

הודעה על אישור תכנית מס. 1195/מ.מ. (1955)
פורסמה בילקוט המרסומים מס. 4545
מיום 21.7.97

הודעה על הפקדת תכנית מס. 1195/מ.מ.
פורסמה בילקוט המרסומים מס. 4545
מיום 13.10.96

**התכנית אינה טעונה
אישור השר**

מחוז חיפה

משרד הרווחה והשירותים החברתיים
הג. הלכתי כפוף תכנית (הודאת שעות) המשיך 2000
אישור תכנית מס. 1195/מ.מ.
הועדה לבניה למגורים (מס. 96)
החליטה ביום 23.12.96 לאשר את התכנית.
מנהל מחוז התכנון
יורד הועדה לבניה
למגורים

מרחב תכנון מקומי חיפה

שינוי תכנית מתאר מקומית

הועדה לבנייה למגורים

תכנית מס. חפ/במ/1195 ג':

קביעת שטחי בניה והודאות בנייה באתר:

- | | |
|--------------------------------|-------------------------|
| ברח' טשרניחובסקי פינת פרץ חיות | (חלקה 76) |
| ברח' בית לחם | (חלקות 41-47 וחלקה 106) |
| ברח' קאודרס | (חלקות 105, 53, 52) |
| וברח' סטפן וייז | (חלקות 38, 39) |
| כולם בנוש 10804 בכרמל הצרפתי | |

יזמי התכנית: בני משפחת כיאט כמפורט בסעיף 7.

עורך התכנית: משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ.

(Handwritten signatures and initials)

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חיפה

שינוי תכנית מתאר מקומית

הועדה לבנייה למגורים

1.0 השם והתחולה:

1.1 התכנית תקרא "תכנית מס' זפ/פ/במ/1195ג' קביעת שטחי בנייה והוראות בניה באתר ברח' טשרניחובסקי פינת פרץ חיות (חלקה 76), ברח' בית לחם (חלקות 41-47 וחלקה 106), ברח' קאודרס חלקה (53,52,105) וברח' סטפן ויז חלקות (39,38) כולם בגוש 10804 בכרמל הצרפתי.

בתקנות אלו להלן תקרא התכנית: "תכנית זו".

1.2 תכנית זו תחול על השטחים המותחמים בקו כחול עבה בתשריט המצורף אליה והמסומן בשמה, (להלן: "התשריט") המהווה חלק בלתי נפרד ממנה. התשריט הוא בקנה מידה 1:1250.

2.0 מסמכי תכנית זו כוללים

2.1 תקנות תכנית זו,

2.2 תשריט מצורף אליה בקנ"מ 1:1250

2.3 נספח מס' 1 - מנחה לתנועה וחניה ונספח מס' 2 לחישוב שטחי שירות לבנינים שאינם מיועדים למגורים.

3.0 יחס לתכניות אחרות

3.1 על השטחים עליהם חלה תכנית זו תחולנה הוראות תקנות אלו ותקנות תכניות המתאר של חיפה על כל שינוייה ותקוניה - אם ובמידה ותקנות תכנית המתאר על כל תיקוניה ושינוייה אינם סותרות הוראות תכנית זו.

3.2. ואלה התכניות להן מהווה תכנית זו שינוי:

| מס' תכנית | שם התכנית | ילקוט הפרסומים בו פורסמה | תאריך הפרסום |
|------------|--|-----------------------------|---------------------------------|
| חפ/9229 | תכנית המתאר של חיפה | ע.ר. 422 | 15.2.34 למתן תוקף |
| חפ/91400 | תכנית המתאר של חיפה | 2642 | 3.7.80 תאריך פרסום ההפקדה |
| חפ/9718(א) | פיקוח על פיתוח הבנייה באיזור מגורים א' | 1554 | 25.9.69 למתן תוקף |
| חפ/91195 | הר הכרמל - אדמת כיאט | 1747 | 19.8.71 למתן תוקף |
| חפ/91195א' | בינוי מגורים בכרמל צרפתי אדמות כיאט למתן תוקף | 2354 | 11.8.77 |

3.3. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לבין אחת מהתכניות שמדובר בהן בסעיף 3.2 לעיל, ייקבע האמור בתכנית זו.

3.4. תכנית זו מבטלת את התכנית חפ/91195ב' אשר דבר הפקדתה פורסם ב.פ. 3339 ביום 29.5.86.

3.5. לגבי חלקה 77 יחולו כל הוראות התכנית חפ/91195 שלא שונו מכוח תכנית זו.

3.6. לגבי חלקות 53,52,39,38 ו-105 יחולו רק הסעיפים הנוגעים לשטח הבניה ומספר יחידות הדיור בהן; כל יתר ההוראות תשארנה עפ"י התכנית חפ/91195א'.

Handwritten signature and initials

4.0 המקום

4.1. הקרקע הכלולה בתכנית זו, נמצאת בכרמל הצרפתי בין רחוב טשרניחובסקי, רחוב אדמונד פלג ורחוב פרץ חיות, וברחובות בית לחם, סטפן וייז וקאודרס.

5.0 הקרקע הכלולה בתכנית

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בגוש 10804 וכוללת את החלקות 83,82,80 ו-106,105,77,76,53,52,47,46,45,44,43,42,41,39,38 (חלקות דרך).

6.0 שטח התכנית

שטח התכנית הוא 81.260 מ"ר (במדידה גרפית).

