

מרחב תכנון מקומי-חיפה

שינוי תוכנית מיתאר מקומית, תוכנית מספר חפ/229 ז' -

אופן חישוב שטח הבניה למגורים.

הוגשה ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה.

1. שם וחלוקת:

תוכנית זו תיקרא : שינוי תוכנית מיתאר מקומית, תוכנית מספר חפ/229 ז' - "אופן חישוב שטח הבניה למגורים" (להלן: "תוכנית זו") והיא תחול על כל האזורים המיועדים למגורים בלבד, או גם למגורים בתחום מרחב תכנון מקומי, חיפה.

2. זחס לתוכניות אחרות:

(א) תוכנית זו מהווה, לגבי שטח הקרקע שעליו היא חלה, שינוי התוכניות הבאות :

(1) תוכנית חפ/229 - תוכנית המיתאר של העיר חיפה, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בע.ר. 422 מיום 15.2.34, וכך היא מהווה שינוי כל התוכניות ושינויי התוכניות שאושרו אחריה.

(2) תוכנית חפ/229 ה' - קביעת אחוזי הבניה המותרים במרחב התכנון של העיר חיפה, באזורים המאושרים למגורים, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בילקוט פרסומים 3021 מיום 2.2.84, וביטול סעיף 5.4 מהוראותיה.

(3) תוכנית חפ/1400 - תוכנית המיתאר של העיר חיפה, שפורסמה להפקדה בילקוט פרסומים 2642 מיום 3.7.80.

(ב) בכל מקרה שבאחת התוכניות שבסעיף קטן א' (1) דלעיל קיימת קביעה מפורשת לגבי חישוב שטח הבניה המהווה סתירה לתוכנית זו, יקבע האמור בתוכנית הקודמת.

ג) בכל מקרה שבאחת התוכניות בסעיפים קטנים א' (2) ו-א' (3), קיימת סתירה לתוכנית זו יקבע האמור בתוכנית זו.

3. יוזמי התוכנית:

יוזמת תוכנית זו היא הועדה המקומית לתכנון ולבניה העיר חיפה.

4. מטרת התוכנית:

מטרת תוכנית זו היא תיקון אופן חישוב שטח הבניה המותר למגורים, והחלתו על כל מרחב התכנון המקומי של חיפה.

5. חישוב שטח הבניה:

בחישוב אחוזי הבניה יכללו כל השטחים של חלקי הבנין, פרט לנזכרים להלן:

א. השטח הפנוי של קומת עמודים, בתנאים הבאים:

- (1) היא שייכת לכל הדירות בבנין ותרשם כך בלשכת רשם המקרקעין.
  - (2) לפחות מחצית משטחה פתוח משלושה עברים.
  - (3) לכל דיירי הבנין, או דיירי האגף, יש גישה לכל שטחה.
  - (4) היא מותרת במפורש עפ"י תוכנית בנין עיר החלה על המקום, או ע"י הקלה.
  - (5) היא נמצאת בקומת קרקע, או בקומת כניסה עיקרית לבנין.
  - (6) גובהה אינו עולה על 2.20 מ', מרצפה עד תקרה.
  - (7) היא בחלל רצוף אחד.
- ב. מקלט מינימלי אחד לבנין, או לחילופין, מקלט זעיר לכל דירה, בקומה תחתונה, בבנין שרוב דירותיו צמודות לקרקע, הכל לפי דרישות הג"א.
- ג. שירותי בית כלליים ומשותפים לכל הדירות, בבתים גבוהים ורבי-קומות בלבד, והם:

(1) חדר הסקה, ששטחו יקבע כדלקמן :

|                      |    |    |    |
|----------------------|----|----|----|
| מספר דירות בבנין מעל | 16 | 30 | 40 |
| שטח חדר הסקה (במ"ר)  | 17 | 18 | 21 |

(2) חדר מכונות מעלית.

ד. מחסן כלים לגינה ולאחזקת הבית, אחד לבנין ומשותף לכל הדירות, ששטחו המקסימלי במ"ר יהיה :

|                      |    |    |    |
|----------------------|----|----|----|
| מספר דירות בבנין מעל | 10 | 25 | 40 |
| שטח במ"ר             | 6  | 10 | 15 |

ה. מחסן אחד לדירה, שיתקיימו בו כל אחד מהתנאים הבאים:

(1) יהיה צמוד לדירה מבחינת רישום.

