

### חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

## הוראות התוכנית

תוכנית מס' חפ/229/5

שטחי שירות, עליות גג, מרתפים וגזוזטראות במבני מגורים, בהתאמה לתקנות חישוב שטחים ארציות.

מחוז	חיפה
מרחב תכנון מקומי	חיפה
סוג תוכנית	מתארית

### אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>משרד הפנים מחוז חיפה          חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965          אישור תכנית מס' חפ/229/5          הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה          ביום 2.3.12 לאשר את התוכנית          מנהל מילואים          יו"ר הועדה המחוזית</p>	<p>הועדה המקומית לתכנון ובניה - חיפה          תכנית ת.ט. מס' חפ/ חפ/229/5          הונמק להפקדה          בישיבה ה- 82 ב- 08.03.12          (-) חתה אמנו (-) א. נוימן          יתב ראש הועדה מרגם העיר</p>
<p>חודעה על אישור תכנית מס' חפ/229/5          פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6388          ביום 7.3.2012</p>	<p>חודעה על הפקדת תכנית מס' חפ/229/5          פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6250          ביום 17.6.11</p>

## דברי הסבר לתוכנית

על פי התכנית המאושרת בחיפה חלק משטחי הבניה למגורים, אשר יכולים להיחשב כשטח שרות בהתאם לתקנות הישוב שטחים ארציות, מחושבים כשטח עיקרי.

בנוסף, בשנים האחרונות עם עליית רמת החיים עלתה הדרישה לשטחים משותפים לרווחת הדיירים. לפיכך, הוחלט להכין תכנית חדשה לקביעת שטחי שירות למגורים בהתאמה לתקנות הישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים התשנ"ב 1992.

התכנית משנה את אופן הישוב השטחים למגורים שנקבעו בתכניות המאושרות של חיפה, שקדמו לתקנות הישוב שטחים ארציות, ומתאימה אותן לתקנות הארציות.

כמו כן התכנית קובעת הוראות עיצוב ומאפשרת תוספת שטח לחלל שנוצר בתחום "רגלי מרחב מוגן דירתו", לבניית עליות גג וכן תוספת שטח למרתפים (עיקרי או שרות על פי השימוש שיקבע בהיתר).

התכנית מתייחסת לכלל הבניה למגורים אך עיקר השינוי יבוא לידי ביטוי בבניינים חדשים ובתוספת בניה המהווה דירות חדשות במבנים קיימים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

שטחי שירות, עליות נג, מרתפים וגזוזטראות במבני מגורים, בהתאמה לתקנות חישוב שטחים ארציות.

ימורס  
ברשומות

שם התוכנית  
1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

מספר התוכנית חפ/229/5

66,713 דונם

מתן תוקף  
1

1.2 שטח התוכנית

1.3 מהדורות

שלב  
מספר מהדורה בשלב

26.12.12

תוכנית מתאר מקומית.

תאריך עדכון המהדורה  
סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

ימורס  
ברשומות

• ללא איחוד וחלוקה.

• כן

• לא

• ועדה מחוזית

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

סוג איחוד  
וחלוקה

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת  
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי  
מוסד התכנון המוסמך לחמקיד את התוכנית לפי סעיף" בחוק היתרים או הרשאות

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי

חיפה

קואורדינטה X

195,208

קואורדינטה Y

740,750

מרחב מקומי חיפה.

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית

רשות מקומית

חיפה.

• כל תחום הרשות.  
התייחסות לתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב

חיפה

שכונה

כל מרחב תכנון העיר חיפה.

רחוב

מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
לי"ר	לי"ר	כל הגוש	מוסדר	,10753, 10732-10751, 10730, 10680-10685, 10427, 10756, 10757, 10770-10759, 10808-10773, 10820-10814, 10822, 10830-10825, 10839-10842, 10845, 10846, 10864, 10870, 10871, 10878-10873, 10881, 10882, 10893-10884, 10926-10928, 10930, 11115-11112, 11196-11187, 11202-11198, 11215-11211, 11222, 11223, 11238, 11251, 11270, 11273, 11262, 11362, 11363, 11539, 11547-11549, 11565, 11566, 11568, 11576-11571, 11582-11578, 11587-11584, 11605-11601, 11610, 11625-11622, 11662-11630, 11664, 11665, 11673-11668, 11676, 11677, 11683-11681, 11691-11685, 11693, 11694, 11696, 11720-11718, 11729-11726, 11750, 11879, 11880, 11893, 12135, 12136, 12220-12224, 12239, 12252-12250, 12264-12254, 12286, 12288, 12317-12315, 12319, 12328-12324, 12338, 12434, 12447, 12449, 12450, 12454, 12455, 12463-12460, 12466, 12470, 12471, 12474, 12477, 12499-12478, 12503, 12504, 12508, 12509, 12511, 12517, 12531, 12553, 12571, 12586, 12587, 12599-12595, 12610, 12616, 12617, 12630, 12639, 12640, 12649, 12688, 12695-12693, 12721, 12763.
לי"ר	לי"ר	חלק מהגוש	מוסדר	,11205, 11203, 10729, 10686, 10444, 10428, 11209, 11210, 11220, 11359, 11382, 11563, 11567, 11570, 11583, 11588, 11623, 11624, 11666, 11675, 11697, 11698, 11881, 11882, 11892, 11893, 12253, 12294.
לי"ר	לי"ר	כל הגוש	שומא	,10805, 10799, 10771, 10758, 10755, 10754, 10752, 10813-10808, 10817, 10821, 10826-10823, 10828, 10829-10842, 10831-10844, 10847-10863, 10893, 10892, 10878-10880, 10872, 10865-10869.