7.0 הבעלים ויוזמי התכנית

7.1 בעלי הקרקע בחלקות 41-47,77,76,106-ו-106 הינם המפורטים להלן:

| | | | | | |
|------|-----|---------|------|------------------------------|-----|
| 8/48 | חלק | 2042563 | ת.ז. | עזיז בן ויקטור כיאט | 1. |
| 8/48 | חלק | 2042564 | ת.ז. | סלים בן ויקטור כיאט | 2. |
| 8/48 | חלק | 2042565 | ת.ז. | ג'ון בן ויקטור כיאט | 3. |
| 6/48 | חלק | 2042569 | ת.ז. | אליאס בן פרד (פואד) כיאט | 4. |
| 6/48 | חלק | 2042570 | ת.ז. | פלורנס בת פרד (פואד) כיאט | 5. |
| 6/48 | חלק | 2042571 | ת.ז. | ג'ורג' בן פרד (פואד) כיאט | 6. |
| 3/48 | חלק | 1716447 | ת.ז. | מרי כיאט אלמנתו של חביב כיאט | 7. |
| 1/48 | חלק | 1716448 | ת.ז. | פרד (פואד) בן חביב כיאט | 8. |
| 1/48 | חלק | 1716449 | ת.ז. | קריס מוסה בן חביב כיאט | 9. |
| 1/48 | חלק | 1716450 | ת.ז. | מריה ניקול בת חביב כיאט | 10. |

48/48 סה"כ

Handwritten signatures and notes at the bottom of the page.

7.2 בעלי חלקות נוספים

| <u>בעלי החלקה</u> | <u>חלקות</u> |
|-------------------|---------------------|
| עיריית חיפה | ח"ח 83,82,80 |
| בעלים שונים | ח' 105,53,52,39,38, |

7.3 יוזמי התכנית הם הבעלים

7.1 יוזמי התכנית הם הבעלים המפורטים בסעיף

8.0 מטרות התכנית הינן:

8.1 קביעת זכויות הבניה בגבולות התכנית תוך העברת זכויות הבניה הבלתי מנוצלות עד לתאריך פרסום הפקדתה של תכנית זו מחלקות 53,52,39,38 ו- 105 ומן האתר המסחרי בחלקה 77 לניצול בשטח החלקות 76,47-41 ו- 106 למגורים.

8.2 קביעת הוראות בינוי בשטח חלקות 76, 47-41 ו-106.

8.3 הסדרת החניה במגרשי הבניה.

8.4 קביעת השטחים לשימוש ציבורי.

8.5 שינוי יעוד של חלק מחלקה 80 משטח ציבורי פתוח לדרך.

8.6 שינוי יעוד של חלק מחלקה 83 מדרך למגרש בניה.

8.7 קביעת הוראות איחוד וחלוקה לחלקות 41-47 ו-106.

9.0 הסימנים בתשריט

| <u>הסימון</u> | <u>הביאור</u> |
|--------------------------------------|------------------------------|
| 9.1 קו כחול עבה ורציף | גבול התכנית |
| 9.2 קו כחול עבה ומרוסק בקטעים ארוכים | גבול תכנית מאושרת חפ/1195 |
| 9.3 קו כחול עבה ומרוסק בקטעים קצרים | גבול תכנית מאושרת חפ/1195 א' |
| 9.4 קו כחול עבה ומרוסק בקטעים ארוכים | גבול תכנית מאושרת חפ/1580 |
| מאוד | |

Handwritten signatures and notes at the bottom left of the page.

| | | |
|-----------------------------|----------------------------------|------|
| אזור מגורים א' מיוחד | שטח צבוע בכתום ומותחם בקו כתום | 9.5 |
| אזור מסחרי | שטח צבוע באפור | 9.6 |
| דרך מוצעת/הרחבת דרך | שטח צבוע באדום | 9.7 |
| דרך קיימת/מאושרת | שטח צבוע בחום בהיר | 9.8 |
| דרך לביטול | שטח מטוייט בקוים אדומים | 9.9 |
| חניה ציבורית מאושרת | שטח מטוייט שתי וערב באלכסון | 9.10 |
| | בצבע אדום | |
| חניה פרטית מאושרת | שטח מטוייט שתי וערב באלכסון | 9.11 |
| | בצבע שחור | |
| שטח ציבורי פתוח | שטח צבוע בירוק | 9.12 |
| בנין קיים להריסה | שטח מנוקד בצהוב ומותחם | 9.13 |
| | בקו צהוב | |
| גבול גוש | קו משונן בכוונים הפוכים בצבע | 9.14 |
| | התשריט | |
| גבול מגרש מוצע | קו שחור מלא | 9.15 |
| גבול חלקה קיימת | קו ירוק מלא | 9.16 |
| גבול חלקה לביטול | קו ירוק מרוסק | 9.17 |
| מספר חלקה קיימת/רשומה | ספרה ירוקה בתוך עיגול ירוק | 9.18 |
| מספר חלקה לביטול | ספרה ירוקה בתוך עגול ירוק מרוסק | 9.19 |
| מספר מגרש מוצע | מספר שחור בן 4 ספרות | 9.20 |
| קו רחוב | קו אדום רציף | 9.21 |
| קו חשמל/מתח גבוה | קו מרוסק ומנוקד לסירוגין בורדו | 9.22 |
| קו מים קיים | קו כחול | 9.23 |
| קו ביוב קיים | קו חום | 9.24 |
| קו בנין לקומות תת קרקעיות | קו אדום מקוקו קטעים קצרים | 9.25 |
| קו בנין לבנין עד 4 ק' + ע | קו אדום מקוקו קטעים ארוכים | 9.26 |
| | קו אדום מקוקו קטעים קצרים | 9.27 |
| קו בנין לבנין עד 5 ק' | ומנוקד פעמיים | |
| | קו אדום מקוקו קטעים קצרים ומנוקד | 9.28 |
| קו בנין לבנין עד 10 ק' + ע' | פעם אחת | |
| | קו אדום מקוקו קטעים ארוכים | 9.29 |
| קו בנין לבנין עד 13 ק' + ע' | ומנוקד 2 פעמים | |
| | קו אדום מקוקו קטעים קצרים | 9.30 |
| קו בנין לבנין עד 16 ק' + ע' | ומנוקד 3 פעמים | |
| | קו אדום מקוקו בקטעים קצרים | 9.31 |
| קו בנין לבנין עד 19 ק' + ע | ומנוקד 4 פעמים | |
| מספר הדרך | ספרה שחורה ברבע העליון של העיגול | 9.32 |
| מרווח קדמי | ספרה אדומה ברבעים הצדדיים של | 9.33 |
| רוחב הדרך | העיגול | |
| | ספרה אדומה ברבע התחתון של העיגול | 9.34 |

Handwritten notes and signatures at the bottom left of the page, including a signature that appears to be "M. S. ...".

