

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 304-0447052

חפ/1400/שש/1 שטחי שרות בבניה שלא למגורים



מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חיפה

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

**אישורים**



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

14/01/2019

לאשר את התוכנית

05/02/2019

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

**דברי הסבר לתכנית**

תקנות התכנון והבניה משנת 1992 קובעות את סוגי השטחים שיחשבו כשטחי שרות כגון: בטחון ובטיחות, מערכות טכניות, מתקני שרות, חניה, חדרי מדרגות, מעברים, אחסנה, קומות עמודים וכו', ללא קביעת גודל השטחים. גודל השטח אמור להקבע בתכנית.

במרחב תכנון מקומי חיפה, שטחי השרות לשימושים שאינם מגורים נקבעים על פי תכנית חפ/1400 ש"ש המאושרת משנת 1997. התכנית הנ"ל קבעה את שטחי השרות ושטחים הפטורים מחישוב שטח הבניה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), תשנ"ב 1992 (להלן "תקנות חישוב שטחים"), וזאת תוך התייחסות לשימושי שירות שונים, להיקפם וקביעת תנאים בהם על שטחים אלה לעמוד על מנת שיחשבו כשטחי שרות.

לנוכח שינויים שחלו בשנים האחרונות בחקיקה ובתקינה בתחומים שונים, היקף שטחי השירות הנדרש כיום עולה באופן ניכר על השטח שניתן להתיר מכוח התכנית המאושרת חפ/1400 ש"ש, ולכן שטח השירות העודף מחושב כיום במסגרת השטח העיקרי המותר.

מטרת התוכנית המוצעת היא להוסיף שטחי שרות תוך קביעת היקפם המרבי, ולאפשר את חישובם בהתאמה ל"תקנות חישוב שטחים".

כמו כן התוכנית מאפשרת תוספת שטח בניה עיקרי לצורך הקמת מרחבים מוגנים דו תכליתיים ו/או לשימוש דו תכליתי במרחבים מוגנים שנבנו כשטח שרות.

התוכנית הינה תכנית ברמה מתארית, עם הוראות של תכנית מפורטת שניתן להוציא מכוחה היתרים, והיא חלה על כל תחום התכנון של העיר חיפה, למעט הגוש הימי שבתחום שכונת בת גלים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

**דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	חפ/1400/שש/1 שטחי שרות בבניה שלא למגורים
שטח התכנית	מספר התכנית	304-0447052
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
לפי סעיף בחוק	לפי סעיף בחוק	ל"ר
היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
סוג איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא
נושא התכנית	נושא התכנית	



**1.5 מקום התכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	חיפה
קואורדינאטה X	201060
קואורדינאטה Y	745234

**1.5.2 תיאור מקום**

כל תחום התכנון של העיר חיפה למעט הגוש הימי

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

חיפה - כל תחום הרשות:

נפה חיפה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

**שכונה**

תחום התכנון של העיר חיפה למעט הגוש הימי

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

לא הוזנו גושים וחלקות לתכנית

**1.5.6 גושים ישנים**

לא רלוונטי

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

לא רלוונטי

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

זבולון, מורדות הכרמל, קריות, קרית אתא



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
18/12/2006	926	5606	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/34/3. הוראות תכנית תמא/34/3 תחולנה על תכנית זו ואין בתכנית כדי למנוע שמירה ושיקום של ערכי הטבע, הנוף והסביבה לאורך הנחל. תכנית זו אינה משפיעה על פני הקרקע לרבות פשט הצפה, עורקים ראשיים או משניים כהגדרתם בתמ"א 3/ב/34.	כפיפות	תמא/34/ב/3
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/34/ב/4. הוראות תכנית תמא/34/ב/4 תחולנה על תכנית זו. התוכנית לא חלה בתחום אשר חלות בו מגבלות בניה לפי התמ"א וככל שמגבלות אלה אינן מאפשרות בניה בהתאם לקבוע בתוכנית זו, לא יראו בתוכנית זו כתוכנית שקיבלה אישור/הקלה כנדרש לסטיה מהקבוע בתמ"א.	כפיפות	תמא/34/ב/4