(2) יהיה בקומת קרקע, או קומת עמודים, או קומת מסד, או מבנה-חוץ, במקום שהתוכנית החלה על המקום מתירה זאת, אולם לא יהיה בקיר משותף עם דירה.

(3) גובהו לא יעלה על 2.20 מ' מרצפה לתקרה.

(4) שטחו לא יעלה על 6 מ"ר.

ו. חניה מקורה שיתקיימו בה התנאים הבאים:

(1) השטח הפטור לא יעלה על השטח המינימלי הדרוש למקום חניה אחד, מוכפל במספר מקומות החניה הנדרש לפי שעורי החניה שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה, ובכל מקרה לא יעלה על 25 מ"ר ברוטו למקום חניה אחד.

(2) גובהה הוא כדלקמן :

בחניה פתוחה וניצבת לרחוב. או בכניסה לחניון. אינו עולה על ממוצע של 2.35 מ' ליחידת אורך של 7.5 מ'.  
בחניה סגורה אינו עולה על 2.30 מ' מרצפה עד תקרה.

(3) במקרים של אילוצים טכניים, בהם לא ניתן יהיה לספק את דרישות החניה בבנין במסגרת המיגבלות דלעיל, תהיה הועדה המקומית רשאית לאשר הקלה לגבי השטח וגובה החניה האמורים לעיל.

- ד. חלל לצנרת, עד גובה 2.00 מ' מרצפה לתקרה. ששטחו יקבע בהתאם למפרט טכני, בבנין רב-קומות בלבד.
- ה. ארובה או פיר, בתנאי שהם פתוחים מעל גג הבנין.
- ט. מרפסות גג בלתי מקורות שמתחתן מצויים דירה או שירותי דירה בבנינים מדורגים בהם התקיימו כל התנאים הבאים:

- (1) שיפוע הקרקע הינו לא פחות מ-20% ודירוג המרפסות מקביל לשיפוע הקרקע, אלא במקרים שמליאת הועדה המקומית תתיר סטייה מתנאים אלה במיוחד.
- (2) הבנין צמוד ככל האפשר לקרקע.
- (3) הבנין אינו מכסה למעלה מ-40% משטח המגרש.
- (4) שטח המרפסת אינו עולה על 25% משטח הדירה.
- (5) כל הקרקע במרווחי הבנינים תשאר קרקע טבעית שתגונן ותנטע.
- (6) תותקן במרפסת מרקיזה בהתאם להוראות הועדה המקומית.

אי-קירוי מרפסות הגג יהווה דרישה ארכיטקטונית כמשמעותה בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתוכנית) תשכ"ז-1967, סעיף 1 (14).

- ז. שטח גג בלתי מקורה הצמוד לדירת-גג (פנטהאוז), או, שטחי גג בלתי מקורים במבנה המורכב ממספר גופי בנין שגגותיהם (של גופי הבנין) אינם במפלס אחד.
- אי-קירוי שטחי גג אלה יהווה דרישה ארכיטקטונית כמשמעותה בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתוכנית) תשכ"ז-1967, סעיף 1 (14).

- זא. (1) 12 מ"ר מתוך שטח של חדר מדרגות משותף לשתי דירות או יותר.
- (2) 8 מ"ר מתוך שטח של חדר מדרגות הנמצא בתוך דירה.
- (3) שטח חדר מדרגות, בקומת עמודים או קומת מסד שאינו כלולות בשטח הבניה, כולל משטח כניסה ברוחב שלא יעלה על 1.5 מ' מן המדרגות עד לדלת הכניסה, במקרה של חדר מדרגות סגור.

ז"ב. שטח חדר מדרגות יציאה לגג - במקרים שהועדה המקומית תחיר, בגובה שלא יעלה על 2.20 מ' מרצפה לתקרה בשום נקודה, ושקרתו היא בשיפוע מקביל לשיפוע מהלך המדרגות, כולל משטח עליון ברוחב שלא יעלה על 1.5 מ' מן המדרגות עד לדלת היציאה לגג.

ז"ג. שטח מדרגות-חוץ בלתי מקורות. עד לגובה 4 מ' מתחילת המהלך.