10.0 רשימת תכליות

לא יינתן היתר להקמת בנין ולא יישמשו כל קרקע ו/או בנין בתחומי תכנית זו לכל תכלית שהיא, אלא לתכליות המפורטות ברשימת התכליות בתקנה 11 להלן, לגבי האיזור שבו נמצאת הקרקע או הבנין.

11.0 רשימת תכליות

השימוש

האזור

11.1. אזור מגורים מיוחד
ישמש למגורים ולשטח לצרכי ציבור עפ"י הנחיות תכנית זו. השטח לצרכי ציבור ישמש להקמת ספריה או שימוש דומה באופיו שפעילותו אינה מפריעה למגורים עפ"י החלטת ועדה מקומית.

11.2. אזור מסחרי
ישמש לתכליות המותרות לפי תנאי תכנית חפ/1195.

11.3. דרכים
עפ"י תכנית המתאר של העיר חיפה

12.0 האיחוד והחלוקה

12.0.1. יותר איחוד השטחים עד כדי יצירת חלקות מוצעות הכוללות כל אחת שטח רציף בעל סיווג אחיד המותחם ע"י קו רחוב וגבולות המגרשים המוצעים בתשריט ו/או במפה שמדובר בהם בתקנות 12.1 ו-12.2 להלן ובכפוף לתקנה 15 להלן. איחוד וחלוקה של החלקות לצורכי רישום בלשכת רשם המקרקעין תותר רק על יסוד מפת חלוקה הטעונה אישור רשויות התכנון כדין.

12.0.2. על יוזמי התכנית או הבאים במקומם להכין מפה לצורכי רישום ולאשרה ברשויות התכנון לפני הוצאת היתר בניה.

על יוזמי התכנית ו/או בעלי הקרקע או הבאים במקומם לרשום את האיחוד והחלוקה בלשכת רישום המקרקעין לאחר אישור התכנית על ידי רשויות התכנון כדין.

Handwritten signatures and initials:
P. H. H.
S. H. H.
S. H. H.
S. H. H.

12.1 חלוקה של שטח החלקה 76

- א. תותר חלוקת משנה של שטח החלקה 76 לצורכי רישום בלשכת רישום המקרקעין אולם רק על יסוד מפת חלוקה הטעונה אישור רשויות התכנון כדין ובתנאי שלכל חלקת משנה תהיה גישה מדרך ציבורית או זכות מעבר על פני חלקה משנה אחרת שאף היא תרשם בלשכת רישום המקרקעין.
- ב. סך שטח הבניה המותר לבניה למגורים בכל חלקות המשנה כתוצאה מחלוקת החלקה 76 לפי תקנה זו לא יעלה על שטח הבניה המותר בחלקה עפ"י תכנית זו.

12.2 חלוקה ואיחוד של שטחי החלקות 41-47 ו-106

- א. חלקה 106 תחולק לשני חלקים שווים בשטחם שאחד מהם יקרא להלן מגרש 2050 והשני יהווה חלק ממגרש מס' 2003 כמצויין בתשריט המצורף.
- ב. יותרו איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת בעלים של שטח מגרשים מ-2001 ועד 2003 ומגרש 2050 כפי שיהיו לאחר החלוקה תוך ציון חלוקת הבעלות במגרשים שיתקבלו מחלוקה זו וציון זכויות הבנייה העיקריים למגורים ומספר היחידות בכל אחד מהם, וכאמור בתקנה 12.2 ס"ק ד' והלאה.
- ג. האיחוד והחלוקה מחדש של שטח החלקות הנ"ל יותרו בתנאי שזכות הבניה העיקרית למגורים הכוללת בשטח החלקות לא תעלה על זכויות הבניה עפ"י הוראות תכנית זו.
- ד. בחלוקה מחדש יקבע מגרש בניה שמספרו 2001 (במקום חלקות 41,42,43) כמסומן בתשריט המצורף. זכויות הבנייה העיקריים למגורים שתותרנה עליו יהיו 500 מ"ר והוא יירשם בלשכת רישום המקרקעין בחלקים שווים בשמותיהם של הבעלים מס' 5,4, ו-6 ברשימת הבעלים הכלולה לעיל. על המגרש המאוחד תותר בניית יחידת דיור אחת.
- ה. בחלוקה מחדש יקבע מגרש בניה שמספרו 2002 (במקום חלקה 44) כמסומן בתשריט המצורף. זכויות הבניה למגורים שתותרנה עליו יהיו 291.75 מ"ר והוא יירשם בלשכת רישום המקרקעין בשמותיהם של הבעלים מס' 7,8,9,10-1 מרשימת הבעלים הכלולה בתקנה 7.1 לעיל בחלקים הבאים: בשם הבעלים מס' 7 שלושה חלקי שישה חלקים ובשם כל אחד מהבעלים 9,8 ו-10 חלק 1 מתוך 6 חלקים. מספר יחידות הדיור שבנייתן תותר על מגרש זה לא יעלה על שלוש.

Handwritten signature and initials in the bottom left corner.

1. בחלוקה מחדש יקבע מגרש בניה שמספרו 2003 (במקום חלקות 45,46,47, ו-מחצית חלקה 106) כמסומן בתשריט המצורף. זכויות הבניה העיקריות למגורים שתותרנה עליו יהיו 1191.75 מ"ר והוא יירשם בלשכת רישום המקרקעין בחלקים שווים בשמותיהם של הבעלים מס.1, 2, ו-3 מרשימת הבעלים הכלולה בתקנה 7.1 לעיל. על המגרש המאוחד תותר בניית שני בתים שאחד מהם יהיה בן שלוש יחידות דיור והשני בן יחידת דיור אחת.

