

173/2

3-3212

14.8.97

מחוז חיפה  
מרחב תכנון מקומי חיפה

שינוי תכנית מיתאר מקומית הנקרא:  
תכנית מס' חפ/1332 י"א - קניון חיפה.  
התכנית הוגשה ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה חיפה.

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא שינוי תכנית מיתאר מקומית "תכנית מס' חפ/1332 י"א - קניון חיפה"  
(להלן "תכנית זו"), והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף לתכנית זו  
(להלן "התשריט").  
התשריט ערוך בקנה מידה של 1:1250 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

לתכנית מצורפים נספחים הבאים:  
נספח א (מנחה): בינוי וחניה הכולל:  
גיליון מס' 1 - תכנית מפלס +21.5  
גיליון מס' 2 - תכנית מפלס +27.30  
גיליון מס' 3 - תכנית מפלס +33.10  
גיליון מס' 4 - חתכים.  
נספח ב (מחייב): דרכים ותנועה.  
נספח ג (מנחה): תכנית פיתוח.  
נספח ד (מחייב): שטחי שירות למרכז מסחרי (מצורף לתקנון).

2. יחס לתכניות אחרות

תכנית זו כפופה להוראות תכנית המתאר של העיר חיפה ולכל השינויים אשר חלו בה מזמן  
לזמן וכן להוראות המפורטות מטה בתכנית זו.

התכנית מהווה שינוי לתכניות הבאות:  
תכנית מס' חפ/1332 ג' - תכנית יעודי קרקע והנחיות בינוי בשטח תיירות קיט ונופש, שדבר  
אישורה פורסם בילקוט פירסומים מס' 2754 מיום 1.10.81.  
תכנית מס' חפ/1332 ד' - אזור שרותי תיירות ותחנת תידלוק באזור הקיט והנופש, שדבר  
אישורה פורסם בילקוט פירסומים מס' 4247 מיום 18.9.1994.

במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות התכניות הנ"ל, יקבע האמור בתכנית  
זו.

3. המקום

שטח התכנית נמצא במבואות הדרום מערביים של העיר, בסמוך לדרך פלימן וממזרח לדרך  
מס' 4 (בכביש הישן חיפה-תל-אביב).

4. שטח התכנית

א. שטח התכנית הוא כ-71 דונם.  
ב. חלוקת השטחים (דרכים, אתר לשרותי תיירות (בידור וקנייות) ותחנת תדלוק) תהיה  
בהתאם לטבלה בתשריט.

5. גבולות התכנית

גבולות התכנית הם בהתאם למוראה בקו כחול עבה על התשריט.

6. הקרקעות הכלולות בתכנית
- גוש 10730 חלק מחלקה : 37  
 גוש 10735 חלקה : 44  
 חלק מחלקות : 40, 41, 43, 45, 46, 47, 48, 50, 51  
 גוש 10737 חלק מחלקה : 43  
 גוש 11359 חלק מחלקה : 9
7. בעלי הקרקע
- מדינת ישראל בחכירה לדנקנר נכסים בע"מ ופריצקר יזמות ונכסים (1993) בע"מ ולקיבוץ בית אורן.
8. יוזם התכנית
- ועדה מקומית לתכנון ולבניה חיפה.
9. עורכי התכנית
- יסקי ושות' - אדריכלים בע"מ.  
 יצחק פרוינד - יעוץ, תכנון, קידום פרויקטים.
10. מטרת התכנית
- לפתח מרכז של מסחר ובידור ותחנת תידלוק.
11. עיקרי התכנית
- א. איחוד החלקות לחטיבת קרקע אחת וחלוקתו מחדש בהתאם ליעודים.  
 ב. קביעת דרך ציבורית חדשה שתשמש גישה ויציאה לפרויקט תוך הסדרת הצמתים עם רח' פלימן.  
 ג. ביטול דרך גישה המאושרת בתכנית חפ/1332 ד'.  
 ד. קביעת הנחיות לבניה ולפיתוח השטח כולל הנחיות בניה מעל לדרך הציבורית.  
 ה. תיגבור זכויות הבניה.  
 ו. קביעת עקרונות בניי.
12. באור סימני התשריט
- |   |                                    |
|---|------------------------------------|
| - קו כחול עבה.                          | - גבול התכנית                      |
| - קו כחול עבה מקוטע.                    | - גבול תכנית אחרת                  |
| - שטח צבוע פסים ירוקים ואפורים לסרוגין. | - אתר לשרותי תיירות (בידור וקניות) |
| - שטח צבוע אפור מותחם בקו סגול.         | - שטח לתחנת תידלוק                 |
| - שטח צבוע חום בהיר.                    | - דרך מאושרת ו/או חלקת דרך רשומה   |
| - שטח צבוע אדום.                        | - דרך מוצעת ו/או הרחבת דרך         |
| - שטח מקווקו בקוים מקבילים בצבע אדום.   | - דרך לביטול                       |
| - מספר שחור ברביע העליון של עיגול בדרך. | - מספר דרך                         |
| - מספר אדום ברביע הצדדי של עיגול בדרך.  | - קו בנין קדמי, במטרים             |
| - מספר אדום ברביע התחתון של עיגול בדרך. | - רוחב דרך, במטרים                 |