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 34 / ב / 5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 5. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 5 תחולנה על תכנית זו. התוכנית לא חלה בתחום אשר חלות בו מגבלות בניה לפי התמ"א וככל שמגבלות אלה אינן מאפשרות בניה בהתאם לקבוע בתוכנית זו, לא יראו בתוכנית זו כתוכנית שקיבלה אישור/הקלה כנדרש לסטיה מהקבוע בתמ"א.	5998	5762	14/09/2009
תתל/ 2 / 6 / 13	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 2 / 6. הוראות תכנית תתל/ 2 / 6 / 13 תחולנה על תכנית זו. התכנית לא חלה בתחום אשר חלות בו מגבלות בניה לפי תת"ל 2, 13/6, ככל שמגבלות אלו אינן מאפשרות בניה בהתאם לקבוע בתוכנית זו ולא יראו בתוכנית זו כתוכנית שקיבלה אישור כנדרש לפי הוראות תת"ל 2, 13/6 לסטיה מהקבוע בה.	5587		05/10/2006



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 10	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 10. הוראות תכנית תמא/ 10 תחולנה על תכנית זו. התוכנית לא חלה בתחום אשר חלות בו מגבלות בניה לפי התמ"א וככל שמגבלות אלה אינן מאפשרות בניה בהתאם לקבוע בתוכנית זו, לא יראו בתוכנית זו כתוכנית שקיבלה אישור/הקלה כנדרש לסטיה מהקבוע בתמ"א.	0		01/01/1901
תמא/ 13	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 13. הוראות תכנית תמא/ 13 תחולנה על תכנית זו. התוכנית לא חלה בתחום אשר חלות בו מגבלות בניה לפי התמ"א וככל שמגבלות אלה אינן מאפשרות בניה בהתאם לקבוע בתוכנית זו, לא יראו בתוכנית זו כתוכנית שקיבלה אישור/הקלה כנדרש לסטיה מהקבוע בתמ"א.	0		01/01/1901
תמא/ 13 / 3 / ים - תיכון	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 13 / 3 / ים - תיכון. הוראות תכנית תמא/ 13 / 3 / ים - תיכון תחולנה על תכנית זו. התוכנית לא חלה בתחום אשר חלות בו מגבלות בניה לפי התמ"א וככל שמגבלות אלה אינן מאפשרות בניה בהתאם לקבוע בתוכנית זו, לא יראו בתוכנית זו כתוכנית שקיבלה אישור/הקלה כנדרש לסטיה מהקבוע בתמ"א.	5704	3916	16/08/2007



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 15	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 15. הוראות תכנית תמא/ 15 תחולנה על תכנית זו. התוכנית לא חלה בתחום אשר חלות בו מגבלות בניה לפי התמ"א וככל שמגבלות אלה אינן מאפשרות בניה בהתאם לקבוע בתוכנית זו, לא יראו בתוכנית זו כתוכנית שקיבלה אישור/הקלה כנדרש לסטיה מהקבוע בתמ"א.	4884	3594	25/05/2000
תמא/ 23	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 23. הוראות תכנית תמא/ 23 תחולנה על תכנית זו. התוכנית לא חלה בתחום אשר חלות בו מגבלות בניה לפי התמ"א וככל שמגבלות אלה אינן מאפשרות בניה בהתאם לקבוע בתוכנית זו, לא יראו בתוכנית זו כתוכנית שקיבלה אישור/הקלה כנדרש לסטיה מהקבוע בתמ"א.	3366	2848	31/07/1986
תמא/ 3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 3. הוראות תכנית תמא/ 3 תחולנה על תכנית זו. התוכנית לא חלה בתחום אשר חלות בו מגבלות בניה לפי התמ"א וככל שמגבלות אלה אינן מאפשרות בניה בהתאם לקבוע בתוכנית זו, לא יראו בתוכנית זו כתוכנית שקיבלה אישור/הקלה כנדרש לסטיה מהקבוע בתמ"א.	2247	2362	26/08/1976





מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 38	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 38. הוראות תכנית תמא/ 38 על שינוייה תחולנה על תכנית זו.	5397	2640	18/05/2005
תמא/ 37	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 37. הוראות תכנית תמא/ 37 תחולנה על תכנית זו.	4973	2061	21/03/2001
חפ/ 229	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 229 ממשיכות לחול.	422		15/02/1934
חפ/ 222	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 222 ממשיכות לחול.	782		12/05/1938
חפ/ 1400/ יב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 1400/ יב. הוראות תכנית חפ/ 1400/ יב תחולנה על תכנית זו.	4402	2831	21/04/1996
חפ/ 1400/ מר	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 1400/ מר. הוראות תכנית חפ/ 1400/ מר תחולנה על תכנית זו.	4239	4663	11/08/1994
חפ/ 1400/ שש	שינוי	תכנית זו משנה את חפ/ 1400/ שש ואינה מחליפה אותה.	4508	2833	30/03/1997
חפ/ מק/ 1400/ יג	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 1400/ יג. הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400/ יג תחולנה על תכנית זו.	4436		15/08/1996
חפ/ מק/ 1400/ תט	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 1400/ תט. הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400/ תט תחולנה על תכנית זו.	4536	4037	26/06/1997



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
חפ/ מק/ 1400 / יב/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / יב/ 1. הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / יב/ 1 תחולנה על תכנית זו.	4626		08/03/1998
חפ/ מק/ 229 / מר/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 229 / מר/ 1. הוראות תכנית חפ/ מק/ 229 / מר/ 1 תחולנה על תכנית זו.	5131		21/11/2002

**הערה לטבלה:**

1. התוכנית משנה את כל התוכניות המתאריות של העיר חיפה בהתייחס לאזורים המאושרים לבניה בלבד ומהווה תכנית נלווית.
2. תוכנית זו לא חלה על שימוש למגורים.
3. התוכנית אינה חלה בתחום התמאות הבאות: תמ"א 8, תמ"א 22.
4. במידה והתוכנית המאושרת החלה על החלקה קבעה הוראות מיוחדות לעניין שטח שרות, תוכנית זו אינה משנה אותן.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אלה סולודניק				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אלה סולודניק		1	1: 12500	מחייב	תשריט מצב מוצע

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית חיפה	חיפה	ביאליק	3	04-8356167	04-8356128	

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בבעלות הרשות המקומית, מנהל מקרקעי ישראל ופרטיים

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אלה סולודניק		תכנון העיר -עיריית חיפה	חיפה	ביאליק	3	077-7884490		elas@haifa.m uni.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

**1.9 הגדרות בתכנית**

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
תקנות חישוב שטחים	תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב-1992.
תת קרקעי	אינו בולט מעל פני הקרקע הטבעית

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התכנית**

קביעת שטחי שירות ותוספת שטח עיקרי למרחב מוגן דו תכליתי לשימושים שאינם למגורים .

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. קביעת שטח שירות מירבי לשימושים שאינם למגורים, בהתאם להגדרתם ב "תקנות חישוב שטחים".

2. תוספת שטח בניה עיקרי לצורך הקמת מרחבים מוגנים דו תכליתיים .

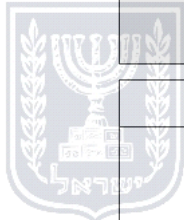
3. תוספת שטח בניה עיקרי לצורך שימוש דו תכליתי במרחבים מוגנים שנבנו כשטח שרות.

4. קביעת הוראות ותנאים למימוש השטחים.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מוצע

מ"ר מחושב	אחוזים מחושב	יעוד
64,127,911.64	100	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
64,127,911.64	100	סה"כ