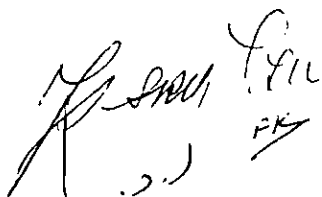
2. זכויות הבנייה העיקריות למגורים שתותרנה לבנייה במגרש מס' 2050 שמדובר בו בתקנה 12.2 ס"ק א' לעיל יהיה 400 מ"ר והוא יירשם בלשכת רישום המקרקעין בשמותיהם של הבעלים מס' 4,5,6,7,8,9,10, בחלקים הבאים: בשם הבעלים מס' 4,5 ו-6 בחלקים שווים שלושים ושישה חלקים מתוך ארבעים ושמונה חלקים, בשם הבעלים מס' 7 שישה חלקים מתוך ארבעים ושמונה חלקים ועל שם כל אחד מן הבעלים 8,9, ו-10 שני חלקים מתוך ארבעים ושמונה חלקים. הכל לפי רשימת הבעלים הכלולה בתקנה 7.1 לעיל. מספר יחידות הדיור שבנייתן תותר עליו לא יעלה על שתיים.

13.0 הפקעת ורישום

13.1. כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים נועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 188 ו- 189 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965 וירשמו על שם עיריית חיפה ללא תמורה כשהם פנויים מכל דייר וחפץ.

13.2. על הככר הפונה לרח' פרץ חיות ורח' טשרניחבוסקי תרשם זכות מעבר לציבור לצמיתות בלשכת רשם המקרקעין. להבטחת מילוי תנאי זה תרשם הערת אזהרה על כך בשלב הוצאת היתר הבניה. חובת החזקת שטח הכיכרות הפתוחים לציבור בתחום חלקה 76 יעשה ע"י היזם במסגרת חברת ניהול ואחזקה. במידה ויחולו שינויים בתנאים לעיריית חיפה תהיה זכות לקבוע תנאים שונים מאילו.

13.3. המבנה לצרכי צבור במגרש 76 יועבר בלשכת רישום המקרקעין על שם העירייה ללא תמורה בעת רישום הבנין בו הוא יכלל כבית משותף. כתנאי להוצאת היתר הבנייה בחלקה 76 תרשם הערת אזהרה לענין זה בלשכת רשם המקרקעין.



14.0 אופן קביעת זכויות הבניה בתכנית זו

זכויות הבניה בתכנית זו הן כדלקמן:

14.1. זכויות בניה מאושרות לפי תכנית חפ/1195 בחלקות 41-47 ו-76 ו-106 כולן בגוש 10804 שלא נוצלו, עד לתאריך פרסום הפקדת תכנית זו בסך של 16254 מ"ר.

14.2. זכויות בניה שמתווספות מכוח העברת זכויות בניה בלתי מנוצלות עד לתאריך פרסום הפקדת תכנית זו בחלקות 38,39,52,53,105 כולן בגוש 10804 בסך של 7074 מ"ר.

14.3. זכויות בניה שמתווספות מכוח העברת זכויות בניה בלתי מנוצלות עד לתאריך פרסום הפקדת תכנית זו בחלקה 77 בגוש 10804 בסך 2205 מ"ר.

14.4. תשמרנה זכויות הבניה של בעלי הדירות כפי שנקבעו בהיתר למצב סופי של הבנינים בגבולות חפ/1195א' לפי חוק המקרקעין (תיקון מס' 18) התשנ"ה 1995.

15.0 שטח הבניה המותר למגורים

15.1. שטח הבניה למגורים למטרות עקריות יכללו את כל השטחים המקורים להוציא שטחי שירות והשטחים הפטורים המפורטים בסעיף 18 להלן.

15.2. הזכות לניצול לבנייה העיקרית למגורים בתחום החלקה 76, בתחום המגרשים מ-2001 ועד 2003,2050 כפי שיהיו לאחר החלוקה כולן בגוש 10804 הן 25,533 מ"ר המחולקים כדלקמן:

15.2.1. שטח הבניה העיקרית למגורים בחלקה 76 יהיה 23,000 מ"ר ומספר יחידות הדיור בתחומה לא יעלה על 200 יח"ד ובנוסף לכך יותרו בה עוד 150 מ"ר שטח עיקרי למבנה לצורכי ציבור.

15.2.2. שטח הבניה העיקרית למגורים במגרשים 2001 ועד 2003 יהיה סה"כ 1,983.50 מ"ר ובמגרש 2050-400 מ"ר. מספר יחידות הדיור בהם לא יעלה על 10 יח"ד.

15.2.3. שטח הבנייה המותר למגורים ומספר יחידות הדיור בחלקות 38,39,52,53,105 לא יעלה על השטח הקיים ומס' יחידות הדיור הקיימות במגרשים אלו ביום הפקדת תכנית זו.

Handwritten signatures and notes at the bottom left of the page.

15.2.4. תותר העברת זכויות בניה עיקריות למגורים בין חלקה 76 ומגרשים 2001-2003 ו-2050 כפי שיהיו לאחר החלוקה ולהיפך בתנאי ששטח הבניה המותר בשום מגרש (או חלקה) לא ישתנה ביותר מ- 5% משטח הבניה המותר על המגרש (או החלקה) על פי תכנית זו. העברת השטח לפי תקנה זו טעונה הסכמת כל הבעלים המפורטים בסעיף 7.1. לתקנות אלו ומבלי לשנות את הוראות הבניה האחרות כולל קווי בנין גובה הבניינים ומס' יחידות הדיור.

16.0 שטח בניה המותר באיזור המסחרי

חזכות לניצול לבנייה העיקרית בתחום החלקה 77 לאחר העברת חלק מזכויות בנייה עליה כאמור בתקנה 14.3 לעיל הנה - 4691 מ"ר והבניה עליה תהיה בהתאם להוראות התכנית 1195/9ז והוראות נספח מס' 2 לתכנית זו.