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
לי"ר	לי"ר

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	לי"ר

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

מרחב תכנון קריות, מרחב תכנון קריית אתא, מרחב תכנון מחוזי, מרחב תכנון זבולון, מרחב תכנון מורדות כרמל.
--

**1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות**

התכנית כפופה לכל התוכניות המתארייות של העיר חיפה למעט תוכניות אשר יפורטו להלן.

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תכניות מתאר ארציות תמ"א 3, תמ"א 10, תמ"א 13, תמ"א 13/3, תמ"א 15, תמ"א 23, תמ"א 4/ב/34, תמ"א 5/ב/34	כפופה	1. התכנית לא תחול בתחום אשר חלות בו מגבלות בניה לפי תכניות מתאר ארציות, ככל שמגבלות אלה אינן מאפשרות בניה בהתאם לקבוע בתוכנית זו ולא יראו בתוכנית זו כתוכנית שקיבלה אישור/הקלה כנדרש לפי הוראות תוכניות המתאר הארציות לסטייה מהקבוע בהן.		
תמ"א 37		התוכנית אינה חלה בתחום תמ"א 37 על שינוייה		
תמ"א 4/ב/34		התוכנית פוטרת מחדירת מים ומאפשרת העברתם למערכת הניקוז העירונית אלא אם נקבע אחרת בתוכניות המאושרות.		
תמ"א 5/ב/34		התכנית אינה חלה בתחום תמ"א 5/ב/34		
תמ"א 8		התוכנית אינה חלה בתחום תמ"א 8.		
תמ"א 22		התוכנית אינה חלה בתחום תמ"א 22.		
תמ"א 3/ב/34	כפופה	אין בתכנית כדי למנוע שמירה ושיקום של ערכי הטבע, הנוף והסביבה לאורך הנחל. התכנית מתייחסת רק לאזורים המאושרים למגורים ומהווה תכנית נלווית. תכנית זו אינה משפיעה על פני הקרקע לרבות פשט הצפה, עורקים ראשיים או משניים כהגדרתם בתמ"א 3/ב/34.		
תת"ל 13/6,2	כפופה	התכנית לא חלה בתחום אשר חלות בו מגבלות בניה לפי תת"ל 13/6,2, ככל שמגבלות אלו אינן מאפשרות בניה בהתאם לקבוע בתוכנית זו ולא יראו בתוכנית זו כתוכנית שקיבלה אישור כנדרש לפי הוראות תת"ל 13/6,2 לסטייה מהקבוע בה.		