שטח בנוי מעל דרך ציבורית

- שטח מקווקו בקוים אלכסוניים תחום בין שני קוים מקבילים בצבע שחור.
- שטח מקווקו בקוים מצטלבים בצבע שחור.
- שטח מקווקו בקוים מקבילים בצבע שחור.
- קו עם משולשים בצבע שחור.
- קו ירוק דק.
- קו מרוסק ירוק.
- מספר מוקף בעיגול ירוק.
- מספר מוקף בעיגול ירוק מקוטע.
- מספר מגרש.
- שני קוים מקבילים, עבים, מרוסקים.
- קו אדום דק מקוטע.
- קו סגול מקוטע.

שטח טיילת

שטח עתודת קו דלק

גבול גוש  
גבול חלקה רשומה  
גבול חלקה רשומה לביטול  
מספר חלקה רשומה  
מספר חלקה רשומה לביטול  
מספר בעל 4 ספרות  
גשר להולכי רגל

קו בנין בקומת קרקע כפוף לסעיף 17 ז'  
גבול שטח תחנת תידלוק במפלס קרקע

### 13. שמוש בקרקע ובבנינים

כל היתר להקמת בנין וכל שמוש בקרקע או בבנין בתחומי תכנית זו יהיו אך ורק למטרה שנקבעה לאותה קרקע או בנין ברשימת התכליות.

### 14. רשימת התכליות

- אתר לשרותי תיירות (בידור וקניות)  
מרכז קניות, בתי קפה, מועדוני לילה, גלריה לאומנות, אולמות התכנסות ובידור ושרותי דרך. בתחום האתר ולאורך דרך פלימן ודרך מסי 4 תפותח טיילת פתוחה למעבר הציבור כמוראה בנספח ובכפוף לאמור בסעיף 15 ב' ו-23 להלן.
- תחנת תידלוק מדרגה ב' בהתאם לתכנית מיתאר ארצית ת.מ.א. 18 (נוסח התשמ"ו-1986), בכפוף להוראות התכנית חפ/1332 ד'.
- דרכים  
כפי שמוגדר בתכנית המיתאר של חיפה וכן גשר להולכי רגל (כמפורט להלן).  
מעל לדרך מסי 1 יבנה חלק ממרכז הקניות כמצויין בתשריט ובנספח הבינוי.
- גשר להולכי רגל  
מעבר ציבורי מקורה להולכי רגל מעל לדרך פלימן היכול לכלול גם מערכות טכניות, מדרגות ומעליות לשירות המשתמשים בו.  
מקום הגשר יהיה על פי המסומן בתשריט ובנספח בינוי.

### 15. הפקעה ורישום

א. השטחים הציבוריים (שטחי הדרכים), כמסומן בתכנית, יופקעו בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 וירשמו ע"ש עיריית חיפה כשהם פנויים מכל מבנה וחפץ ונקיים מכל חוב או שיעבוד.

ב. תרשם זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין בדבר הבטחת זכות מעבר לצמיתות, לציבור הרחב, בשטחים הבאים:  
 - בתחום המרווח הקדמי שבחזית רח' פלימן ובחזית דרך מס' 4 המסומן בתשריט כטיילת.  
 - בתחום הגשר להולכי רגל כולל מבואותיו בשטחים שבבעלות פרטית.

