

46/1

2 בפברואר 1997  
כ"ה בשבט התשנ"ז

נירה - (321) - 3-1-3

### מרחב תכנון מקומי, חיפה

**שינוי תכנית מתאר מקומית, תכנית מס' חפ/1400 שש -  
שטחי שירות ופטורים, הוגשה ע"י הוועדה המקומית לתכנון ובנייה, חיפה**

#### 1. שם

תכנית זו תקרא "שינוי תכנית מתאר מקומית, תכנית מס' חפ/1400 שש - שטחי שירות ופטורים".

#### 2. חלות

התכנית תחול על בנייה חדשה במגרשים ריקים ועל תוספות בנייה, בבניינים שאינם למגורים, במרחב התכנון המקומי של חיפה.

#### 3. יחס לתכניות אחרות

3.1 תכנית זו מהווה שינוי לכל התכניות שאושרו והופקדו לפני אישורה בתחום העיר חיפה, באזורים עליהם היא חלה ובנושא בו היא עוסקת, ובמיוחד על התכניות הבאות:

חפ/229 - תכנית המתאר של חיפה שדבר אישורה פורסם בע.ר. מס' 422, מיום 15/02/34.

חפ/1400 - תכנית המתאר של העיר חיפה שדבר הפקדתה פורסם בי.פ. 2642, מיום 03/07/80.

3.2 תכנית זו תחול על כל התכניות והשימושים אשר תכנית חפ/229 והשלמותיה אינן חלות עליהן.

3.3 לגבי תכניות מאושרות או מופקדות בהן צויין בפירוט אופן חישוב השטח, תוכל תכנית זו להוסיף שטחי שירות אולם לא תוכל לגרוע מהם.

3.4 תכנית זו לא תחול על בניינים קיימים, אשר בעת אישור בנייתם נוצל כל שטח הבנייה העיקרי המותר.

3.5 בבניינים קיימים אשר נותר בהם שטח בנייה עיקרי לניצול, תחושב רק יתרת השטח הבלתי מנוצלת עפ"י הוראות תכנית זו.

3.6 ניצול שטחי השירות המותרים על פי תכנית זו יהיה בכפוף להוראות הבנייה השונות של התכניות החלות על הבניינים, כגון: ההוראות לגבי מרווחים, גובה, תכנית ושטח בנייה כולל מותר. לא יותר ניצול שטח שירות מאושר עפ"י תכנית זו, אם הדבר יעמוד בסתירה להוראות כנ"ל.

#### 4. יוזמת התכנית

יוזמת תכנית זו היא הוועדה המקומית חיפה.

#### 5. מטרת התכנית

מטרת התכנית היא לקבוע את שטחי השרות והשטחים הפטורים מחשוב שטח הבנייה, במסגרת תקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים) תשנ"ב-1992 (להלן: "תקנות חישוב שטחים"), בכל הבניינים שאינם מיועדים למגורים.

#### 6. פירוש מונחים

בהוראות אלה תהיה משמעות המונחים הבאים כדלקמן:

6.1. אחוזי בנייה לשטחי שירות - מקום שצויין בתכנית זו שטח השירות באחוזים, הוא יחושב מן השטח העיקרי המותר באותו בניין.

6.2. תת-קרקעי - שאינו בולט מעל פני הקרקע הטבעית.

6.3. חדר מדרגות משותף ומבואה משותפת-הנועדים למעבר כלל ציבור המשתמשים בבניין.

6.4. שטחי שירות כלליים - שטחי שירות שיותרו לכל השימושים שלא צוינו ופורטו במיוחד בתכנית זו.

6.5. מטרת עיקריות - כמשמעותן בתקנות "חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים, התשנ"ב-1992.

#### 7. מיקום השטחים בבניין

7.1. שטחי השירות יהיו תת-קרקעיים, להוציא שטחים למטרות שירות אשר עפ"י שיקול דעת הוועדה המקומית חייבים להיות מעל פני הקרקע, או מכוח תקנות, או מעצם טבעם (כגון: חדרי מדרגות).

