

מרחב תכנון מקומי, חיפה

92/1



שינוי תכנית מתאר מקומית, תכנית מספר חפ/229 ה' - "קביעת אחוזי הבנייה המותרים במרחב התכנון של העיר חיפה באזורים המאושרים למגורים - הוגשה על ידי הועדה המקומית לתכנון ולבנייה, חיפה

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא: "שינוי תכנית מתאר מקומית, תכנית מספר חפ/229 ה' - קביעת אחוזי הבנייה המותרים במרחב התכנון של העיר חיפה באזורים המאושרים לבנייה למגורים". והיא תחול על השטח הכלול בתחום מרחב תכנון מקומי, חיפה כמפורט בצו שפורסם בק"ת 3805 מיום 19.1.1978 - לא' בשבט תשל"ח.

2. יוזמי התכנית

יוזמת התכנית הזו היא הועדה המקומית לתכנון ולבנייה, חיפה.

3. מטרת התכנית

מטרת התכנית היא קביעת אחוזי הבנייה המותרים באזורים מאושרים לבנייה למגורים במרחב התכנון המקומי של העיר חיפה, ברוח תכנית המתאר המופקדת של חיפה, חפ/1400.

4. יחס לתכניות אחרות

א. תכנית זו מהווה לגרס האמצעיתית המאפשרת לבנייה למגורים, שינוי תכנית המתאר 229 - תכנית המתאר של העיר חיפה, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בע.ר. 422 מיום 15.2.1934 וכן היא מהווה שינוי כל התכניות ושינויי התכניות שאושרו אחריה, להוציא :-

- (1) תכניות בהן נקבע שטח הבנייה במטרים רבועים.
- (2) תכניות בהן אחוזי הבנייה המאושרים גבוהים מהמותר לפי תכנית זו, והכלולות ברשימת התכניות הפטורות מהוראות תכנית חפ/1400 המופקדת ביחס לצפיפות הבנייה.

ב. בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לבין אחת התכניות אותן משנה תכנית זו יקבע האמור בתכנית זו.

5. חישוב שטח הבנייה המותר

- 5.1 שטח הבנייה המותר יחושב כאחוזים מתוך שטח מגרש שנוצר כתוצאה מתכנית בנין עיר מאושרת, אלא אם נאמר אחרת בתקנות תכנית מאושרת.
- 5.2 חישוב שטח הבנייה יעשה לפי אחוזי הבנייה המוצעים בטבלה שלהלן, כפוף לסעיף 5.4 של תכנית זו.

אחוזי בנייה מוצעים (ברוטו)	אחוזי בנייה מאושרים	סוג האזור
32 %	22.5 %	אזור מגורים מיוחד (דניה),
35 %	25.0 %	(חפ/1135 עד חפ/1135 ו'
45 %	32 %	חפ/1141 א' עד חפ/1141 ר', חפ/1141 ו', חפ/1156-1156 חפ/1156 א')
28 %	20 %	אזור מגורים א' עם הגבלות (חפ/853 א')
35 %	25 %	
60 %	42 %	אזור מגורים א'
		אזור מגורים א' (נוה שאנן חפ/558 ומגרשים באזור מגורים א' אשר שטח אינו עולה על 550 מ"ר).
70 %	50 %	
56 %	40 %	אזור מגורים ב' (קרית חיים מערבית, חלק מקרית חיים מזרחית וקרית שמואל)
		אזור מגורים ב' (קרית חיים מזרחית - חפ/1499)
85 %	60 %	
80.5 %	57.5 %	אזור מגורים ב' (חלקי)
105 %	75 %	אזור מגורים ב' (מלא)
108 %	77 %	אזור מגורים ג' (חלקי)
140 %	100 %	אזור מגורים ג' (מלא)

5.3 בשטחים אשר בהם תכנית המתאר המופקדת חפ/1400 קבעה אחוזי בנייה נמוכים מן המותרים לפי תכניות מאושרות יהיו אחוזי הבנייה כמי שנקבעו בחפ/1400 כפי שהדפוקה.

