח בינוי

תאריך עריכת הנספח: 15/11/2023

תחולה: רקע מדגים

בכל מקרה של סתירה בין הנחיות נספח הבינוי להוראות התכנית, ההוראות יגברו.



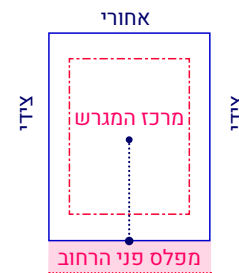
עורכי המסמך:

דרמן ורבקל אדריכלות



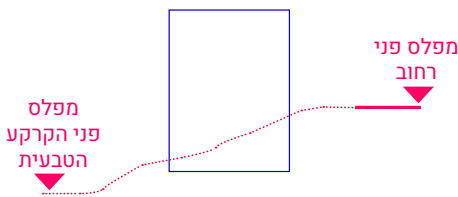
מפלס פני הרחוב

המפלס המדוד מאמצע גבול המגרש הקדמי הגובל במדרכה.



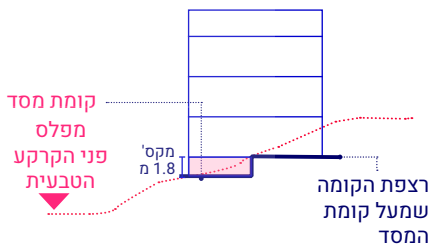
קרקע טבעית

פני הקרקע הטבעית טרם הקמת המבנה הקיים כפי שמוצגת במדידה שבתיק המידע להיתר.



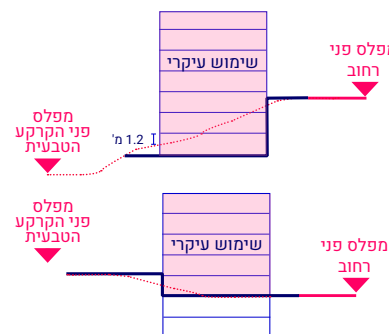
מסד

חלל המצוי בין פני הקרקע הטבעית לבין תחתית רצפת הקומה שמעליה. גובה מירבי של מסד הוא 1.8 מ' מפני הקרקע הטבעית. קירותיו אטומים, הוא אינו כולל שימושים עיקריים ומשולב בחזית המבנה ובפיתוח השטח.



קומות עיליות

כל הקומות לשימוש עיקרי במגרש משופע וכל הקומות שגובה תקרתן הוא מעל 1.2 מ' מפני קרקע טבעית.

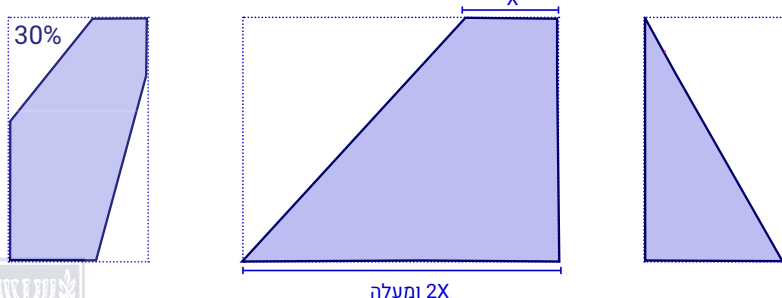


מגרש אי רגולרי

מגרש משולש

מגרש מרובע שאורך אחת מצלעותיו קטן בכחצי מאורך הצלע הנגדית לו.

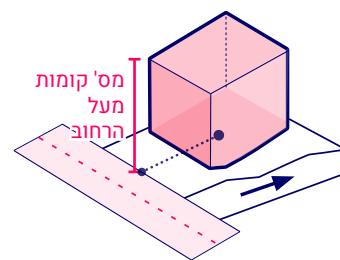
מגרש מצולע אחר, שהשטח הנדרש להשלמתו למרובע יהיה לפחות 30% משטח המגרש.