7.2. התקנת חנייה מקורה מעל לפני הקרקע תהיה על פי תכנית מאושרת, אולם וועדה המשנה של הוועדה המקומית רשאית, במקום שנוכחה כי לא ניתן למקם שטחי שירות לחנייה מתחת לפני הקרקע, לאשר התקנתם מעל לפני הקרקע, בדרך של הקלה.

## 8. שטחי שירות כלליים

לגבי המטרות העיקריות שיצוינו במיוחד בתכנית זו, יחולו ההוראות המפורטות שנקבעו עבורם בהמשך. לגבי כל שאר המטרות העיקריות, ייקבעו שטחי שירות כלליים כדלקמן:

### 8.1. ביטחון ובטיחות

8.1.1. השטח המזערי הנדרש למקלט ולחלקים ומתקנים בבניין הבאים להגן על הנמצאים בבניין בפני סכנות ביטחוניות או בטיחותיות, ובלבד שאינם משמשים לאחת המטרות העיקריות המנויות בסעיפים 9 (ב), 9 (ו) לתקנות חישוב שטחים.

8.1.2. גודל השטח המזערי ייקבע עפ"י תקנות ועפ"י הדרישות המזעריות של הגורמים לביטחון ולבטיחות - פיקוד העורף, מכבי אש ומשטרת ישראל.

8.1.3. מרחב מוגן יוכר כשטח שירות בתנאים:

1. מרחב מוגן קומתי בלבד.
2. תקנות פיקוד העורף מחייבות התקנתו.
3. הוא לא יועד לתכלית אחרת.
4. לא יהיו לו פתחים הפונים כלפי חוץ.

8.1.4. מדרגות ומעברים המשמשים למילוט בלבד ובלבד שרוחבם לא יעלה על 1.8 מ'.

### 8.2. מערכות טכניות ומתקני שירות

8.2.1. חדר, או חלל, למכונות או למתקנים טכניים, למתן שירותים לתחזוקת הבניין בלבד, כגון: הסקה וקירור, גנרטור, שנאים, מכונות מעלית, אצירת אשפה, צנרת וכיו"ב.

8.2.2. על מגיש הבקשה להמציא מפרט טכני או אישור מתכנן התשתית לשימוש בשטח למטרה המבוקשת, וכי השטח הנ"ל הוא השטח המזערי הנדרש למטרה המבוקשת.

8.2.3. גובה החללים המיועדים למטרות הנ"ל לא יעלה על - 2.2 מ' מרצפה לתקרה, אלא אם שוכנע מהנדס העיר כי מסיבות טכניות דרוש שינוי הגובה המינימלי.

### 8.3 חניה

- 8.3.1 שטח לחנייה מקורה, בגודל הנדרש על פי תקן החניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבנייה, לרבות דרכי גישה ורמפות.
- 8.3.2 שטח לחניה בנוסף לנדרש על פי התקן, שיהיה בקומות תת-קרקעיות, כאשר התוספת נדרשת ע"י הוועדה המקומית, בהתאם לצורכי האזור.
- 8.3.3 אם שוכנעה ועדת המשנה של הוועדה המקומית כי, מסיבות טכניות, יש למקם את הבנייה הנוספת מעל לפני הקרקע וכי הדבר אינו פוגע בעיצוב הבניין ובסביבתו, היא רשאית לאשר זאת בדרך של הקלה.
- 8.3.4 גובה קומת חניה מרצפה לתקרה לא יעלה על 2.20 מ'. מהנדס העיר רשאי לאשר שינוי בגובה, במקרים של אילוצים טכניים.

### 8.4 חניה תפעולית

שטח מקורה תת-קרקעי לחנייה תפעולית למשאיות, בגודל שלא יעלה על הנדרש עפ"י תקן החנייה שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבנייה.