5.4 בחישוב אחוזי הבנייה יכללו כל השטחים של חלקי הבנין, פרט לנזכרים להלן, (אלא אם כן נאמר אחרת בתכנית מאושרת החלה על המקום):

(א) השטח הפנוי של קומת עמודים השליכת ליותר מדירה אחת, בתנאי שלפחות מחצית משטחה מפולש ושהיא מותרת עפ"י תכנית החלה על המקום.

(ב) סטווין.

(ג) מקלט מינימלי בהתאם לדרישות הג"א.

(ד) שרותי בית כלליים ומשותפים לכל הדירות בבתים גבוהים ורבי קומות בלבד:

1. חדר הסקה ששטחו יקבע כדלקמן:

מספר הדירות	16	30	40	50
שטח חדר הסקה (במ"ר)	17	18	21	21

2. מחסן כלי גינה (בשטח שלא יעלה על 6 מ"ר).

(ה) מחסנים דירתיים בקומת הקרקע או בקומת עמודים או בקומת המסד, הצמודים מבחינת רישום לדירת מגורים, בשטח שלא יעלה על 5 מ"ר לכל יחידת דיור שבבנין ובגובה שלא יעלה על 20 מטר.

(ו) חנייה מקורה בשטח שלא יעלה על 25 מ"ר ברוטו לכל מקום חנייה נדרש (כולל גישות וליציאות), בגובה שלא יעלה על 2.20 מטר מרצפה עד תקרה ובמסגרת קוי הבניין הקבועים בתכנית המאושרת על השטח, וזאת בתנאי שהמספר הכולל של מקומות החנייה במגרש יהיה בהתאם לשעור החנייה שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתר הבנייה.

(ז) קומת צנרת עד גובה 1.80 מטר בבית רב קומות.

(ח) ארובה בלתי מקורה המשמשת לאוויר השרותים.

(ט) מרפסות גג בלתי מקורות בבניינים מדורגים בבניינים בהם קיימים כל התנאים הבאים:

1. שפוע הקרקע הינו לא פחות מ- 20%.

2. הבנין צמוד ככל האפשר לקרקע ודרוג מרפסותיו מקביל לשפוע הקרקע.

3. הבנין אינו מכסה למעלה מ- 40% משטח המגרש.

4. שטח המרפסת אינו עולה על 25% משטח הדירה.

5. במרווחי הבניינים תשאר קרקע טבעית שתגונן ותנטע.

(י) בדירות בנות למעלה ממפלס אחד לא יכללו בשטח הבנייה החתכים האופקיים הבלתי מנוצלים של חללי חדרי המדרגות הפנימיים, אולם ילקחו בחשבון בשטח הבנייה כל השטחים בכל הקומות המשמשים לדריכה, כמדרגות ופורסטים.

(יא) שטח חדר מדרגות יציאה לגג, במקרים שהועדה המקומית תתיר, בגובה שלא יעלה על 2.20 מטר בשום נקודה, ושתקרתו היא בשלפוע מקביל לשפוע מהלך המדרגות.

(יב) שטח הגג.

(יג) פיר מעלית.

חכמת מס' 229/83	פורטמט לחקיקה בילקוט
מיום 2907	מיום 24.3.83
מס' 1412	מס' 1412

כ"ס תש"ג

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה

חכמת ת.ע. מס' חפ' / 229 ה'

הומלין לשתן תוקף

בישיבה ה' 214 ב' (27.6.83)

4.8.83

יושב ראש הועדה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה

חכמת ת.ע. מס' חפ' / 229 ה'

הומלין להפקדה

בישיבה ה' 131 ב' (31.8.81)

9.9.81 (17.5.82) 165

22.7.82

יושב ראש הועדה

משרד הפנים

חוק התכנון והבניה חש"ה-1965

מחוז

מרחב תכנון מקומי

תכנית מס' חפ' / 229

הועדה המחוזית בישיבתה ה' 93

מיום 20.9.83

החליטה לתת תוקף

לחכמת המכרת לעיל.

מיון מנהל כללי לתכנון

נאר/חב
28.10.1983