סוג המגרש

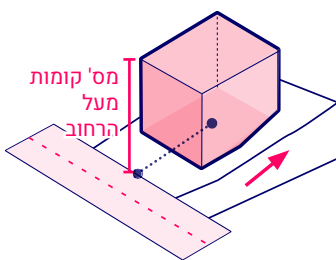
מגרש שטוח

מגרש בו מפלס הקרקע הטבעית במרכז המגרש (הנמדד במאונך למפלס פני הרחוב) הוא טע 1.5 מ' ממפלס פני הרחוב.



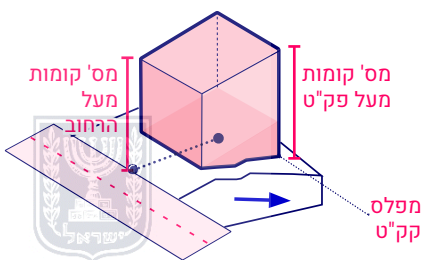
מגרש משופע עולה

מגרש בו מפלס הקרקע הטבעית במרכז המגרש (הנמדד במאונך למפלס פני הרחוב) הוא לפחות 1.5 מ' מעל מפלס פני הרחוב.



מגרש משופע יורד

מגרש בו מפלס הקרקע הטבעית במרכז המגרש (הנמדד במאונך למפלס פני הרחוב) הוא לפחות 1.5 מ' מתחת למפלס פני הרחוב.



הערות כלליות

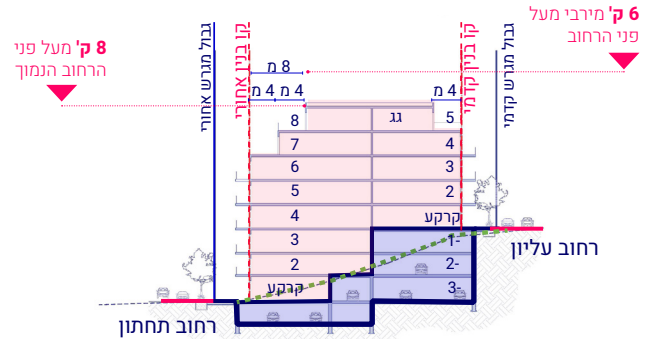
- קומה עליונה תהיה בנייה כלפי הקומה שמתחתיה.
- נסיוגת הקומה העליונה לא תפחת מ-4 מ' מקו הבנייה בחזית הקדמית, אלא אם נקבעה הוראה שונה למתחם מסוים.

מקרא: גבול מגרש — קו בניין — מפלס פני הרחוב — מפלס פני הקרקע הטבעית — קרקע טבעית — קו קרקע — רחוב — תכנית בנייה מתחת למפלס הרחוב ופק"ט



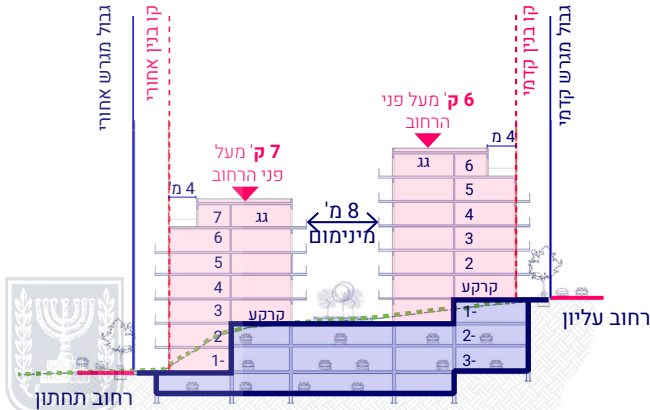
מגרש משופע בין שני רחובות

מבנה בודד
 מס' הקומות המירבי יהיה עפ"י טבלה 5 ביחס לרחוב ובלבד שמספר הקומות בכל המבנה לא יעלה על 8 קומות מעל מפלס פני הרחוב הנמוך.