17.0 הוראות הבניה לשטח המיועד לצורכי ציבור

בשטח חלקה 76 יבנה, על ידי ועל חשבון יוזמי תכנית זו ו/או הבאים במקומם, מבנה לצרכי צבור בשטח שלא יעלה על 150 מ"ר שטחים עיקריים. שטח זה יותר בנוסף לשטחי הבנייה העיקריים למגורים עפ"י תכנית זו בתחום חלקה 76 ובהתאם לסעיף 15.2.1. לעיל.

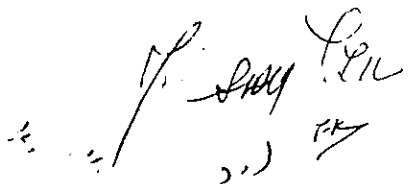
המבנה יהיה במפלס רח' פרץ חיות וישמש להקמת ספריה עירונית או כל שימוש דומה באופיו ושהפעילות בו לא תפריע למגורים.

המבנה לצורכי ציבור יכלל בבקשה להיתר בחלקה 76 ויבנה בו זמנית עם הבניינים הגבוהים בחלקה. השלמת המבנה לצרכי ציבור יהווה תנאי לקבלת תעודת גמר לבניינים הכלולים בהיתר.

18.0 שטחי שירות

18.1 שטחי שירות למגורים

שטח שטחי השרות ואופן חישוב שטחי הבנייה יהיו כפי שנקבע בתכנית 1195/9ז על כל תקוניה והשלמותיה והשינויים שנעשו בה מזמן לזמן.



18.2 שטחי שרות לבנינים שאינם למגורים

18.2.1. שטחי השרות בחלקה 77 ובמבנה לצרכי ציבור בחלקה 76 יהיה בהתאם לנספח המצורף לתכנית זו "נספח חישוב שטחי שירות".
אם ביום הוצאת היתר הבניה תהיה בתוקף תכנית מאושרת לחישוב שטחי שרות למבנים שאינם למגורים, יחושבו שטחי השירות בהתאם לה.

18.2.2. שטחי שירות לפי נספח זה יהיו תקפים רק לגבי בניה חדשה שלא למגורים בתחום תכנית זו.

19.0 קוי בנין ומרווחים

19.1 קוי בנין יהיו עפ"י המסומן בתשריט. מפלס גובה גג החניון המקורה בחלקה 76 לא יעלה מעל מפלס רח' טשרניחובסקי במחצית המגרש ולא יעלה על גובה 1 מ' מעל מפלס רח' טשרניחובסקי בצד צפוני של המגרש ומעל מפלס יתר הדרכים הגובלות במרווחים הסמוכים אליהן.

כל חלק מהחניה התת קרקעית שיעלה מעל גבהים אלו יהיה בהתאם לקוי הבנין למבנים על קרקעיים עפ"י תכנית זו.

19.2 בשטח מגרשים 2001-2003 ו-2050 כפי שיהיו לאחר החלוקה או במגרשים שיתקבלו באיחוד והחלוקה מחדש במקום המגרשים הנ"ל ושמדובר בהם בתקנה 12.2 ס"ק ב', יותר מבנה חניה במרווח קדמי או בקומת העמודים עפ"י המפורט בסעיפים 26.6.1 ו-26.6.2 בהתאמה.

20.0 גובה הבנינים

20.1 הגובה המירבי של הבנינים בחלקה 76 יהיה 19 קומות מעל קומת עמדים ועל פי קוי הבנין לגבהים השונים כמסומן בתשריט. לא יתנו הקלות בגובה הבנינים, מעבר למסומן בתשריט. מפלס קומת העמודים יקבע לפי מפלס רח' טשרניחובסקי באמצע חזית כל מבנה או חזית המגרש ולפי תכנית בינוי שמדובר בה בסעיף 23.

20.2 תותרנה קומות חניה תת קרקעיות, אשר לא תחשבנה במספר הקומות, בכמות שתדרש כדי לספק את תקן החניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה. בנוסף להן תותר תוספת קומות חנייה תת קרקעיות על פי סעיף 3 להחלטה המשלימה לתכנית בנין עיר ח/229/9.

Handwritten signatures and notes:
F.Y.L.
2001
2003

20.3 בשטח מגרשים 2001-2003 ו-2050 כפי שיהיו לאחזר החלוקה או במגרשים שיתקבלו מאיחוד והחלוקה מחדש שמדובר בהם בתקנה 12.2 לעיל במקום המגרשים הנ"ל יותרו מבנים בגובה המירבי של שלוש קומות מעל קומת עמודים ו/או קומת חניה/מסד.

20.4 גבהי הבנינים והוראות הבניה באתר המסחרי בחלקה 77 לא יעלה על הגובה שנקבע בתכנית חפ/1195.

21.0 גנות ומרפסות גג

21.1 יותרו פרגולות בגובה מירבי של 2.20 מ' בעלות קרוי מחומר קל למרפסות גג פתוחות ו/או גגות עפ"י תכנית כוללת, באופן ובצורה שיאושר בעת מתן היתרי הבנייה. השטחים המותחמים בפרגולות אילו לא יכללו במנין השטחים למטרות עיקריות ולא יכללו במנין הקומות.

21.2 גמר המרפסות ומרפסת גג יהיה בחומרים עמידים כגון חצץ דקורטיבי, מרצפות מוזאיקה, קרמיקה, ולוחות אבן וכדומה.

21.3 תחול חובה להסתיר את כל המתקנים הטכניים על הגגות באופן ובצורה כפי שיקבע בתנאי מתן היתר הבנייה.

22.0 שמירה על צורה חיצונית של בנינים

22.1 לא תותקן צנרת מכל סוג שהוא על הקירות החיצוניים של הבנין כולל פתחי מרפסות וחלונות, פנים המרפסות קירות מנוקבים וכו', למעט פירים וארובות האיורור.

22.2 תותקן מערכת סולרית לבנינים בתחום התכנית על פי החוק. לא יותקנו דודים חשופים על גגות הבנינים. הבקשה להיתר תכלול תכנית למיקום הדודים אשר תאושר יחד עם היתר הבניה. לא תותר התקנת דודים שלא על פי תכנית זו.

