

נספח לחישוב שטחי שירות

שטחי שירות בתעשייה

שטחי השירות בבנינים שימשו לתעשייה, יהיו השטחים המיועדים למטרות הבאות בלבד:  
1. ביטחון ובטיחות

- 1.1 השטח המזערי הנדרש למקלט ולחלקים ומיתקנים בבנין הבאים להגן על הנמצאים בבנין בפני סכנות ביטחוניות או בטיחותיות, ובלבד שאינם משמשים למטרות העיקריות.
- 1.2 גודל השטח המיזערי יקבע עפ"י תקנות ועפ"י הדרישות המזעריות הגורמים לבטחון ולבטיחות - פיקוד העורף מכבי אש ומשטרת ישראל.
- 1.3 מרחב מוגן יוכר כשטח שירות בתנאים:
  - א. מרחב מוגן קומתי בלבד.
  - ב. תקנות פיקוד העורף מחייבות התקנות.
  - ג. הוא לא יועד לתכלית אחרת.
  - ד. לא יהיו לו פתחים הפונים כלפי חוץ.

2. מערכות טכניות ומתקני שירות

- 2.1 חדר או חלל למכונות או למתקנים טכניים למתן שירותים לתחזוקת הבנין בלבד, כגון: הסקה וקירור, גנרטור, שנאים, מכונות מעלית, אצירת אשפה, צנרת וכיו"ב.
- 2.2 על מגיש הבקשה להמציא מפרט טכני או אישור מתכנן התשתית לשימוש בשטח למטרה המבוקשת, וכי השטח הנ"ל הוא השטח המיזערי הנדרש למטרה מהבוקשת.
- 2.3 גובה החללים המיועדים למטרות הנ"ל לא יעלה על - 2.2 מ' מרצפה לתקרה, אלא אם שוכנע מהנדס העיה כי מסיבות טכניות דרוש שינוי הגובה המינימלי.

3. חניה

- 3.1 שטח לחניה מקורה בגודל הנדרש על פי תקן החניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה, לרבות דרכי גישה ורמפות.
- 3.2 שטח לחניה בנוסף לנדרש על פי התקן שיהיה בקומות תת קרקעיות, כאשר התוספת נדרשת ע"י הועדה המקומית, בהתאם לצורכי האזור.
- 3.3 גובה קומת חניה מרצפה לתקרה לא יעלה על 2.20 מ'. מהנדס העיר רשאי לאשר שינוי בגובה, במקרים של אילוצים טכניים.

4. חניה תפעולית

שטח מקורה תת קרקעי לחניה תפעולית למשאיות בגודל שלא יעלה על הנדרש עפ"י תקן החניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה.

## שטחי שירות למסחר

בבנינים למסחר יותרו שטחי השירות שפורטו לעיל (בתעשייה) ובנוסף לכך השטחים הבאים:

### 1. חדרי מדרגות

1.1 שטח חדרי מדרגות משותף בבנין שיש בו מעלית, בשעור של עד 13 מ"ר לכל חדר מדרגות בכל קומה.

1.2 שטח חדר מדרגות משותף בבנין שאין בו מעלית בשעור של עד 16 מ"ר לכל חדר מדרגות בכל קומה.

### 2. מבואה קומתית

מבואה קומתית משותפת בחזית מעלית ששטחה כשטח פיר המעלית הפטור מחישוב השטח.

### 3. מבואת כניסה (לובי)

בבנינים המיועדים למסחר, מבואה, כניסה (לובי) אחת לבנין בשעור של 1% מן השטח העיקרי, שתהיה בקומת הכניסה העיקרית של הבנין, בצמוד לכניסה. במקרה של יותר מכניסה עיקרית אחת לבנין, ניתן, לחלק את השטח הנ"ל למבואות כמספר הכניסות. במקרה זה יוגדל שטח השירות לשימושים אלה עד 1.5% מהשטח העיקרי.

### 4. אחסנה

אחסנה לתחזוקת הבנין בלבד, (כגון: תיקונים, ניקיון, גננות) בשעור של 0.5% משטח הבניה העיקרי, בקומה תת קרקעית. מהנדס העיר רשאי לאשר אחסנה כנ"ל מעל פני הקרקע, אם שוכנע כי לא ניתן להתקינה בקומה תת קרקעית.

### 5. קומת עמודים

שטח קומת עמודים שהוא פנוי ופתוח משלושה עברים, הנמצא בקומת כניסה עיקרית לבנין או בקומת קרקע, בשטח שלא יחרוג מן הקומה שמעליה.

### 6. שטחים שאינם כלולים בחישוב השטח

שטח המכוסה בגגון הנמצא בחזית הכניסה העיקרית לבנין, שהוא מפולש לחלוטין ב-60% מהיקפו, בגודל של יעלה על 20 מ"ר לבנין. ניתן לחלק שטח זה בין כמה כניסות עיקריות, לא יכלל בחישוב שטח הבניה.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה

תכנית ת.ע. מס' 1654/4  
**הומלק להסקרה**  
 בישיבה ה- 110 ב-11.10.93  
 (16.11.93)

(-) ע. טאנצ  
 יושב ראש הועדה

(-) י. רוט  
 מהנדס העיר

101

משרד הפנים מחוז חיפה  
 חוק התכנון והבניה ושכ"ה-1965

אישורי תכנית מס. 1654/3

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 2.2.95 לאשר את התוכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדתו ובחינתו מס. 1654/3  
 מריטמה בילקוט הפרוטומים מס. 4941  
 ביום 8.8.94

הודעה על אישורו ובחינתו מס. 1654/3  
 מריטמה בילקוט הפרוטומים מס. 4367  
 ביום 31.12.95