17.9.87	3484	תוכנית זו משנה את אופן חישוב שטח הבנייה למגורים במגרשים ריקים, במגרשים בהם נחרס כל המכנה הקיים וכן בתוספות בניה המהוות דירות חדשות.	שינוי	חפ/229
11.03.04	4201	על תוספת בניה לדירות קיימות, יחולו הוראות תכנית זו בהתאם לסעיף 4.1.2 יב.	שינוי	חפ/229/1
27.10.03	5232	תכנית זו משנה את תכנית חפ/מק/229/2.	שינוי	חפ/מק/229/2
16.8.99	4795	תכנית זו משנה רק את המפורט בהוראותיה לנושא גובה שטחי השרות. כל יתר הוראות תכנית חפ/מק/1400 גבי נשארות בתוקף.	שינוי	חפ/מק/1400 גבי
		<p>1. תכנית זו משנה את אופן חישוב שטח הבנייה למגורים בלבד, כל יתר ההוראות הקבועות בתכנית המתאריות המקומיות ואו המפורטות, החלות על הקרקע בעיר חיפה, נותרות בתוקף.</p> <p>ניצול השטח העיקרי ושטחי השירות, המותרים על פי תכנית זו, יהיה בכפוף להוראות הבנייה הקבועות בתכנית החלוצה על הקרקע מתוקף תכנית מאושרת כגון: ההוראות לגבי מרווחים, תכנית, גובה וכ"י ובכפוף למצב התכנוני המאושר על פי כל דין.</p> <p>תוכנית זו אינה משנה קוי בניין מאושרים. לא יותר ניצול שטח עיקרי ושירות עפ"י תכנית זו אם הדבר יעמוד בסתירה להוראות הבניה הקבועות בתכנית המאושרות.</p> <p>2. לגבי התכנית המאושרות לפני מועד אישור תוכנית זו בהן צויין אופן חישוב השטחים, תוכל תכנית זו להוסיף שטחי שרות אולם לא תוכל לגרוע מהם.</p> <p>3. תכנית זו מוסיפה שטח עיקרי לבנייה בעליות גג בדירות חדשות מעבר לשטחים העיקריים המאושרים, בתנאי שהתכנית המאושרת החלה על השטח נשוא הבקשה, אינה אוסרת עליית גג.</p> <p>במידה והתוכנית המאושרת קבעה גובה ואו גובה מוחלט ואו הוראה עיצובית ביחס לגובה המבנים כהוראה שסטייה ממנה מהווה סטייה ניכרת, לא ניתן לחרוג מהגובה שנקבע בתכנית.</p> <p>4. תכנית זו מוסיפה שטח לבניית מרתפים פרטיים ומרתפים משותפים בתנאי שהתכנית המאושרת החלה על השטח נשוא הבקשה, אינה אוסרת מרתפים.</p> <p>5. תכנית זו מאפשרת תוספת שטח עיקרי לדירות קיימות דו קומתיות, לבנייה בתחום "רגלי מרחב מוגן דירת", המחווה שטח מעבר לשטחים העיקריים המאושרים.</p>	שינוי	תכניות תכנון עיר הכלולות בתחום מרחב התכנון של הועדה המקומית לתכנון ולבנייה, חיפה.
3.5.62	927	תכנית חפ/1091 גוברת על הוראות תוכנית זו.	כפופה	חפ/1091 -

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קו"מ	תחולה	סוג המסמך
		משרד מהנדס העיר	27.3.2011	1			• מחייב	תשריט גבולות
		משרד מהנדס העיר	27.3.2011		18		• מחייב	הוראות התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המחייבים לבין המנוחים וגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המחייבים על התשריטים.

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	טלפון	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה
	vardal@haifa.muni.il	04-8356128			04-8356167	רחוב ביאליק 3, חיפה		משרד מנהל העיר חיפה.			

1.8.2 יזם במעל										
דוא"ל	פקס	טלפון	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה
		04-8356800			רחוב ביאליק 3, חיפה		ועדה מקומית חיפה			

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	טלפון	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		04-8356800			רחוב ביאליק 3, חיפה		מדינת ישראל, רשות הפיתוח, קב"ל (אמצעות מיי"ל פרטיים ועיריית חיפה.			

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	פקס	טלפון	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה
vardal@haifa.muni.il		04-8356167			רחוב ביאליק 3, חיפה		משרד מנהל העיר חיפה.			



### 1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מתמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
תקנות ארציות לחישוב שטחים	תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב-1992.
מבואה	לובי בניין/ אכסדרה המהוות כניסה ראשית לבניין או לאגף.
מגרש ריק	מגרש אשר לא בנוי בו מבנה המהווה שטח בניה עיקרי.
רגלי מרחב מוגן דירתי	הקירות היורדים ממרחב מוגן דירתי תיקני, חמצוי בקומת שמעל.
מבנה גבוה*	בניין שבו הפרש הגובה בין מפלס הכניסה הקובעת לבין מפלס הכניסה לקומה הגבוהה ביותר המיועדת לאכלוס, שהכניסה אלה דרך חדר מדרגות משותף, עולה על 13 מטרים.
מבנה רב קומות*	בניין שבו הפרש הגובה בין מפלס הכניסה הקובעת לבין מפלס הכניסה לקומה הגבוהה ביותר המיועדת לאכלוס, שהכניסה אלה דרך חדר מדרגות משותף, עולה על 29 מטרים.

\*ההגדרה הינה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) סעיף 1 הגדרות. במידה וההגדרה בחוק/תקנות תשונה תקבע ההגדרה בהתאם לחוק/תקנות התכנון והבניה.

