

3-2002

עיריית חיפה  
משרד מהנדס העיר  
Haifa Municipality  
City Engineer's Office



כ"ו באייר תשנ"ג  
17 במאי 1993  
מע - 109-931

### מרחב תכנון מקומי חיפה

שינוי תכנית מתאר מקומית, תכנית מס' חפ/229/1, תיקון מס' 1 לאופן חישוב שטח הבניה לאכסדרות וגזוזטראות.  
הוגשה ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה, חיפה.

#### 1. שם וחלות

תכנית זו תקרא: "שינוי תכנית מתאר מקומית, תכנית מס' חפ/229/1 - תיקון מס' 1 לאופן חישוב שטח הבניה לאכסדרות וגזוזטראות, "(להלן: "תכנית זו")  
והיא תחול על כל תחום התכנון של העיר חיפה.

#### 2. יחס לתכניות אחרות

א. תכנית זו מהווה שינוי לתכנית המתאר חפ/229 - תכנית המתאר של העיר חיפה שפורסמה למתן תוקף בע.ר. 422 מיום 15.2.34, כמו-כן היא מהווה שינוי לכל השינויים של תכנית המתאר הנ"ל, אלא אם כן קיימת בהם הוראה מפורשת לגבי נושא תכנית זו, המהווה סתירה להוראות תכנית זו.

ב. תכנית זו מוסיפה על הוראות תכנית מס' חפ/229 י' - אופן חישוב שטח הבניה למגורים, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. מס' 3484 מיום 17.9.87.

ג. תכנית זו מוסיפה על הוראות תכנית חפ/1400 - תכנית המתאר של העיר חיפה, שהודעה בדבר הפקדתה פורסמה בי.פ. מס' 2642 מיום 3.7.80.

#### 3. מטרת התכנית

מטרת תכנית זו הינה לשנות את אופן חישוב שטח הבניה, בהתאמה עם תקנות חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים, התשנ"ב-1992.

#### 4. הגדרות

בתכנית זו תהיה למונח הבא משמעות זו:  
"אכסדרה" (לובי) פירושה: חלקה מקומת צמודים, המשמש ככניסה קובעת לבנין וצמוד לחדר המדרגות המשותף לכל הדירות, אותן הוא משמש.



עיריית חיפה

משרד מהנדס העיר

Haifa Municipality

City Engineer's Office

- 2 -

5. אכסדרה (לובי)

על אף האמור בתכנית חפ/229 י' (סעיף 5 א') וכן בתכנית חפ/1400, תותר בשטח קומת עמודים סגורה חלל לצורך אכסדרה (לובי), שיכלל במנין שטחי השירות. שטח האכסדרה יהיה בשעור של 2.5 מ"ר לכל דירה, ובכל מקרה לא יעלה על 60 מ"ר (הקטן מביניהם). וזאת בתנאים הבאים:

- א. היא נמצאת בקומת הכניסה לבנין.
- ב. היא מהווה בפועל כניסה עקרית לשלוש דירות לפחות, ואין לה כל משמש נוסף.
- ג. היא רשומה בלשכת רשם המקרקעין כרכוש משותף של בעלי 3 מדירות הבניין לפחות.
- ד. קירות האכסדרה יהיו מזכוכית שקופה, או תומר דמור זכוכית בכל הניתן, בשיעור שיקבע ע"י הועדה המקומית.
- ה. בבנין בו יש יותר מכניסה אחת, תותר התקנת יותר מאכסדרה אחת, והשטח האמור לעיל יתחלק בין קומות הכניסה.

6. גזוזטרה

על אף האמור בתכנית חפ/229 י' (סעיף 5 כ"א), שטח גזוזטרה שלא יבוא במנין השטח המותר לבניה, לא יעלה על 8 מ"ר, או על עשירית משטח הדירה לה היא צמודה (הקטן מביניהם), ובלבד שיתקיימו בה התנאים הבאים:

- א. הבנין משמש לאכסון בנג-אדם, כולל לינת לילה.
- ב. הגזוזטרה עומדת בכל הוראות החוק ותקנות התכנון והבניה וכן בהוראות התכניות החלות במקום, מבחינת קרי הבנין, עצוב ארכיטקטוני או הוראות מפורשות אחרות החלות במקום.
- ג. הגזוזטרה היא קונבולית (זיג).
- ד. הגזוזטרה פתוחה משלושה עברים, להוציא מעקה בטיחות מיזערי.
- ה. הגובה בין רצפת הגזוזטרה לבין התקרה שמעליה לא יפחת מ-5.2 מ'.

עיצוב ארכיטקטוני

א. אי-קרוי הגזוזטרה יהווה דרישה ארכיטקטונית כמשמעותה בתקנות התכנון והבניה (סטיה נכרת) תשכ"ז - 1967 סעיף 1 (14).

ב. התקנת סוכך (מרקיזה) מתקפל לא תחשב כקירוי לצורך הוראה זו, ותותר התקנת סוככים (מרקיזות) מעל גזוזטראות בתנאי שיהיו אחידים לכל הגזוזטראות בבנין.

הועדה הסקוטית לתכנון ולבניה - חיפה

תכנית ת.ע. ססי חמ/ 229 י' 1/  
הישג להפקדה  
בישיבה ה' 72 ב (9.12.92) 14.1.92

י-ידר ה. רוט  
סהנדס העיר

י.ש. רודיק  
יושב ראש הועדה

7/14

הודעה על הפקדת תכנית מס.מכ/ 229 י'  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4/52  
מיום 21.10.93

משרד הפנים מחוז חיפה  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
אישור תכנית מס.מכ/ 229 י'  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 12.1.94 לאשר את התכנית.  
י"ר הועדת המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס.מכ/ 229 י'  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4201  
מיום 14.3.94