22.3 לא תורשה התקנת זרועות למתלי כביסה על המרפסות וחלונות הבנינים.

22.4 לא יותקנו חוטי טלפון על הקירות החיצוניים של הבנינים.

22.5 לא יותקנו ארובות לתנורי חימום בחזיתות הבנינים מיכלי דלק יותקנו רק במקומות שיאושרו ע"י מהנדס העיר.

22.6 לא תורשה הקמת אנטנה לטלוויזיה לכל דירה ודירה אלא אנטנה מרכזית

Handwritten notes and signatures at the bottom left of the page.

שאליה תחובר כל דירה.

- 22.7 לא יורשה חיבור חשמל לבנינים אלא בעזרת כבל תת קרקעי.
- 22.8 הבנינים בתחום חלקה 76 יהיו מצופים בציפוי קשיח שיאושר ע"י מהנדס העיר.
- 22.9 הבקשה להיתר תכלול פתרון להצבת מזגנים בצורה שימנעו מפגעי רעש ופגיעה במראה חזיתות הבנינים, הפתרון להסתרת המזגנים יהיה חלק בלתי נפרד מהעיצוב של החזית ויחייב גם אם לא יורבבו מזגנים בשלב הבניה אלא לאחר מכן. התקנת המזגנים תעשה עפ"י תכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר.

23.0 תוכנית בינוי ופיתוח

- 23.1 מתן היתר בניה בחלקה 76 יהיה מותנה בהגשת תכנית הבינוי והפיתוח לאישורו של מהנדס העיר. תכנית בינוי תכלול את הבנוי והפיתוח של השטחים כולל גושי בנין, מרחקים בין המבנים וגובהם, גגות, רצופים, חניות, מדרגות, גדרות, רמפות לנכים, גינות כיכרות, קירות תומכים, חומרי גמר והגוונים של המבנים והפתוח פינות משחק לילדים. תכנית הפיתוח תוכן ע"י אדריכל נוף תוך שמירה על תכסית גינות של לפחות 50% מהשטח הפנוי בחלקה.
- 23.2 התכנית תכלול עיצוב אדריכלי של קיר החניה בגבול הצפוני של חלקה 76. לא יותרו פתחים מהחניה אל עבר הבנינים אשר בצד הצפוני. בתכנית הפיתוח תהיה התייחסות אל המגרשים הבנויים הסמוכים למבנים בחלקה 76 כך שהפרש הגבהים יהיה מדורג ומרוכך. בפיתוח הכיכר בפינת רחוב טשרניחובסקי ופרץ חיות תהיה התייחסות אורבנית בפרט אל הכיכר בשטח המסחרי.
- 23.3 תכנית הפיתוח תכלול את גושי הבנין, המרחקים בין המבנים וגובהם, גגות הבנינים, הרצופים, הגדרות ומדרגות החוץ והחניות. תכנון הקיר התומך לאורך רחוב בית לחם ויהיה כולל לכל החלקות. פרטי הקיר שיקבעו לפי דרישות הטופוגרפיה, יהיו תואמים ויחויבו בעת הביצוע.
- 23.4 מתן היתר בנייה בשטח המגרשים 2001-2003, 2050 כפי שיהיו לאחר החלוקה או בכל אחד מהמגרשים שיתקבלו כתוצאה מן האיחוד שמדובר בהם בסעיף 12.2 לעיל יהיה מותנה בהגשת תכנית בניי ופיתוח לאישורו של מהנדס העיר.

Handwritten signature and notes:
אוריאל
2003

24.0 עקרונות בינוי

24.1 הבינוי בחלקה 76 יכלול 3 בנינים גבוהים לאורך רח' טשרניחובסקי שגובהם יהיה מדורג ויורד כלפי החלק הצפוני של החלקה ועפ"י קו בנין המסומנים בתשריט.

המרחק בין בנין לבנין לא יפחת מ- 10 מ'.

בצידה הדרום המערבי של החלקה בפינת רח' פרץ חיות - אליהו חכים תהיה בניה נמוכה שלא תעלה על 2 קומות. לאורך רח' אדמונד פלג יותר בנין מדורג בעל 3-5 קומות. הבנין יותיר רחבה פנימית וכן רחבה חיצונית שתהיה פתוחה אל רח' פרץ חיות עם נגישות ישירה ממנו. מרחבה חיצונית זו תהיה הכניסה למבנה הציבור.

24.2 על הבינוי במגרשים 2001-2003 ו-2050 כפי שיהיו לאחר החלוקה או במגרשים שיתקבלו כתוצאה מן האיחוד והחלוקה מחדש תחולנה הוראות תקנה 12.2 על כל תקנות המשנה שלה. המרחק בין הבנין במגרש 2001 לבין בניינים במגרשים הסמוכים לא יפחת מ- 9 מ'. המרחק בין הבניינים הנמצאים בתוך אותו מגרש מוצע לא יפחת מ- 8 מ'.

25.0 חובת פיתוח המגרשים

25.1 על יוזמי התכנית או הבאים במקומם לבצע על חשבונם את כל עבודות הפיתוח כפי שייקבעו בתכנית הבינוי והפיתוח כאמור בסעיף 23 על סעיפי המשנה שלו.

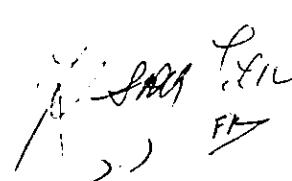
26.0 חניה

26.1 על בעלי הקרקע ו/או בעלי היתר הבניה לפתור את החניה בתחום מגרשיהם בהתאם לתקן התקף ביום הוצאת היתר הבניה ובכפוף להוראות תכנית זו.

26.2 מתן היתר הבניה יהיה מותנה באישור תכנית חניה מפורטת ע"י האגף לתכנון דרכים, תנועה וגנים בעיריית חיפה.