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

### 2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה

#### 2.1 מטרת התוכנית

1. שינוי הוראות בדבר אופן חישוב שטחים בבנייני מגורים בהתאמה ל "תקנות ארציות לחישוב שטחים" לרווחת הדיירים.
2. עידוד בניית גגות משופעים על מנת לשפר את "החזית החמישית".
3. תוספת שטח בניה למרתפים.
4. תוספת שטח בניה בתחום רגלי ממ"ד.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

1. קביעת שטחי שרות ושטחים פטורים בבניינים המיועדים למגורים בהתאמה ל"יתקנות ארציות לחישוב שטחים".
2. קביעת הוראות ותנאים למימוש שטחי השרות.
3. תוספת שטח עיקרי להקמת עליות גג לדירות חדשות בבנייני מגורים ומתן הוראות בניה לעליות הגג.
4. תוספת שטח למרתפים משותפים ומרתפים פרטיים בבנייני מגורים ומתן הוראות בניה למרתפים.
5. תוספת שטח והוראות שיאפשרו מתן חיתר בניה לחלל שנוצר בדירה דו קומתית קיימת בתחום "רגלי מרחב מוגן דירתי" בכפוף לתנאים הקבועים בתכנית זו.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית - דונם	66,713 דונם
-------------------------	-------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	ממורט	מתארי				
	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	מגורים

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית**

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפומים
לי"ר	לי"ר	

4 יעודי קרקע ושימושים	
4.1	שם ייעוד: ועוד על פי תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	שימושים
א.	שימושים למגורים שנקבעו בתכניות מאושרות.

4.1.2		הוראות
א.	כללי	<p>1א. ניצול השטח העיקרי ושטחי השירות המותרים על פי תכנית זו יהיה בכפוף להוראות הבנייה החלות על הקרקע מתוקף תכניות מאושרות כגון: החוראות לגבי מרווחים, תכסית, גובה וכו' ובכפוף למצב התכנוני המאושר על פי כל דין.</p> <p>לא יותר ניצול שטח עיקרי ושירות עפ"י תכנית זו אם הדבר יעמוד בסתירה למצב התכנוני על פי תכניות מאושרות.</p> <p>2א. בנוסף לשטחים המוצעים בתכנית זו לשטח שרות ולשטח עיקרי, הועדה המקומית תחיה רשאית לאשר בהקלה (אם התכנית המאושרת שחלה בשטח חופקה עד יום כ"ט בתמוז התשמ"ט (1 באוגוסט 1989)), תוספת שטח עיקרי של עד 6% משטח המגרש, 2.5% נוספים עבור תוספת קומה (בנוסף על מספר הקומות המותר על פי התכנית המאושרת) ולא יותר מ- 5% בתוספת שתי קומות או יותר. הקלות אלו ניתן לאשר במידה ולא ניתנו בעבר ולא מעבר למותר בתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), ובכפוף לנקיטה בהליך של הקלה בהתאם להוראות החוק בנושא זה.</p> <p>למען הסר ספק, הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר את ההקלה בהקלה או לא לאשרה כלל בכפוף לשיקול דעתה.</p> <p>החלטה בעניין הקלה תינתן תוך תפעלת שיקול דעת ולאחר שתבחן הסביבה בהיבט של צפיפות וגודל יח"ד, גובה המבנים, אתרים לבנייני ציבור ותשתיות.</p> <p>3א. במידה והתוכנית המאושרת קבעה גובה ו/או גובה מוחלט ו/או הוראה עיצובית ביחס לגובה המבנים כהוראה שסטייה ממנה מהווה סטייה ניכרת, לא ניתן לחרוג מהגובה שנקבע בתכנית.</p> <p>4א. בתכניות מאושרות שנערכו על פי נוהל מבא"ת ובהן נקבע כי אופן חישוב שטח השרות יהיה על פי תכנית חפ/229 על שינוייה, יתושו השטחים בהתאם להוראות תוכנית זו ובכפוף להוראות הבנייה של התכנית החלה על הקרקע, במידה וטרם נבנו.</p> <p>5א. לא ניתן יהיה לחפוך שטחים אשר אושרו ונבנו כשטחים עיקריים לשטחי שרות על פי תכנית זו, למעט שטח מרחבים מוגנים במסגרת שיפור מיגון.</p> <p>6א. הוועדה המקומית תחיה רשאית לשקול את היקפי חבניה שינתנו על פי תוכנית זו, למבנים הנכללים ברשימת השימור, ומבלי לפגוע בזכויות שניתנו בתוכניות מאושרות קודמות.</p>