ג. תרשם זיקת הנאה לזכות בעלי חלקות 43, 44, 45 ו-46 בגוש 10735 ו/או חוכריהם לפיה תוקנה להם זכות בניה מעל לדרך מס' 1 הכל על פי הסכם שיחתם בין בעלי החלקות הנ"ל או חוכריהן ועיריית חיפה.

#### 16. איחוד וחלוקת החלקות

- א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם זהים עם גבולות האזורים, החלקות והדרכים שנקבעו בתכנית זו - בטלים.
- ב. השטחים יאוחדו ויחולקו מחדש עד כדי יצירת חלקות מוצעות הכוללות כל אחת שטח רצוף בעל סיווג אחיד, המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות החלקות המוצעות כמתואר בתשריט.  
 על חברת דנקנר נכסים בע"מ ופריצקר יזמות ונכסים (1993) בע"מ, או כל מי שיבוא במקומם, להגיש תכנית חלוקה לאישור רשויות התכנון, לפני הוצאת היתר בניה ולרשמה בלשכת רשם המקרקעין.

#### 17. הנחיות בניה לאתר לשירותי תיירות

- א. שטח הבניה למטרות עיקריות - 27,700 מ"ר.
- ב. שטחי שירות - שטחי השירות יחושבו בהתאם לנספח המצורף לתכנית זו - "נספח חישוב שטחי שירות".
- ד. מספר הקומות - 3 קומות מלאות + קומה רביעית חלקית, בהתאם לנספח הבינוי ובאישור מהנדס העיר ובלבד שגובה הבנין לא יעלה על המפורט בסעיף ה' להלן.
- ה. גובה הבנין - לא יעלה על 18 מ' מדוד מגובה מפלסי הכניסות הקובעות לשני אגפי הבנין (באגף מערבי - מפלס הכניסה המתוכנן הוא 21.5 מ' מעל פני הים ובאגף המזרחי - 27.30 מ' מעל פני הים). נתן לחרוג מגובה זה, באישור הועדה המקומית, עבור שירותים טכניים, שירותים כלליים ובליטה חלקית של אולמות קולנוע.  
 מיקום המתקנים גובהם ועיצובם יעשה באופן שתשמר חזית נאה של גג הבנין ("החזית החמישית") ויאושר ע"י הועדה המקומית במסגרת הבקשה להיתר בניה.  
 תהיה אפשרות לבנות קומה מסחרית תת-קרקעית (אחת) ו/או 2 קומות חניה תת-קרקעיות.  
 גובה קומה מסחרית - עד 6 מ'. בכל קומה מסחרית נתן להוסיף קומת גלריה. (שטח הגלריות יכלל בחישוב שטח הבניה המותר למטרות עיקריות).
- ו. תכנית בינוי - עקרונות הבינוי המוצגים בתשריט הבינוי המצורף כנספח לתכנית זו הם מחייבים.  
 מתן היתר בניה מותנה בהגשת תכנית בינוי מפורטת לכל האתר לאישור הועדה המקומית. תכנית הבינוי תכלול את המבנה המסחרי עם

מבנה תחנת התידלוק והשילוב ביניהם, תפרט הבניה מעל לדרך מס' 1, חומרי גמור, טפול בגגות, פתרונות חניה ופתוח המגרש. תכנית הבינוי ו/או הפיתוח תראה גם את המעבר העילי מעל דרך פלימן ואת אופן פיתוח הטיילת בחזית לרח' פלימן ולדרך מס' 4.