### 8.5 חדרי מדרגות

- 8.5.1 שטח חדר מדרגות משותף בבניין שיש בו מעלית, בשיעור של עד 13 מ"ר לכל חדר מדרגות בכל קומה.
- 8.5.2 שטח חדר מדרגות משותף בבניין שאין בו מעלית בשיעור של עד 16 מ"ר לכל חדר מדרגות בכל קומה.

### 8.6 מבואה קומתית

מבואה קומתית משותפת בחזית מעלית, ששטחה כשטח פיר המעלית.

### 8.7 מבואת כניסה (לובי)

בבניינים המיועדים למסחר או למשרדים או לבידור או לבנייני ציבור, מבואת כניסה (לובי) אחת לבניין, בשיעור של 1% מן השטח העיקרי, שתהיה בקומת הכניסה העיקרית של הבניין, בצמוד לכניסה.

במקרה של יותר מכניסה עיקרית אחת לבניין, ניתן לחלק את השטח הנ"ל למבואות כמספר הכניסות. במקרה זה יוגזל שטח השרות לשימושים אלה עד 1.5% מהשטח העיקרי.

### 8.8 אחסנה

אחסנה לתחזוקת הבניין בלבד, (כגון: תיקונים, ניקיון, גננות) בשיעור 0.5% משטח הבנייה העיקרי, בקומה תת-קרקעית.

מהנדס העיר רשאי לאשר אחסנה כנ"ל מעל פני הקרקע, אם שוכנע כי לא ניתן להתקינה בקומה תת-קרקעית.

### 8.9 קומת עמודים

שטח קומת עמודים שהוא פנוי ופתוח משלושה עברים, הנמצא בקומת כניסה עיקרית לבניין או בקומת קרקע, והוא איננו בולט מעבר לקונטור הקומה שמעליו.

8.10 סטווין מפולש, הפונה לדרך ציבורית או לשטח שיש בו זכות מעבר לציבור לצמיתות, והנמצא במפלס הדרך או השטח, או קשור למפלס זה ומשמש למעבר לכלל הציבור, כשרוחב הסטווין יהיה בין 5 מ' - 3.5 מ', או כפי הקבוע בתכנית החלה על המקום.

### 9 שטחים שאינם כלולים בחישוב השטח

השטחים הבאים לא יכללו בחישוב שטח הבנייה, בשיעורים ובתנאים הבאים בלבד:

9.1 גג ומרפסות גג, שמתחתם נמצא שטח עיקרי.

9.2 שטח המכוסה בגגון, הנמצא בחזית הכניסה העיקרית לבניין, שהוא מפולש לחלוטין ב - 60% מהיקפו, בגודל שלא יעלה על 20 מ"ר לבניין. ניתן לחלק שטח זה בין כמה כניסות עיקריות.

9.3 שטח חלל הנמצא בתחתית הבניין (מסד), שהוא קרקע טבעית ללא רצפה וללא שימוש כלשהו, כשגובה החלל הוא עד 1.80 מ'. במקום בו שיפוע הקרקע הטיבעית עולה על 15 אחוזים, ניתן להתקין בחלק מן המסד שטחי שירות המותרים עפ"י תוכנית זו ויתרת המסד תישאר בלתי מרוצפת ואטומה.

## 10. במרכז מסחרי

השטחים שייקבעו כשטחי שירות במרכז מסחרי לא יעלו על שטחי השירות הכלליים כמפורט בסעיף 8 דלעיל, ובנוסף להם השטחים הבאים:

### 10.1 מעברים ציבוריים

שטח מיועד למעברים ציבוריים הנמצאים בחזית חנויות והמשמשים כגישה אליהן, בכפוף לתנאי תקנות חישוב שטחים, בשיעור שלא יעלה על 30% מן השטח המיועד למסחר, ובתנאי שישמר פנוי מדוכנים ולא ישמש אלא למעבר הציבור.