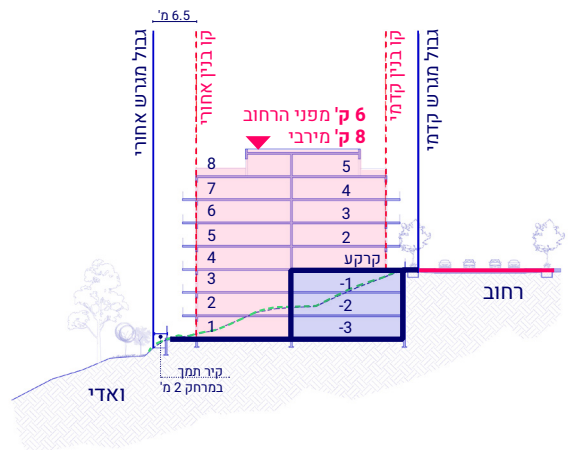
שני מבנים

מס' הקומות ייספר בכל אחד מהמבנים ביחס לרחוב אליו הוא פונה. יישמר מרחק של 8 מ' בין המבנים/אגפים.



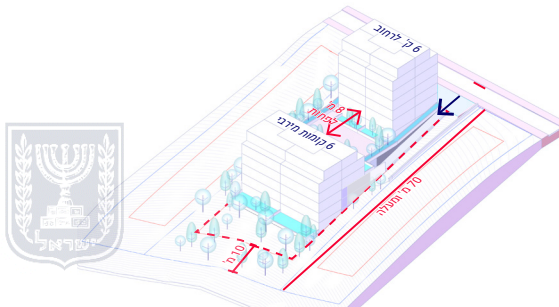
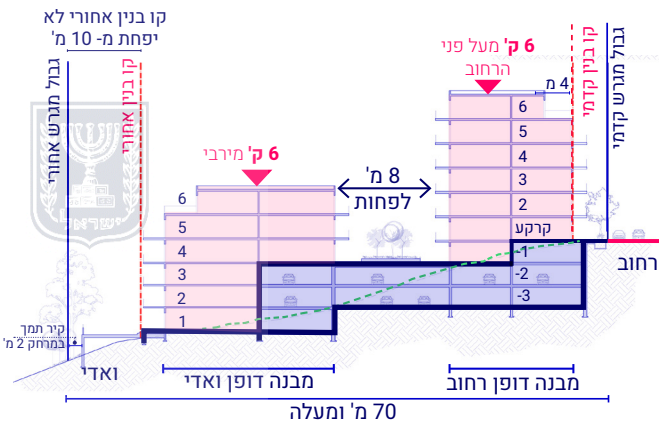
מגרש גובל בואדי

מבנה בודד



שני מבנים

במגרש משופע יורד שטחו 1.5 דונם ומעלה ו/או אורך החלקה, הנמדד מגבול המגרש הקדמי ועד האחורי (כלפי המדרון), הינו **70 מ' ומעלה** הבקשה תכלול: לכל הפחות שני מבנים/אגפים במרחק שלא יפחת מ-8 מ' ביניהם כולל בין מרפסות, קו הבנין האחורי לא יפחת מ-10 מ', גובה המבנה התחתון יכלול עד 6 קומות.