ז. מרווחים - קווי הבנין יהיו כמסומן בתשריט למעט המפורט להלן:

1. קווי בנין במפלס הקרקע:
  - במרווח לדרך מס' 1, מצד מערב, תותר חריגה מקומית בכפוף לתכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.
  - במרווח לדרך מס' 2 וגבול התכנית לכיוון דרום תותר חריגה עבור רמפות גישה לחניונים ויציאה מהם.
  - במרווח לדרך פלימן תותר חריגה עבור מתקנים לשירות המעבר העילי שיחבר את מרכז הקניות עם מרכז הכנסים ותערוכות.
2. בקווי בנין בקומות תת קרקעיות יותר קו בנין 0 פרט לחזית לדרך פלימן ולחזית לדרך מס' 4.
3. בקווי בנין למפלסים שמעל קומת קרקע תותר חריגה מקו הבנין במקומות הבאים:
  - מעל לדרך מס' 1 (כמפורט בסעיף ח' שלהלן).
  - מעל לדרך פלימן עבור גשר מעבר (כמפורט בסעיף 1 לעיל).

ח. בניה מעל לדרך מס' 1 - מעל לדרך מס' 1 תותר בניה ובתנאי שישמר גובה נטו של 5.20 מ' ממפלס פני הדרך. שטח הבניה של המבנה מעל לדרך יהיה חלק מזכויות הבניה של מרכז הקניות.

ה. בניה מעל לדרך מס' 1

#### 18. הוראות הבניה לתחנת תידלוק

כפי שנקבע בתכנית המאושרת חפ/1332 ד'.

#### 19. פתוח המגרש

א. על מבקשי היתר הבניה לבצע את כל עבודות הפתוח בתחום אדמותיהם, כולל קירות תומכים, ניקוז, שתילה וכו'.

ב. תאסר הקמת גדר בחזית רח' פלימן.

#### 20. חניה

לא יוצא היתר בניה בתחום התכנית אלא אם יוראה בהיתר הבניה פתרון לחניה בתחומי המגרש, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג-1983 ועדכוניו. פתרון החניה יהיה תת-קרקעי ו/או על הקרקע. תכנית פיתוח לחניונים המתיחסת למפלסים עיליים של החניונים, למשטחי החנייה הפתוחים, למרווחי החניה וכדומה, תהיה עפ"י נספח "פיתוח השטח" המצורף לתכנית זו ותהווה חלק בלתי נפרד של הבקשה להיתר. בפיתוח משטחי החנייה האמורים לעיל תשולב צמחיה כולל עצים בוגרים, לשביעות רצון מהנדס העיר (לצורך זה יותקנו ארגזי גינון בנויים, שקועים בחלק מגבהם מתחת למפלס החניה העליונה במימדים אשר יאפשרו התפתחות העצים - הכל לפי אישור מהנדס העיר). כמו כן יעשה שמוש בחומרים כפי שיאושרו על ידי מהנדס העיר.

21. גשר להולכי רגל

על מבקשי היתר בניה למרכז מסחרי ובידור להקים את הגשר להולכי רגל, אשר יחבר את מרכז הקניות עם מרכז התערוכות והירידים, בד בבד עם הקמת הפרוייקט, על פי המפרטים שיאושרו ע"י מהנדס העיר ועל חשבונם.  
הגשר יתוכנן בתאום עם מת"מ 80 בכל הקשור לחיבורו למרכז התערוכות והירידים.

22. סלילת דרכים

א. מבקשי היתר הבניה ו/או חוכרי הקרקע הכלולה בתכנית זו והגובלת בתכנית זו חייבים לבצע את הרחובות הגובלים ברוחבם המלא, כולל מדרכות, תיעול מי גשם, תאורה, איי תנועה מגוננים ועצי שדרה, או לשלם היטל כבישים כחוק, הכל בהתאם לדרישות מהנדס העיר.

ב. על מבקשי היתר בניה למרכז הקניות לבצע על חשבונם את רימזור הצומת במפגש הרחובות דרך פלימן עם דרך מס' 1 (המשך רחוב יאסי).

ג. לא יוצא היתר בניה לתחנת התידלוק לפני שתאושר, ע"י אגף דרכים ותנועה בעירית חיפה, תכנית מפורטת לביצוע הדרכים והסדרי התנועה.

ד. לא תותר גישה לאזור שרותי תיירות (בידור וקניות) ותחנת תדלוק מדרך מס' 2415 (דרך פלימן). הגישה תהיה אך ורק מדרכים מס' 1 ו-2.