26.3 שטח החניה הציבורית המבוטלת יסווג בהתאם למוראה בתשריט.

26.4 החניה בחלקה 76 תהיה כולה מקורה ותת קרקעית כפי שמוגדר בסעיף 19.1 בתקנות תכנית זו.



26.5 הסדרי הכניסה והיציאה מהחניה יהיו בהתאם לנספח תנועה וחניה המצורף לתכנית זו.

26.6 הוראות לענין החניה מגרשים 2001-2003 ו-2050 כפי שיהיו לאחר החלוקה יהיו כדלקמן:

26.6.1 במגרשים הנמצאים מעל הזרך הגובלת (רח' בית לחם) והמהווה כניסה תותר חניה מקורה במרווח הקדמי בתנאים הבאים:

א. תהיה רק כניסה ויציאה אחת ורוחבה לא יעלה על 5 מ'. אם שוכנע מהנדס העיר כי אין אפשרות פיזית ותפעולית לכך, יוכל לאשר כניסה נוספת.

ב. קיר החניה הפונה לדרך יצופה באבן.

ג. קירות מבנה החניה הפונים למגרשים גובלים יהיו אטומים ויצופו אבן.

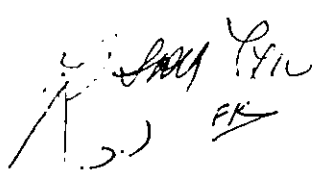
ד. תושאר רצועת גינון במפלס הדרך בין קיר החניה לבין קו הרחוב שלא תיקטן מ- 1 מ' אלא אם יסוכם פרט אחר עם מהנדס העיר.

26.6.2 במגרש 2050 הנמצא מתחת לדרך הגובלת (דרך גישה מרח' קאודרס) והמהווה כניסה למגרש תותר חניה מקורה במרווח הקדמי בתנאים הבאים:

א. לחניה תהיה כניסה ויציאה אחת למגרש, אם שוכנע מה"ע כי אין אפשרות פיזית ותפעולית לכך הוא רשאי לאשר כניסה נוספת לחניה.

ב. קירות מבנה החניה הפונים למגרשים גובלים יהיו אטומים ויצופו אבן.

ג. לא יעלה גובה בליטת מבנה החניה מעל מפלס הרחוב ביותר מ- 60 ס"מ ומעליה תותר התקנת מעקה בטיחות שקו"ף. מהנדס העיר רשאי לאשר בליטה כנ"ל עד לגובה של 100 ס"מ הגבהים הללו כוללים את גובה המעקה לעפר כמפורט בתקנה 26.7 להלן.



26.7 גג חניית מקורות בתחום התכנית יגונן ו/או ירוצף. עובי שכבת העפר לא יקטן מ- 30 ס"מ.

26.8 גג חניה מקורה במרווחים קדמיים וצדדיים יגונן ו/או ירוצף. אלא אם יקבע מהנדס העיר כי גינן כזה במסיבות המקרה אינו דרוש.

26.9 החניה בחלקה 77 (אתר מסחרי) תהיה בהתאם לקבוע בתכנית חפ/1195.

26.10 בכל תחום התכנית בשטחי חניה פתוחה ומדרכה יש לנטוע בכמות של עץ אחד לכל 7-8 מ' אורך חזית.

27.0 זרכים

יוזמי התכנית ו/או מבקשי היתרי הבניה או הבאים במקומם חייבים להוציא לפועל על חשבונם את סלילת ו/או הרחבת הדרכים הכלולות בה כדרוש לפי התכנית. בסלילה ו/או הרחבת הדרכים נכללות המדרכות, התקנת הניקוז למי גשם, שתילת עצים, תאורה והעתקת עמודי חשמל.

היוזמים, בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם חייבים לשלם היטל סלילה כחוק או לבצעה בעצמם בפועל כמפורט לעיל בין שהוקמו בנינים על מגרשיהם ובין שלא הוקמו ועפ"י דרישת מהנדס העיר.

28.0 גדרות

כל הגדרות/מעקות בבנינים המיועדים למגורים בתחומי תכנית זו לפי תכנית הבינוי כמפורט בתקנה 23 לעיל.

29.0 תאורה

בעלי הקרקע ו/או חוכריה ו/או יוזמי התכנית ו/או בעלי היתר הבניה חייבים להתקין ולחבר על חשבונם תאורת רחובות, ככר ושבילים בתחום התכנית כולל עמודים ופנסים.

30.0 איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל

30.1 לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק בולט ממנו מתחת לקוי חשמל עליים. בקרבת קוי חשמל עליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע מתיל הקיצוני והקרוב ביותר מבין קוי חשמל ובין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

| <u>מרחק</u> | <u>סוג קו החשמל</u> | 30.2 |
|-------------|--------------------------|------|
| 2 מטרים | ברשת מתח נמוך | |
| 5 מטרים | בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו | |
| 8 מטרים | בקו מתח עליון עד 110 ק"ו | |
| 8.5 מטרים | בקו מתח עליון 110 - 150 | |
| 10 מטרים | בקו מתח עליון עד 150 ק"ו | |

30.3 אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מטרים מכבלים אלו. אין לחפור מעל ובקרבת כבלים תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה בכתב מחברת החשמל.

31.0 תחנות טרנספורמציה

לא תורשה הקמת תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו, על מגישי בקשות בניה לכלול בתכניותיהם תחנות טרנספורמציה פנימית בהתאם לדרישת חברת חשמל. תחנות טרנספורמציה תמוקמה בתחום קוי הבנין ובתוך קומות החניה.

32.0 מרחבים מוגנים

לא יוצא כל היתר בניה בשטח התכנית, אלא אם כלולה בו תכנית למרחבים מוגנים בהתאם לתקן הישראלי ולא תוצא תעודת שימוש בבנין, אלא אם המתקן בוצע לשביעת רצונו של יועץ הג"א.