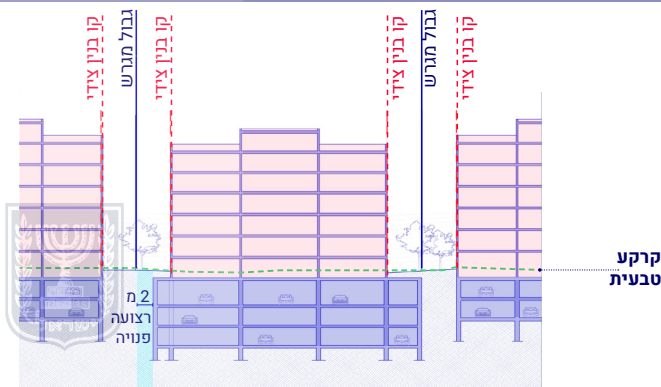


חניה

מגרש משופע עולה

מגרש משופע בין שני רחובות

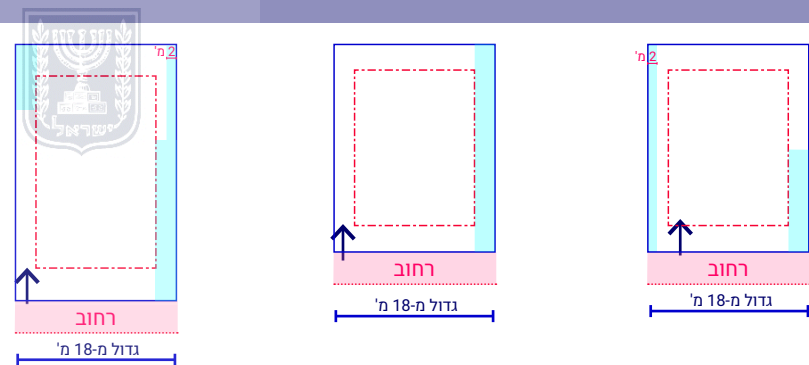
- חתך רוחב - חניה מקורה מעל מפלס הרחוב:
- רצועה פנויה מבינוי בתת קרקע ברוחב של 2 מ' במרווח צידי אחד לפחות.
- מפלס גג החניה לא יעלה על מפלס הקרקע הטבעית הגובלת במגרשים שכנים.



מקרא — גבול מגרש — קו בניין — כלל השטחים הבנויים מעל הקרקע — קו קרקע טבעית — רחוב — תכנית בניה מתחת למפלס הרחוב ופק"ט ← כניסה לחניון

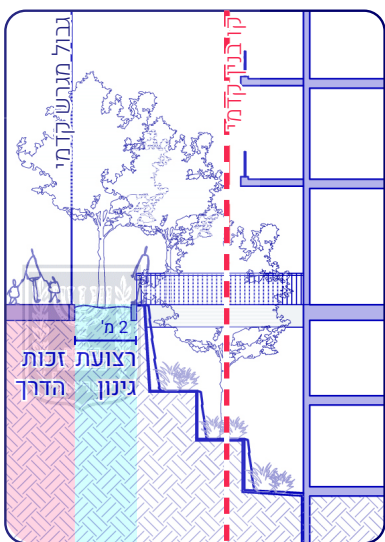
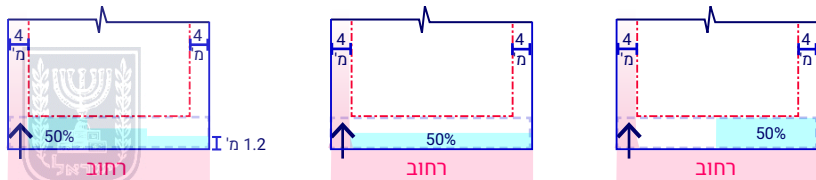
מרווח צידי

- לפחות חצי משטח המרווחים הצידיים הכולל במגרש ישמר פנוי מבינוי מעל ובתת הקרקע.
- לאורך גבול מגרש צידי אחד תישמר רצועה של 2 מ' לפחות ויינטעו בה עצים.