23. פיתוח טיילת

השטח המוגדר כטיילת מהווה חלק אינטגרלי של המגרש לצורך חישוב שטח הבניה המותר. פיתוח שטח זה יעשה ביחד עם המדרכות הציבוריות הגובלות, על פי נספח "פיתוח השטח" המצורף לתכנית זו. הפיתוח יכלול צמחיה, עצים בוגרים, תאורה, ריהוט רחוב, מתקני השקיה תוך שימוש בחומרים משולבים ("גרניט, אבנים משתלבות וכד') בריצוף המדרכות. פיתוח הטיילת כאמור לעיל יעשה על ידי מבקשי היתר הבניה למרכז הקניות אשר יהיו אחראים לתחזוקתה השוטפת לשביעות רצון מהנדס העיר.

24. שטח עתיקות

בשטחים המוכרזים כאתר עתיקות על פי חוק העתיקות, לא ינתן היתר בניה אלא באישור רשות העתיקות.

25. תאורה

מבקשי היתר הבניה ו/או חוכרי הקרקע הכלולה בתכנית זו והגובלת בתכנית זו, חייבים להתקין על חשבונם תאורת רחובות, כולל עמודים ופנסיים, או לשלם היטל תאורה כחוק, הכל בהתאם לדרישות מהנדס העיר.

26. הנחיות סביבתיות

א. הנחיות סביבתיות לתחנת התידלוק יהיו כפי שנקבע בתכנית חפ/1332 ד'.

ב. פרוזדור עתודת דלק

1. כל פעולה בתחום עתודת הדלק כגון: הקמת גדרות, סלילה, חפירה וכד' תעשה בתאום עם בעלי קוי הדלק ובכפוף לאישור הרשויות המוסמכות.

2. היתרים לעבודות החפירה והעפר יכללו אמצעים למניעת פגיעה פיזית בצנרת.

27. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי החשמל

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך על הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
 

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	2.0 מ'
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים	1.5 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')	11.0 מ'
2. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ - 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
 

1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.
0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 ק"ו.

 ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
3. עמודים שימצאו בתחום הכביש יועתקו על חשבון מבקשי היתר הבניה.
4. המרחקים האופקיים המינימליים ממרכז קו החשמל במתח גבוה 22 ק"ו עד לגבול פתח מילוי או פתח איורור או מרכז משאבת הדלק יהיה 9 מ'.
5. תחנות טרנספורמציה
  - א. בתחום השטח לתחנת תידלוק תוקם תחנת טרנספורמציה זמנית על עמוד, וזאת אם תחנת התידלוק תוקם קודם למבנה לשרותי תיירות (בידוק וקניות).
  - עם הקמת תחנת הטרנספורמציה הקבועה תבוטל ותפורק תחנת הטרנספורמציה הזמנית על עמוד שהוקמה בתחום תחנת התידלוק. מבקשי היתר הבניה מתחייבים לשאת בהוצאות שיגרמו עקב התקנה ו/או פירוק תחנת הטרנספורמציה הזמנית.
  - ב. תחנת טרנספורמציה קבועה תוקם בתחום קוי הבניה של האתר לשרותי תיירות (בידור וקניות).
    - על מבקשי היתר הבניה להקצות, אם יידרשו לכך ע"י חברת החשמל, מקום מתאים לתחנת טרנספורמציה, בתוך הבנינים שיבנו או בשילוב עימם, בתחום קוי הבנין, בתנאים שיקבעו ע"י חברת החשמל ובתאום עם משרד מהנדס העיר.
  - בעלי הקרקע יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר אפשרית להנחה של כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנת הטרנספורמציה.
  - ג. על מגישי בקשת הבניה במקום זה לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני התחלת התכנון, בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה הדרושה.
    - לא תתקבל תכנית בניה אשר אינה כוללת חדר לתחנת טרנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל.

28. שרותים

- א. ניקוז מי גשם
  - לא ינתן היתר בניה בטרם הובטח ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתכניות מאושרות ע"י מנהל אגף המים, הביוב והניקוז.
- ב. אספקת מים
  - אספקת המים לבנינים בשטח תכנית זו תעשה ממערכת אספקת המים של עיריית חיפה. כל שינוי בקוים יבוצע על ידי אגף המים והביוב על חשבון מבקשי היתר הבניה.