ב.	שטחי בניה לבניינים חדשים ולדירות חדשות	<p>ב.1. חישוב שטחי חבניה (עיקרי ושרות) ייעשה בהתאם ל"תקנות ארציות לחישוב שטחים" בכפוף לתנאים המצטברים הבאים:</p> <p>בבניינים שאינם גבוהים או רכי קומות שטח השרות ליחידת דיור לא יעלה על 45 מ"ר. בבניינים גבוהים ורבי קומות שטח השרות ליחידת דיור לא יעלה על 60 מ"ר. שטח זה יכלול את כל שטחי השרות הקבועים בתקנות ארציות לחישוב שטחים, בכפוף לתנאים בסעיפים ה', ו', ז', ח, ט' להלן. בנוסף לשטח זה, ניתן להחיר גם את השטחים המפורטים להלן:</p> <p>ב.1.1. שטח שרות לחניה מקורה עד 50 מ"ר למקום חניה כולל רמפות, גישה ומעברים, בכפוף לתכנית הנדסית ולתנאי המגרש ובכפוף לסעיף ג' להלן.</p> <p>ב.1.2. שטח שרות לקומת עמודים מפולשת ששטחה לא יעלה על הקונטור המקסימלי של הבניין ובכפוף לסעיף ד' להלן.</p> <p>ב.1.3. שטח עיקרי או שרות (בהתאם לשימוש לו הותר) המיועד למרתפים. שטח מרתף פרטי לדירה לא יעלה על 60 מ"ר, שטח מרתף משותף בבית דירות לא יעלה על 100 מ"ר, הכל בכפוף להוראות סעיף י' להלן.</p> <p>ב.1.4. תוספת שטח עיקרי של עד 45 מ"ר לדירה (מעבר לשטחים העיקריים המאושרים), הניתן לניצול בעליית חגג בלבד. תוספת השטח תותר לכל יחידת דיור חדשה הכוללת עליית גג, בתנאי שהתכנית המאושרת אינה אוסרת עליית גג ובכפוף להוראות סעיף י"א להלן.</p>
ג.	חניה מקורה	<p>השטח לחניה מקורה יחושב בהתאם להוראות סעיף ב.1.1 לעיל, בכפוף לתנאים המצטברים הבאים:</p> <p>ג.1. שטח חנייה מקורה על או תת קרקעית, יחושב כשטח שירות, אם היא מותרת על פי התכנית המאושרת.</p> <p>ג.2. מספר מקומות החניה יהיה לפי הוראות התכנית המאושרת. במידה והתכנית המאושרת לא קבעה את תקן החניה, יהיה מספר מקומות החניה לפי התקן הארצי התקף.</p> <p>בסמכות הועדה המקומית להחיר מקומות חניה נוספים, לשימוש זיירי הבניין, מעבר לנדרש על פי התקן. שטח מקומות החניה הנוספים יחושב כשטח שירות.</p> <p>תוספת מקומות חניה מעבר לתקן תתאפשר רק לאחר שניבדק כי התקן התקף אינו עונה לצרכי החניה הצפויים. כמו כן, תידרש התייחסות הועדה המקומית לבחינת המרחב העירוני/ הסביבה הקרובה בו מבוקש חיתר חבניה בהיבט של תכנון, תחבורה וחניות ציבוריות מוסדרות במגרשי חניה ו/או מבני חניה ו/או לאורך הדרכים הגובלות.</p> <p>ג.3. גובה קומת חנייה המהווה שטח שרות לא יעלה על 2.4 מ' מדוד מרצפה עד תחתית התקרה או תחתית הקורות הקונסטרוקטיביות (הנמוך מביניהן).</p> <p>בסמכות מוסד התכנון לאשר גובה שונה לקומות החניה כאשר הדבר נדרש מסיבות טכניות ותכנוניות בכפוף להוראות תוכנית חפ/מק/1400 גבי ובתנאי שגובהו המקסימלי של גג חבנין אינו עולה על גובה הבניין במידה ונקבע בתכנית מאושרת.</p>

