

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי "מורדות הכרמל"

שינוי תכנית מתאר מקומית מס' 201/מכ - הוראות בדבר צורת הישוב שטחי בניה במרחב תכנון מקומי מורדות הכרמל.

חלק א - כללי

1. שם וחלות: תכנית זו תיקרא תכנית מס' 201/מכ - הוראות בדבר צורת הישוב שטחי בניה במרחב תכנון מקומי מורדות הכרמל, והיא תחול על כל שטח מרחב התכנון המקומי של הועדה המקומית לתכנון ולבניה מורדות הכרמל.

2. יחס לתכניות אחרות: ההוראות הכלולות בתכנית זו תהיינה עדיפות על ההוראות הכלולות בכל התכניות המאושרות ששתחום מרחב התכנון המקומי מורדות הכרמל. בכל מקרה של סתירה תהיינה הוראות תכנית זו עדיפות.

הוראה הכלולה בתכנית קודמת מאושרת, ואשר אינה עומדת בסתירה להוראות תכנית זו - תשאר בתוקפה.

3. מטרת התכנית: לקבוע צורה אחידה של הישוב שטחי הבניה למגורים במרחב התכנון של הועדה המקומית לתכנון ולבניה מורדות הכרמל.

4. יזום ועורך התכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה מורדות הכרמל.

חלק ב - הוראות התכנית

5. שטח המגרש לצורך הישוב שטח הבניה: שטח המגרש לצורך הישוב שטח המגרש נטו, כפי שאושר בתכנית מתאר או בתכנית מפורטת, או בשינוי להן - לאחר כל ההוראות לצרכי ציבור.

רק במקרים בהם אין התכנית, כאמור לעיל, הפרשות לצרכי ציבור - ישמש שטח החלקה הרשומה כבסיס לחישוב שטח המגרש.

6. חלקי הבנין הכלולים בחישוב שטח הבניה: בחישוב שטח הבניה יכללו כל חלקי הבנין לדבות מרפסות בלין שהן מקורות ובין שאינן מקורות (למעט מרפסות כאמור בסעיף 7 להלן) חדרי מדרגות פנימיים, חדרי שירות דירתיים כגון חדר ארונות, מזווה, גלריה וכיוצא בזה.

7. חלקי הבנין שלא יכללו בחישוב שטח הבניה יהיו כדלקמן:

- (1) מקלט תיקני מינמלי בהתאם להוראות הג"א.
 - (2) מחסן דירתל בבית משותף בגודל של עד 6 מ"ר לדירה, בתנאי שיהיה צמוד מבחינת הרשות לדיון
 - (3) מקום חניה, בלין שהוא מקורה ובין שאינו מקורה, הממוקם כחלק מהבנין העיקרי ובלין במבנה נפרד בתנאי ששטחו לא יעלה על 25 מ"ר, כולל שטחי כניסה ויציאה ובתנאי שגובה המבנה לא יעלה על 2.20 מ'.
 - (4) מבנה יציאה לגג, בתנאי שגובהו יהיה עד גובה 2.20 ששטחו יהיה כשטח החתך האופקי של המדרגות שמתחתיו, ושתיקרתו היא בשיפוע מקביל לשיפוע מהלך המדרגות.
 - (5) מדרגות גן ומדרגות חוץ - כהגדרתן בתקנות התכנון והבניה, תוספת שלישית, תקנה 19.
 - (6) מרפסת גן, בתנאי שתהיה ללא קירוי מעליה והיא מהווה חלק של הגן.
 - (7) שטח הגג, בתנאי שלא תהיה בו כל בניה למעט מבנה יציאה לגג כאמור בסעיף 7 (4) לעיל וישמש כמרפסת פתוחה.
 - (8) השטח הפנוי בקומת עמודים ובתנאי שהוא שייך ליותר משתי דירות.
 - (9) סטווין.
 - (10) השטח מתחת לגג רעפים אשר שיאו לא יעלה על 2.20 מעל התקרה שמתחתיו (שטח עלית הגג שתקרתו היא בגובה מעל 2.20 מ' יחשב).
 - (11) בבנינים רבלי קומות חדר מכונות, קומת צנרת עד גובה 1.80 מ', חדר הסקה, פיר המעלית ושטחים הקשורים להפעלת המעלית, ארובה בלתי מקורה המשמשת לאיורור השרותים.
 - (12) בדירות בנות למעלה ממפלס אחד (קוטזים) לא יכללו בשטח הבניה החתכים האופקיים הבלתי מנוצלים של חללי חדרי המדרגות הפנימיים עד 8 מ"ר.
- במקרה של חדר מדרגות משותף לשתד דירות או יותר לא יכללו בשטח הבניה החתכים האופקיים הבלתי מנוצלים של חללי חדרי המדרגות עד 12 מ"ר.