ג. ביוב

1. לא תנתן תעודת שימוש לבנינים בתחום תכנית זו לפני שיחוברו לביוב הציבורי הקיים ולפני שינתן אישור מנהל אגף המים, ביוב וניקוז כי תכנית הביוב הנוגעת למקום בוצעה לשביעות רצונו.
2. אין לבנות מתחת לקו הביוב הקיים. התחברות של בניה מתחת לגובה האמור תעשה באחריות מבקשי היתר הבניה. כל שינוי בקויים יבוצע על ידי אגף המים והביוב על חשבון מבקשי היתר הבניה.

ד. הידרנטים

על בעל הקרקע להתקין על אדמתו הידרנטים לכבוי אש, לפי דרישת מכבי אש ולשביעות רצונם.

ה. קווי טלפון, תקשורת ומערכת כבלים לשידור טלוויזיה

מערכות קווי טלפון, תקשורת ומערכות כבלים לשידור טלוויזיה בתחום התכנית יהיו תת קרקעיים בלבד.

29. היטל השבחה

היטל השבחה ישולם כחוק.



מדינת ישראל בחכירה לדנקר נכסים בע"מ ופריצקר יזמות  
ונכסים (1993) בע"מ ולקיבוץ בית אורן.  
✓

בעל הקרקע

הועדה המקומית לתכנון ולבניה, חיפה.

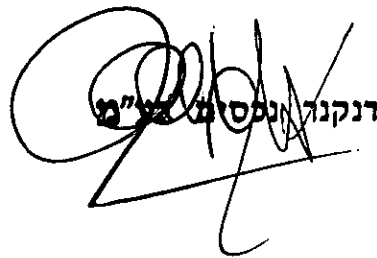
יוזם התכנית

יסקי ושות'. אדריכלים ומתכנני ערים.  
יצחק פרוינד  
יעוץ, תכנון, קידום פרויקטים.

עורך התכנית



~~פריצקר יזמות  
ונכסים (1993) בע"מ~~



אריאל שורשון  
אדריכל הפחוז  
מנהל מקרקעי ישראל  
מחוז חיפה  
24.8.97

מספרנו : 10/ד/11 א' (3/D/23)  
3/D/ע23 - 23/ש/ד/10 א' - אחרון  
תאריך : 22.2.96  
תאריך עידכון : 21.3.1996  
תאריך להפקדה : 2.1.97  
עידכון למתן תוקף : 14.8.97

נספח ד: שטחי שירות למרכז מסחרי

1. פירוש מונחים
  - בהוראות אלה תהיה משמעות המונחים הבעים כדלקמן:
    - 1.1 אחוזי בניה לשטחי שירות - מקום שצויין בתכנית זו שטח השירות באחוזים, הוא יחושב מן השטח העיקרי המותר באותו בנין.
    - 1.2 תת קרקעי - שאינו בולט מעל פני הקרקע הטבעית למעלה מ-1 מ'.
    - 1.3 חדר מדרגות משותף ומבואה משותפת הנועדים למעבר כלל ציבור המשתמשים בבנין.
    - 1.4 שטחי שירות כלליים - שטחי שירות שיותרו לכל השימושים שלא צוינו ופורטו במיוחד בתכנית זו.
    - 1.5 מטרות עיקריות - כמשמעתן בתקנות חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים התשנ"ב - 1992.
2. מיקום השטחים בבנין
  - 2.1 שטחי השירות יהיו תת קרקעיים, להוציא שטחים למטרות שירות אשר עפ"י שיקול דעת הועדה המקומית חייבים להיות מעל פני הקרקע, או מכוח תקנות, או מעצם טבעם (כגון: חדרי מדרגות).
  - 2.2 התקנת חניה מקורה מעל לפני הקרקע תהיה על פי תכנית מאושרת, אולם ועדת המשנה של הועדה המקומית רשאית, במקום שנוכחה כי לא ניתן למקם שטחי שירות לחניה מתחת לפני הקרקע, לאשר התקנתם מעל לפני הקרקע, בדרך של הקלה.
3. פירוט שטחי שירות
  - 3.1 ביטחון ובטיחות
    - 3.1.1 השטח המזערי הנדרש למקלט ולחלקים ומיתקנים בבנין הבאים להגן על הנמצאים בבנין בפני סכנות ביטחוניות או בטיחותיות ובלבד שאינם משמשים לאחת המטרות העיקריות המנויות בסעיפים 9 (ב), 9 (ו) לתקנות חשוב שטחים.
    - 3.1.2 גודל השטח המיזערי יקבע עפ"י תקנות ועפ"י הדרישות המזעריות של הגורמים לבטחון ולבטיחות - פיקוד העורף, מכבי אש ומשטרת ישראל.
    - 3.1.3 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.
  - 3.2 מערכות טכניות ומתקני שירות
    - 3.2.1 חדר או חלל למכונות או למתקנים טכניים למתן שירותים לתחזוקת הבנין בלבד כגון: הסקה וקירור, גנרטור, שנאים, מכונות מעלית, אצירת אשפה, צנרת וכיו"ב.
    - 3.2.2 על מגיש הבקשה להמציא מפרט טכני או אישור מתכנן התשתית לשימוש בשטח למטרה המבוקשת, וכי השטח הנ"ל הוא השטח המיזערי הנדרש למטרה המבוקשת.