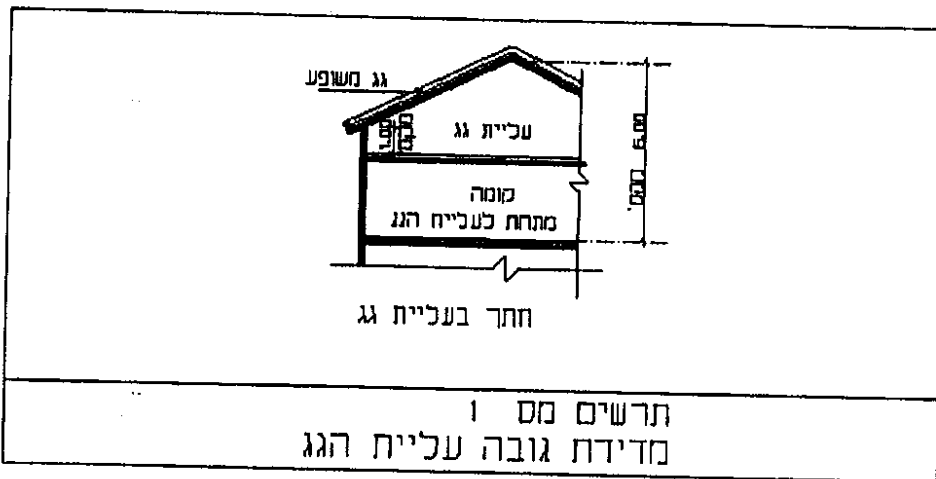
ד	<p><b>קומת עמודים מפולשת</b></p>	<p>שטח קומת עמודים מפולשת, יחושב בהתאם להוראות סעיף ב.2 לעיל, בכפוף לתנאים המצטברים הבאים:</p> <p>ד1. קומת העמודים מותרת עפ"י תכנית בנין עיר החלה על המגרש או שאושרה כדן.</p> <p>ד2. גובה קומת העמודים המפולשת יהיה עד 2.4 מ' מדוד מרצפה לתחתית תקרה.</p> <p>בסמכות מוסד התכנון לאשר גובה שונה לקומת העמודים בכפוף להוראות תוכנית חפ/מק/1400 גבי ובתנאי שגובהו המקסימלי של גג הבניין אינו עולה על גובה הבניין במידה ונקבע בתכנית מאושרת.</p>
ה	<p><b>מבואה</b></p>	<p>שטח מבואה יחושב כשטח שרות, בכפוף לתנאים המצטברים הבאים:</p> <p>ה1. המבואה מהווה כניסה ראשית לבניין או לאגף. בבניין בו יש יותר מכניסה אחת, תותר יותר ממבואה אחת בהתאם למספר הכניסות לבניין.</p> <p>ה2. המבואה תשמש כניסה לשלוש דירות לפחות ואינה לשימוש עיקרי.</p> <p>ה3. הקומה בה ממוקמת המבואה נמנית במספר הקומות המותר, או שאושרה כדן.</p> <p>ה4. סה"כ שטח המבואה בבניין לא יעלה על 4 מ"ר לכל יח"ד ובכל מקרה שטח כל מבואה במבנה לא יעלה על 120 מ"ר.</p> <p>למרות האמור לעיל ניתן לאשר שטח מבואה של עד 20 מ"ר במבנה של 3 או 4 יח"ד בתנאי שהמבואה משרתת את כל יחידות הדיור במבנה.</p> <p>ה5. גובה מבואה יהיה עד 4.0 מ' מדוד מרצפה לתחתית תקרה.</p> <p>בסמכות מוסד תכנון לאשר גובה יותר למבואה בכפוף להוראות תוכנית חפ/מק/1400 גבי ובתנאי שגובהו המקסימלי של גג הבניין אינו עולה על גובה הבניין אם נקבע בתכנית מאושרת.</p>
ו	<p><b>מחסנים דירתיים</b></p>	<p>שטח מחסן דירתי יחושב כשטח שרות בכפוף לתנאים המצטברים הבאים:</p> <p>ו1. יותר מחסן אחד לדירה.</p> <p>ו2. שטח המחסן לא יעלה על 8 מ"ר נטו.</p> <p>ו3. למחסן לא יהיה קיר משותף עם הדירה אליה הוא מוצמד או שהקיר ביניהם יהיה קיר בטון.</p>
ז	<p><b>מחסן משותף</b></p>	<p>שטח מחסן משותף בבית משותף יחושב כשטח שרות בכפוף לתנאים המצטברים הבאים:</p> <p>ז1. מספר יחידות הדיור בבניין לא יפחת מ-3 יח"ד.</p> <p>ז2. המחסן יהיה פתוח ונגיש לכל דיירי הבניין.</p> <p>ז3. סה"כ שטח המחסן המשותף בבניין לא יעלה על 2.5 מ"ר לכל יח"ד ובכל מקרה לא יעלה על 30 מ"ר נטו. למרות האמור לעיל ניתן לאשר שטח מחסן משותף של עד 40 מ"ר במבנה שמעל 40 יח"ד.</p>
ח	<p><b>גגונים</b></p>	<p>שטח מקורה בגגון בכניסה לבניין או לאגף יחושב כשטח שרות בכפוף לתקנות הארציות לחישוב שטחים ולחוראות העיצוב בתכנית המאושרת חפ/מק/1400/ב/4 "גגונים".</p>