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	שימושים
	כל השימושים המותרים על פי התוכניות המאושרות החלות על הקרקע למעט השימוש של מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הערות לטבלת הזכויות</b></p> <p>א.תחולה</p> <p>1. מובהר כי אין בתוכנית זו סתירה או החלפה של "תקנות חישוב שטחים". התכנית קובעת את היקף שטחי השרות לשימושים שאינם למגורים, מוסיפה שטחים עיקריים למרחבים מוסדיים מוגנים דו תכליתיים וכוללת הוראות למימוש השטחים הנ"ל.</p> <p>2. התוכנית תחול על בנייה חדשה ותוספות בנייה לשימושים שאינם למגורים.</p> <p>3. התכנית תחול גם במגרשים בהם נהרס כל המבנה הקיים.</p> <p>4. במגרשים בנויים, בהם נותר שטח בנייה עיקרי לניצול, שטח השרות המגיע על פי הוראות תכנית זו יהא רק ביחס ליתרת השטח העיקרי הבלתי מנוצל.</p> <p>5. התוכנית לא תחול על בניינים קיימים, אשר בעת בנייתם נוצל כל שטח הבניה העיקרי המותר.</p> <p>6. התוכנית לא תחול על תוכניות מפורטות בהן צויין היקף שטחי השרות המותרים ונקבע כי אופן חישוב שטחי השרות יהיה בהתאם ל"תקנות חישוב שטחים".</p> <p>ב. כללי</p> <p>1. ניצול השטחים על פי תכנית זו יהיה בכפוף להוראות הבניה השונות מכוח התכניות החלות על הקרקע, כגון הוראות לגבי מרווחים, גובה, תכסית וכדומה, לרבות הקלות שיאושרו בגינן.</p> <p>2. במידה והתוכנית המאושרת קבעה הוראה שסטייה ממנה מהווה סטייה ניכרת, לא ניתן לחרוג מההוראה הנ"ל.</p> <p>3. היה ונקבע בתוכניות מאושרות שקדמו לתוכנית זו כי אופן חישוב שטח השרות יהיה על פי חפ/1400/שש, תוכל תכנית זו להוסיף שטחי שרות, אולם לא תוכל לגרוע מהם.</p> <p>4. השימושים שיחושבו על פי תוכנית זו כשטח שרות יהיו בהתאם לשימושי השרות המפורטים על פי "תקנות חישוב שטחים".</p> <p>5. השטחים הנוספים מכוחה של תוכנית זו הינם שטחים מקסימאליים ולא ניתן לחרוג מהם.</p> <p>6. לא ניתן להפוך שטח שחושב ונבנה כשטח עיקרי, לשטח שרות.</p> <p>7. במבנים קיימים, אשר שימושם על פי היתר הינו לבתי אבות או מוסדות חינוך, ניתן יהיה להמיר שטח מרחבים מוגנים אשר חושבו ונבנו כשטח שרות לשטח עיקרי לשימוש דו-תכליתי, אולם לא תותר תוספת שטח שרות בעבור או בקשר עם שטחים אלו.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

8. לבניינים חדשים או לתוספות בניה, שהוצא להם היתר בניה על פי חפ/1400/שש אולם טרם הוצא להם טופס 4, ניתן יהיה להגיש בקשה לשינויים בה יחושבו השטחים על פי תכנית זו, אולם יובהר כי תוספת שטחים על פי תוכנית זו לא תשמש לצורך ליגליזציה של עברות בניה.

9. השינוי באופן חישוב שטחי השרות לא יפגע באפשרות לתוספת שטחים מכוח תמ"א 38 על שינוייה.

10. השינוי באופן חישוב שטחי השרות לא יפגע באפשרות לקבלת הקלה כמותית לתוספת שטח עיקרי על פי כל דין.

ג. שטחים

1. שטח על קרקעי:

היקף שטח השרות העל קרקעי (לא כולל שטח חניה מקורה) לא יעלה על 40% מהשטח העיקרי המאושר בחלקה/ תא השטח, ובנוסף:

(א). שטח מינימלי לתחנת טרנספורמציה כפי שנדרש ע"י חברת חשמל.

(ב). שטח מקורה עבור מתקנים טכניים על גג הבנין, בשיעור שלא יעלה על 50% משטח הקומה העליונה, ובכל מקרה לא מעבר לשטח והגובה המינימליים הדרושים על פי מפרט טכני. לחילופין, ניתן לנצל את השטח הנ"ל או חלקים ממנו גם בקומה אחרת למעט קומת הקרקע. שטחים מקורים אלו יותרו במסגרת מספר הקומות המאושרות או תוספת קומה בכפוף לאישור הקלה כחוק.

(ג). שטח שרות לצורך הקמת מקמרת (ארקדה) וסטיו (קולונדה) בקומת קרקע המשמשת למסחר/או משרדים ו/או צרכי ציבור, ובלבד שלא ישמש למטרה עיקרית וקיימת לכל הציבור גישה פתוחה אליו משטחים ציבוריים. תוספת השטח שתותר תהא כמפורט:

(ג) 1. במידה ובתוכנית המאושרת לא נקבעה חובת מקמרת או סטיו, תוספת שטח השרות לא תעלה על 5% מהשטח העיקרי המאושר בחלקה/ תא השטח ורוחב המקמרת או הסטיו לא יעלה על 7 מ'. מעבר לרוחב זה יחושב השטח כשטח עיקרי.

(ג) 2. במידה ובתוכנית המאושרת מסומן השטח המיועד למקמרת או סטיו בתשריט או בנספח בינוי מחייב או, לחילופין, נקבע שטחו ו/או מיקומו בהוראות התוכנית, יחושב כל השטח הנ"ל כשטח שרות, ובתנאי שיעמוד בהוראות התוכנית המאושרת.