ז"ד. שטח גג.

ז"ו. פיר מעלית.

ז"ז. שטח מגדל בטחון מינימלי הנדרש לפי תקנות הג"א ומדרגות מילוט.

ז"ח. שטח חדר מדרגות מחוץ הנדרש לפי תקנות הג"א, אם הוא נבנה בנוסף לחדר המדרגות הנדרש לבנין מטעמי תכנון.

ז"ט. שטח עליית-גג, או חלק ממנה. או יציע בתחומה, שיתקלימו בהם כל התנאים הבאים:

(1) עליית-הגג נמצאת מעל הקומה העליונה בבנין.

(2) כל גג הבנין יהיה משופע בשיפוע רצוף ואחיד ויהיה מצופה ברעפים.

(3) לעליית-הגג לא יהיו קירות חיצוניים אנכיים, אלא בגמלונים ובמגרעות.

(4) הגובה, מרצפת הקומה שמתחת לעליית-הגג עד לקודקוד הגג (מדוד מבחוץ), של החלק הפטור מחישוב שטח הבניה, אינו עולה על 5.30 מ'. שטח עליית-הגג בו הגובה עולה על 5.30 מ' יהיה כלול בשטח הבניה.

(5) גובה הקומה שמתחת לעליית-הגג לא יעלה על 2.60 מ', מדוד מרצפה לתקרה.

הערה: כאשר הגובה מרצפת הקומה שמתחת לעליית-הגג עד לפסגת עליית-הגג עולה על 6.00 מ', (מדוד מבחוץ) ייחשב הדבר לקומה נוספת בבנין.

ז"ט. שטח חצר פנימית בלתי מקורה הנמצאת על הקרקע.

כ. בליטות דקורטיביות או פונקציונליות עד 60 ס"מ בכיוון אופקי, לפי רשימה שתאושר על ידי הועדה המקומית.

כ"א. גזוזטראות פתוחות מ-3 עברים, שהגובה בין רצפתן לקירוי שמעליהן אינו פחות מ-5.2 מ' ושטחן אינו עולה על 1.6 מ"ר. אי-קירוי הגזוזטרה יהווה דרישה ארכיטקטונית כמשמעותה בתקנות התכנון והבניה (סטטיה ניכרת) תשכ"ז-1967, סעיף 1 (14).

כ"ב. חדר במרתף, שאינו כלול במנין הקומות, ושיתקיימו בו התנאים הבאים:

1. יהיה בבנין בן 4 דירות ומעלה.
2. יהיה משותף לכל הדיירים וישמש את כולם, לפעילות חברתית וקהילתית של הבנין בלבד.
3. שטחו לא יעלה על 10% משטח הבניה המותר בבנין, ובכל מקרה לא יעלה על 60 מ"ר.
4. גובהו לא יעלה על 2.20 מ' מרצפה לתקרה.
5. גובה תקרתו מעל פני הקרקע הסופית או הטבעית (הנמוך מביניהן) לא יעלה בשום מקום על 0.8 מ'.
6. תרשם הערת אזהרה לגבי רישום הבעלות המשותפת ולגבי יעודו לשימוש דיירי הבנין כאמור בסעיף קטן 2 דלעיל ואי-שימוש בו למטרות רווח.

כ"ג. סטווין, במקום שנקבע על ידי תוכנית החלה על השטח.

6. הערת אזהרה:

בבנינים בהם יהיו שטחים הפטורים עפ"י סעיפים 5 (א); 5 (ד); 5 (ה); 5 (ט); 5 (י); 5 (כ"א); 5 (כ"ב); של תוכנית זו מחישוב שטח הבניה, תרשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין על-מנת להבטיח כי השטחים הפטורים מחישוב שטח הבניה ישמשו ליעודים שנקבעו להם בהיתר הבניה. התחייבות לרשום הערת אזהרה זו תהווה תנאי להוצאת היתר בניה, והיא תרשם עם רישום בית משותף, ותובא לידיעת רוכשי הדירות בחוזי הרכישה.

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה

229

58

7.7.86

5.8.86

מנהל תכנון

מנהל רישום

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה

229

הזמין להסקדה

13

11.6.84

14.8.84

12.3.1987

(-) א. גוראל

(-) א. ינוביץ

מנהל רישום

מנהל תכנון