ט	גזוטרטה	<p>1ט. בתחום תכניות שהופקדו לפני 1.1.2010 ותכניות בסמכות ועדה מקומית שהופקדו אחרי מועד זה, שטח הגזוטרטה יחושב עפ"י תקנות התכנון וחכמייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים) על תיקוניהן, בכפוף לתנאים המצטברים הבאים:</p> <p>1ט. הגזוטרטה תהיה זיזית.</p> <p>2ט. הגזוטרטה תהיה כתוחם לפחות משני עברים.</p> <p>2ט. בתחום תכניות שהופקדו לאחר ח- 1.1.2010 (שאינן בסמכות ועדה מקומית), חישוב שטח חבניה לגזוטרטאות יהיה על פי הוראות התכנית המאושרת.</p>
י	מרתפים	<p>ניצול זכויות בניה למרתפים בהתאם לסעיף ב1. 3. לעיל יהיה בכפוף לתנאים המצטברים הבאים:</p> <p>1. מרתף יחושב כשטח עיקרי או שרות על פי השימוש שנקבע בחיתר.</p> <p>2. גובהו לא יעלה על 2.40 מ' מפני רצפה לתחתית תקרה.</p> <p>3. גובה תחתית תקרתו לא יעלה בשום מקום על 1.20 מ' מעל פני הקרקע חסופית או הטבעית (הנמוך מביניהן).</p> <p>4. הכניסה למרתף תהיה מתוך המבנה בלבד. במרתף פרטי, הכניסה למרתף תהיה באמצעות גרם מדרגות מתוך הדירה אליה שייך המרתף. במרתף משותף, הכניסה למרתף תהיה באמצעות גרם המדרגות המשותף בבניין.</p> <p>5. קונטור המרתף לא יעלה על קונטור הקומה שמעליו.</p>
יא	עליות גג- תוספת שטח עיקרי ותוראות עיצוב אדריכלי	<p>6. על שטח המרתפים המשותפים בבתיים משותפים יחולו בנוסף ההוראות הבאות:</p> <p>1. מספר יחידות הדיור בבניין לא יפחת מ-4.</p> <p>2. המרתף יהיה משותף לכל הדיירים וישמש לפעילות חברתית וקהילתית של הבניין בלבד.</p> <p>3. מתן חיתר בניה למרתף מותנה כרישום הערה על פי תקנה 27, כי בעת רישום הבית המשותף ירשם המרתף בספרי המקרקעין כרכוש משותף על שם כל בעלי הדירות בבניין ולא יהיה בו שימוש למטרות רווח.</p>
יא	עליות גג- תוספת שטח עיקרי ותוראות עיצוב אדריכלי	<p>1א. ניצול זכויות בניה בעליות גג בהתאם לסעיף ב1. 4. לעיל יהיה בכפוף לתנאים הבאים:</p> <p>1א. התכנית המאושרת החלה על המגרש כפופה לתכנית חפ/229/5, ואינה אוסרת עליית גג.</p> <p>2א. השטח האמור לעיל לא יחוזה דירה נפרדת.</p> <p>3א. הגג המשופע יהיה לפחות דו שיפועי, יכסה את הקומה שמתחתיו ולא יבלוט מעבר לה, למעט קרניז שרוחבו עד 60 ס"מ. ניתן לאפשר מרפסת גג בתחום הגג המשופע.</p> <p>4א. הכניסה לעליית הגג תהיה באמצעות גרם מדרגות מתוך הדירה אליה היא שייכת.</p> <p>5א. ניתן להתיר מתקנים טכניים וחדר מכונות של מעלית מעל תקרת המגורים העליונה המהווה את רצפת עליית הגג ובתנאי שיהיו בתוך חלל הגג המשופע.</p> <p>לחילופין, יותר פיר מעלית וחדר מדרגות עם גג שטוח,</p>

03/01/2012

עמוד 14 מתוך 18

<p>כאלמנט מפריד בין שני גושי בניין ובתנאי שגובה תקרתם לא יעלה על 2.00 מ' מפני רצפת עליית הגג.</p> <p>יא.6. חגוות יעוצבו ויטופלו כחזית חמישית. תכנית חגוות תכלול את המערכות הטכניות המתוכננות על החגוות ותהיה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בניה.</p> <p>יא.7. במבנים בני 3 יחידות דיור ומעלה בהם יבנה גג משופע, יתוכנן הגג המשופע עם מערכת לניקוז ואיסוף המים ותתאפשר גישה בטיחותית לטיפול במרזבים.</p> <p>יא.8. גובה עליית הגג מדוד מבפנים בכל חתך וחתך, לא יעלה על 6.00 מ' מפני רצפת הקומה שמתחתיה בהתאם לתרשים מס' 1.</p> <p>יא.9. תחילת שיפוע הגג לא תעלה על 1.0 מ' מפני חריצוף של רצפת עליית הגג, בהתאם לתרשים מס' 1.</p> <p>יא.10. במידה וחגובה יעלה על הגבהים המצוינים בסעיפים יא.8.1 ו-יא.9.1, תחשב עליית הגג כקומה נוספת.</p> <p>יא.11. מוסד תכנון יוכל לאשר או לפסול גגות בעלי צורה שונה, משיקולים של שימור או שיקולים אדריכליים- עיצוביים (כולל חומרי גמר) ועל פי אופי האזור.</p>		
---	--	--