33.0 ניקוז מי גשם

לא יינתן היתר בניה בטרם הובטח ניקוז השטח בהתאם לתכנית המאושרת על ידי מנהל אגף המים והביוב והניקוז ולא תינתן תעודה לשימוש בבנין בטרם בוצע הניקוז לשביעות רצונו.

34.0 אספקת מים

34.1 אספקת המים לבנינים בשטח תכנית זו תעשה ממערכת אספקת המים של עיריית חיפה.

34.2 לפני הוצאת כל היתר בניה בשטח בו עובר צינור מים על בעל בקשת הבניה להתקשר עם מהנדס המים העירוני לקבלת הוראות בקשר לשמידה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם יידרש הדבר. ההעתיקה תעשה על חשבון בעלי הקרקע ו/או או בעלי היתר הבניה או

הבאים במקומם.

35.0 ביוז

35.1 לא תנתן תעודה לשימוש בנין לפני שיחובר לביוז הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל אגף התברואה כי תכנית הביוז הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו.

35.2 יש לחבר את הבנינים המוצעים לביוז הציבורי הקיים ולפני התחברות לתא הביקורת הציבורי יש להתקשר עם מהנדס הביוז.

35.3 כל שינוי או תיקונים בקוים יהיו על חשבון יוזמי התכנית ו/או בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם ויבוצעו ע"י מחלקת הביוז של עיריית חיפה.

36.0 בטיחות באש

על בעלי הקרקע להגיש תכניות הבניה למכבי אש לצורך קבלת אישור סידורי בטיחות אש.

37.0 אצירת והרחבת אשפה

מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה יותקנו בתחומי המגרש ובהתאם לדרישות מחלקת התברואה העירונית וכפי שיאושרו ע"י מהנדס העיר בעת מתן היתרי הבנייה.

38.0 מבנים להריסה

מבנים המיועדים להריסה, יפונו ויהרסו ע"י ועל חשבון מבקשי היתר הבניה במגרשי הבניה הכלולים בתכנית זו במועד שיקבע על ידי מהנדס העיר. לא יוצא היתר בניה בטרם תבוצע ההריסה.

39.0 תחילת ביצוע

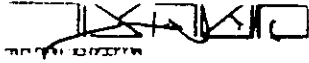
תחילת ביצוע תחשב פריצת כל התשתיות והקמת 20% מיחידות הזיור תוך 3.5 שנים מיום אישור התכנית.


Handwritten signature and initials

עורך התכנית:

משה צור

אדריכל ובונה ערים

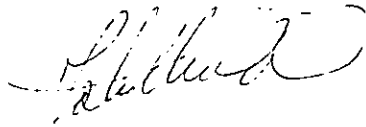



מודד מוסמך: א.ט. 97

בנימין ברמן

מהנדס ומודד מוסמך

בעלי הקרקע והיוזמים:





סלים כיאט בשמו ובשם

אחיו עוז וג'ון כיאט

לפי יפוי כח כלליים

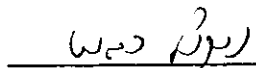


אליאט כיאט בשמו ובשם

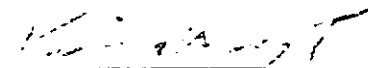
אחותו פלורנס כיאט

ואחיו ג'ורג' כיאט

לפי יפוי כוח כלליים



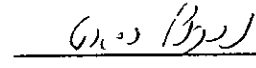
מררי כיאט



קריס כיאט בשמו ובשם

אחיו פרד כיאט

לפי יפוי כח כללי



מרריה ניקול כיאט

נספח לתכנית חפ/1195ג' "חישוב שטחי שירות בבנינים שאינם למגורים"

הוראות נספח זה יחולו רק על בניה חדשה בחלקה 77 ובמבנה הציבורי בחלקה 76 בתחום התכנית.

1. פירוש מונחים

בהוראות אלה תהיה משמעות המונחים הבאים 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 או בהתאם לסעיף 19.1 בתקנות תכנית זו.
- 1.3. חדר מדרגות משותף ומבואה משותפת הנועדים למעבר כלל צבור המשתמשים בבנין.

2. מיקום השטחים בבנין

- 2.1. שטחי השירות יהיו תת קרקעיים, להוציא שטחים למטרות שירות אשר-עפ"י שיקול דעת מהנדס העיר 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. 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:

Handwritten notes and signatures:
פ"ח
פ"ח
פ"ח
פ"ח

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 ע"פ תקנות ועפ"י הדרישות המזעריות הגורמים לבטחון ולבטיחות - פיקוד העורף מכבי אש ומשטרת ישראל.

- 3.1.3 מרחב מוגן יוכר כשטח שיותר 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.

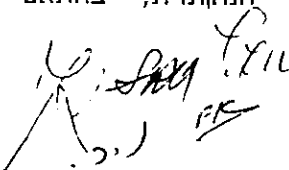
3.2.2 על מגיש הבקשה להמציא מפרט טכני או אישור מתכנן התשתית לשימוש בשטח למטרה המבוקשת, וכי השטח הנ"ל הוא השטח המיזערי הנדרש למטרה המבוקשת.

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 הפטור מחישוב השטח.

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.

מ. ש. פ. 11
10.10.11
* 10.10.11

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.

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 צבורית או לשטח שיש בו זכות מעבר לצבור לצמיתות, והנמצא במפלס הדרך או השטח, או קשור למפלס זה ומשמש למעבר לכלל הציבור.

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.

4.4 בליטות שאין בהן המשך לחלל הפנימי של הבנין, החורגות עד 50 ס"מ מן הקיר החיצוני.

4.5 שטח חלל הנמצא בתחתית הבנין (מסד), שהוא קרקע טבעית ללא רצפה וללא שמוש כלשהו, כשגובה החלל הוא עד 1.80 מ'. מהנדס העיר רשאי לאשר גובה מעל 1.80 מ' בחלק מן החלל, כאשר אילוצי הטופוגרפיה מחייבים זאת.

Handwritten signatures and initials:
A large signature on the left, and several smaller initials and marks on the right, including what appears to be "PK" and "20".