(ד) שטח שירות או עיקרי (בהתאם לשימוש) עבור מרחבים מוגנים בבתי אבות ובמוסדות חינוך, שלא יעלה על 30% מהשטח העיקרי המאושר בחלקה/ תא השטח, וישמש להקמת מרחבים מוגנים ו/או מרחבים מוגנים דו תכליתיים ו/או לשימוש דו תכליתי במרחבים מוגנים שנבנו כשטח שרות, ובתנאים הבאים:

(ד) 1. תוספת השטח העל קרקעי לא תעלה על 15% מהשטח העיקרי המותר בחלקה/תא שטח.





4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
	<p>(ד) 2. היקף השטח הכולל למרחבים מוגנים לא יעלה על השטח המינימלי הקבוע בתקנות ההתגוננות האזרחית.</p> <p>(ד) 3. שימוש דו תכליתי במרחבים מוגנים שנבנו כשטח שרות תוך הפיכתם לשטח עיקרי יהיה נתון לשיקול דעת הועדה המקומית.</p> <p>(ה) שטח להצללת חצר במוסדות חינוך בשיעור שלא יעלה על 30% משטח החצר.</p> <p>2. שטח "תת קרקעי":</p> <p>היקף שטח השרות ה"תת קרקעי" (לא כולל שטח חניה מקורה) לא יעלה על 100% משטח המגרש, ובכפוף להוראות התוכניות המאושרות.</p>
ב	<p><b>חניה</b></p> <p>1. שטח השרות לחניה מקורה על או תת קרקעית יקבע בהתאם למספר מקומות החניה שידרשו במסגרת הבקשה להיתר, ויחושב כדלקמן:</p> <p>(א). שטח שרות לחניה מקורה יהיה מינימלי ולא יעלה על 50 מ"ר למקום חניה.</p> <p>(ב). שטח שרות מקסימלי לחניה בעבור אוטובוסים, משאיות וחניה תפעולית לא יעלה על 80 מ"ר למקום חניה.</p> <p>(ג). שטחים אלו כוללים גם כבשי גישה, מיסעות, ומעברים, המהווים חלק בלתי נפרד מהחניון, הכל בהתאם לתכנית הנדסית.</p> <p>2. החניה תחשב כשטח שרות בתנאים הבאים:</p> <p>(א). שטח חנייה מקורה על או תת קרקעית, יחושב כשטח שירות, אם היא מותרת על פי התכניות המאושרות.</p>
ג	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>1. רוחב המעברים שיחשב כשטח שרות לא יעלה על 10 מ' ויחושב בכפוף לתקנות לחישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים. כל רוחב עודף יחושב כשטח עיקרי.</p> <p>2. שטחים המיועדים לחניה, אחסון ומתקנים טכניים ימוקמו, ככל הניתן, בתת הקרקע ו/או מתחת לכניסה הקובעת. במידה ולא ניתן למקמם כאמור לעיל, ייעשה מאמץ שלא ימוקמו בחזית הפונה לרחוב ו/או מרחב ציבורי אחר. הוראות אלה לא יחולו בתחום תכניות שבהן נקבעה הוראה מפורשת בנושא זה.</p> <p>3. בשימוש למסחר ו/או למשרדים היקף השטח המשמש לאחסנה לא יעלה על 15% מהשטח העיקרי של היעוד אותו הוא משמש. שטח זה יהיה חלק משטח השרות המצויין בסעיף "שטחים" ולא בנוסף.</p>
ד	<p><b>שימור</b></p> <p>היקף ומיקום שטחי השירות אשר יאושר למבנים הנכללים ברשימת השימור ולמבנים המיועדים</p>



<b>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</b>	<b>4.1</b>
לשימור על פי תכנית מפורטת יהא נתון לשיקול דעת מוסד התכנון המוסמך.	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

**5. טבלת זכויות והוראות בניה**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 איכות הסביבה

מתן היתר בניה לשימוש שעלול להוות מטרד לסביבה מותנה בקבלת אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה

### 6.2 חיזוק מבנים, תמא/ 38

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

### 6.3 היטל השבחה

היטל השבחה ישולם כחוק .

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

תכנית ללא מועד תפוגה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16