יב	תוספות בניה לדירות קיימות.
<p>יב.1. תכנית זו לא תחול על דירות קיימות למעט:</p> <p>יב.1.1. השטח למרחבים מוגנים וגזוזטראות יחושב בדירות אלו בהתאם ל"תקנות הארציות לחישוב שטחים". עיצוב חגוזטראות יהיה בכפוף לאמור בסעיף ט'1.1 ו-ט'2.1 לעיל.</p> <p>יב.2.1. תוספת שטח בדירות דו קומתיות קיימות, שיאפשר מתן היתר לחלל שנוצר בדירה הדו קומתית בתחום "רגלי מרחב מוגן דירתי" בכפוף לכל התנאים המצטברים הבאים:</p> <p>יב.2.1.1. תוספת השטח תהיה במבנים בני 3 קומות ומעלה אשר בהם דירה/דירות מגורים דו קומתיות.</p>	

03/01/2012

עמוד 15 מתוך 18

<p>יב.1.2.2 השטח הכלוא בתחום "רגלי מרחב מוגן דירתי" במפלס חדירה הדו קומתית, יותר כתוספת שטח עיקרי לדירה הדו קומתית וזאת מעבר לשטח העיקרי המותר לדירה זו ובתנאי שאינה דירה עליונה בבניין.</p> <p>יב.1.2.3 תוספת השטח לא תעלה על קונטור המרחב המוגן הדירתי המבוקש בכפוף לשטח הקבוע בהוראות הג"א.</p> <p>יב.1.2.4 תוספת השטח העיקרי לדירה הדו קומתית תינתן בעת מתן החיתוך למרחב מוגן דירתי שיבנה מעל השטח הכלוא בתחום "רגלי מרחב מוגן דירתי" והוא יותנה בהקמת או קיום מרחב מוגן בדירה הדו קומתית.</p> <p>יב.1.2.5 במידה והשטח הכלוא בתחום "רגלי מרחב מוגן דירתי" יוצר במפלס הקרקע, ניתן להתירו כתוספת שטח עיקרי או שירות, על פי השימוש המבוקש, לכל דיירי הבניין מעבר לשטח העיקרי או השירות המותר במגרש בתנאי שיחיה נגיש לכלל הדיירים בבניין וירשם כחלק מהרכוש המשותף.</p>		
<p>יב.2. במגרשים בהם קיימים בניינים ונוצל כל שטח הבניה או נותר שטח בניה עיקרי לניצול, תוספת בניה או תוספת עליות גג לדירות קיימות ולדירות אשר נתקבלו כתוצאה של פיצול דירות, תחושב על פי תכנית חפ/229/5 על שינוייה, למעט האמור בסעיף יב.1.</p>		
<p>לכניינים חדשים או לדירות חדשות, שהוצא להם היתר בניה על פי חפ/229 יי על שינוייה אולם טרם הוצא להם טופס 4, ניתן יהיה להגיש בקשה לשינויים בה יחושבו השטחים על פי תכנית זו.</p>	<p>יג בניינים הנמצאים בהליך בניה</p>	

### 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

לי"ר

### 6. הוראות נוספות

#### 6.1 היטל השבחה

היטל השבחה ישולם כחוק.

#### 6.2 חיזוק מבנים

תוספת למבנה קיים אשר לא נבנה בחתום לתקן ישראלי 413 יחויב בהגשת חוות דעת המתבססת על אבחון לפי תקן ישראלי ת"י 2413 בדבר הצורך בחיזוק המבנה חקיים בפני רעידות אדמה ונוהל ביצוע בקרה הנדסית הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 על תיקוניה.



**7. ביצוע התוכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

ליך

**7.2 מימוש התוכנית**

תכנית ללא מועד תפוגה

**8. חתימות**

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
	<i>ח'פח יטרמן</i>	משרד מהנדס העיר.			
	<i>ח'פח</i>	ועדה מקומית חיפה.		<i>חדוה אלמוג</i>	יזם בפועל (אם רלבנטי)
		מדינת ישראל, רשות הפיתוח, קק"ל (באמעות ממ"י), פרטיים ועיריית חיפה.			בעלי עניין בקרקע
	<i>אריאל יטרמן</i>	משרד מהנדס העיר. מהנדס העיר חיפה			עורך התכנית

**נספח הליכים סטטוטוריים**

**יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות**

מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
חפ/1400	מופקדת	2642	3.7.1980

**יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק**

שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת חלה.	הועדה לשמירה על הסביבה החופית	26.10.11
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		

**אישור למי סעיף 109 לחוק**

התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור חשר	11.7.2011	