3.2.3 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.

### 3.3 חניה

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

### 3.4 חניה תפעולית

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

### 3.5 חדרי מדרגות

- 3.5.1 שטח חדרי מדרגות משותף בבנין שיש בו מעלית, בשעור של עד 13 מ"ר לכל חדר מדרגות בכל קומה.
- 3.5.2 שטח חדר מדרגות משותף בבנין שאין בו מעלית בשעור של עד 16 מ"ר לכל חדר מדרגות בכל קומה.

### 3.6 מבואה קומתית

מבואה קומתית משותפת בחזית מעלית ששטחה כשטח פיר המעלית.

### 3.7 מבואת כניסה (לובי)

בבנינים המיועדים למסחר או למשרדים או לבידור או לבניני ציבור, מבואת כניסה (לובי) אחת לבנין בשעור של 1% מן השטח העקרי, 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 השרות לשימושים אלה עד 1.5% מהשטח העיקרי.

### 3.8 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.

### 3.9 קומת עמודים

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

3.10 מעברים ציבוריים

שטח מיועד למעברים ציבוריים הנמצאים בחזית חנויות והמשמשים כגישה אליהן, בכפוף לתנאי תקנות הישוב שטחים, בשעור שלא יעלה על 30% מן השטח המיועד למסחר, ובתנאי שישמר פנוי מדוכנים ולא ישמש אלא למעבר הציבור. שטחי מעבר המיועדים לשמש כמעברי מילוט מהחנויות.

3.11 דרך מילוט

דרך המילוט הנוספת הנדרשת ע"י הג"א ו/או שרותי הכבאות לגבי שטח מסחרי מעל 100 מ"ר כולל שטח הגלריות במרכזים מסחריים לגביהם נדרשות שתי יציאות יכלל כשטח שירות ובתנאי שהרוחב המירבי של דרך המילוט הנוספת יהיה המינימום הנדרש לצרכי ביטחון ובטיחות.

4. שטחים שאינם כלולים בחישוב השטח

השטחים הבאים לא יכללו בחשוב שטח הבניה, בשעורים ובתנאים הבאים בלבד:

4.1 גג ומרפסות גג שמתחתם נמצא שטח עיקרי.

4.2 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. רוחב הסטווין יהיה בין 3.5-5 מ', או כפי הקבוע בתכנית החלה על המקום.

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

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. החלטתנו לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכלי עבודה אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם הסכם מתאמת בנינה ואין חתימתנו זו אזה במיקום הסכמתנו לזכות הציבור הנדרש או כל רשות מוסמכת, לפי כ. חוזה ועפ"י סעיף 10(א) קעי ישראל אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם למען הסדר ספק מלצחן בזה אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הוואה בקיום הסכם כאמור /או ויתור על זכותנו לבטל כנגד הפרתו. אהרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור /עפ"י כל דין. שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

מינהל מקרקעי ישראל  
מחוז חיפה

תאריך 11.8.91

פריצקא יזמות  
ונכסים (1993) בע"מ

דנקא ונכסים בע"מ