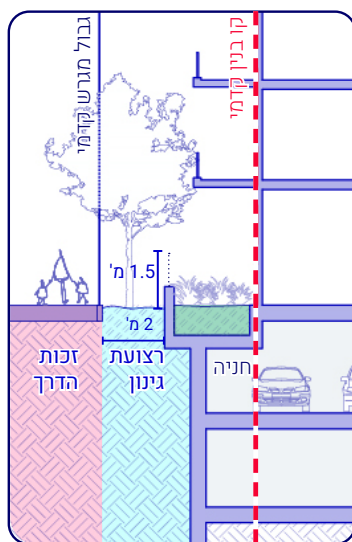


מרווח קדמי

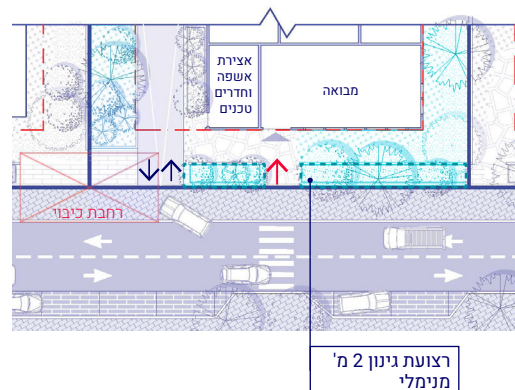
בתת הקרקע לפחות מחצית משטח המרווח הקדמי, לא כולל את האזור המשמש לכניסה ויציאה מחניה, יהיה פנוי מבניה.



מרווח קדמי במסלול תוספת בניה וחיזוק מגרש משופע יורד



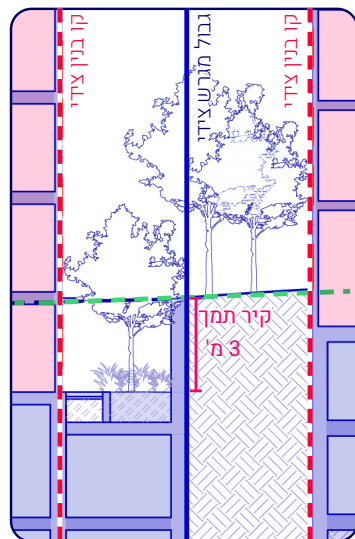
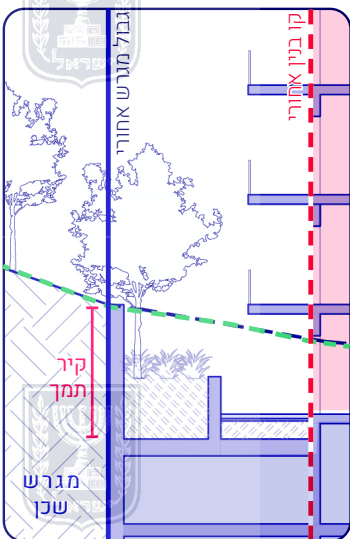
מרווח קדמי במסלול הריסה ובניה



הנחיות לקירות תומכים

מגרש משופע עולה

מגרש משופע יורד



במגרש יורד גובה קיר התמך בגבול המגרש הצידי לא יעלה על 3 מ' מפני קרקע טבעית.

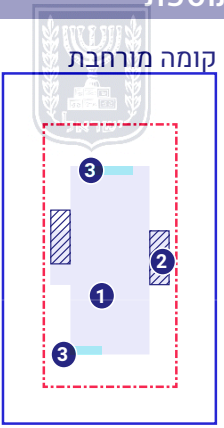
במגרש עולה גובה קיר תמך בגבול מגרש אחורי עם מגרש שכן לא יעלה על פני קרקע טבעית/קימת של המגרש השכן.

$$\text{גודל מגרש} \times \text{אחוז בניה מותר} = \text{זכויות מעל הקרקע}$$

גודל מגרש

סה"כ שטחי הבניה לא יעלו על 200% ברוטו (עיקרי ושרות) מהקיים.

סה"כ השטח התוספתי לבנין:
 שטח קומה מורחבת X מקדם בטבלת הזכויות
 + מספר יחידות הדיור הקיימות X 13 מ"ר.
 + 40 מ"ר שטחי שירות עבור תוספת מעלית והרחבת מדרגות



- 1 מבנה קיים
- 2 שטח הרחבה
- 3 מרפסות

חיבור חלקות צרות עבור חניונים משותפים - דוגמאות