## 11. בבית מלון

### (כולל כל אמצעי האכסון המוכרים ע"י משרד התיירות והעומדים בתנאיו)

השטחים שייקבעו כשטחי שירות בבתי מלון יהיו השטחים הכלליים עפ"י הוראות סעיף 8 דלעיל, מלבד ההוראות שישונו ע"י הוראות הסעיפים הבאים:

### 11.1 חדר מדרגות (במקום סעיף 8.5)

11.1.1 שטח חדר מדרגות חירום משותף, בשיעור של עד 16 מ"ר. לכל חדר מדרגות בכל קומה, או השטח המזערי הנדרש ע"י הרשויות.

11.1.2 שטח חדר מדרגות משותף, אשר אינו חדר מדרגות חירום או שירות, בשיעור של עד 28 מ"ר לכל חדר מדרגות בכל קומה.

### 11.2 אחסנה (במקום סעיף 8.8)

11.2.1 אחסנה בשיעור של 5% מהשטח העיקרי.

### 11.3 מרחב מוגן (במקום סעיף 8.1.3)

11.3.1 מרחב מוגן קומתי (ממ"ק) מינימלי, לפי הוראות ותקנות פיקוד העורף.

11.3.2 במלונות דירות, בדירות ששטחן הכולל לא פחות מ- 65 מ"ר, מרחב מוגן דירתי (ממ"ד), לפי הוראות ותקנות פיקוד העורף.

11.3.3 לא יהיו באותה קומה שטחי שירות גם לממ"ד וגם לממ"ק.

## 12. בתעשייה

שטחי השירות בבניינים שישמשו לתעשייה, לא יכללו את שטחי השירות הכלליים המפורטים בסעיף 8 דלעיל, למעט הסעיפים הבאים:

### 12.1. בטחון ובטיחות

כמפורט בסעיף 8.1. בהוראות תכנית זו.

### 12.2. מערכות טכניות ומתקני שירות

כמפורט בסעיף 8.2. בהוראות תכנית זו, לא יוכרו כמטרות שירות מערכות טכניות ומתקני שירות המיועדים למטרתו העיקרית של הבניין.

### 12.3. חניה

כמפורט בסעיף 8.3, 8.4. בהוראות תכנית זו.

## 13. בבתי אבות

השטחים שייקבעו כשטחי שירות בבתי אבות יהיו השטחים הכלליים כמפורט בסעיף 8 דלעיל, ובנוסף להם:

### 13.1. אחסנה

שטח אחסנה תת-קרקעי לזיירי הבניין, בשיעור של 6% מן השטח העיקרי.

### 13.2. בטחון ובטיחות

בבתי אבות עם דיור מוגן, בדירות ששטחן הכולל לא פחות מ - 65 מ"ר, מרחב מוגן דירתי (ממ"ד), לפי הוראות ותקנות פיקוד העורף.

לא יהיו באותה קומה שטחי שירות גם לממ"ד וגם לממ"ק.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה

תכנית ת.ע. מס' חפ' 1400 ע"ע

**הומלץ למתן תוקף**

בישיבה ה' 64 ב' 10.6.96

7/2/97

יושב ראש הועדה

מהנדס העיר

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה

תכנית ת.ע. מס' חפ' 1400 ע"ע

**הומלץ להפקדה**

בישיבה ה' 32 ב' 13.2.95

י.א.ע. כחנני

יושב ראש הועדה

י.א.ד.ל. כרול

מהנדס העיר

משרד הפנים מחוז חיפה

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

**אישור תכנית מס. 1400/2 ע"ע**

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 17.12.96 לאשר את התכנית.

יג'ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס. 1400/2 ע"ע

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4391

מיום 15.3.96

הודעה על אישור תכנית מס. 1400/9 ע"ע

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4508

מיום 30.3.97