

תכנית מפורטת: חפ/1301/ח  
פרוטוקול ועדת משנה של הועדה המקומית ישיבה מספר: 24 בתאריך: 12/01/2015

**שם:** מתחם מגורים ברח' חטיבת כרמלי.

**בעלי עניין:**

♦ **עורך:** אפרים לבנברג  
♦ פנינה רוזנברג  
♦ גיא דרוקמן  
♦ פולינה ליסניאק

**מטרת התכנית**

שינוי תכנית מתאר מקומית  
תכנית מס' 304-0148601  
"חפ/1301/ח מתחם מגורים ברחוב חטיבת כרמלי"  
-דיון להפקדה - גליון מס' 1 -  
תכנית בסמכות הועדה המחוזית-

מוגשת בזאת, לדיון הועדה המקומית, תכנית תכנון עיר חדשה, תכנית מס' 304-0148601  
"חפ/1301/ח מתחם מגורים ברחוב חטיבת כרמלי"

**יוזמי התכנית:**

ג.מ פז השקעות ונכסים בע"מ קורצ'יק ינוש 2, חיפה.

**הקרקע הכלולה בתכנית זו**

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בשכונת נחלת יעקב ברחוב חטיבת כרמלי.  
חלקות 218-220 - בגוש 10925 (מגרשים 231-229 בתחום תכנית בניין ערים חפ/1301א').  
חלקה 235 בגוש 10925 (חלקת דרך).

**בעלי הזכויות בקרקע:**

חלקה 218 - משה הרמן, רח' צהל 29, פתח תקוה  
הרמן חיים- רח' פינקס 62, תל אביב.  
חלקה 219 - נויפלד כרמלה ורבינר שלמה.  
הערת אזהרה לטובת בונומו יניב, רחוב שוהם 5, רמת גן.  
חלקה 220 - פז מירן, רח' קורצ'יק ינוש 2, חיפה.  
בני לב קורן  
אברון אריה

**עורכי התכנית:** אדרי' פנינה רוזנברג, רח' ביאליק 7, חיפה.

**שטח התכנית:** 3.291 דונם

## מס' דף: 2:

רקע כללי: החלקות הנדונות כלולות בתוכנית חפ/1301/א אשר אושרה בשנת 1986 והוכנה על ידי עיריית חיפה כתוכנית רפרצלציה ללא הסכמת בעלים.

בהתאם לתכנית זו מיועדות החלקות למגורים בהן נקבע סה"כ שטח עיקרי למגורים של 2572 מ"ר במבנים בני 4 ק' + ק. עמודים ללא קביעת מספר יחידות הדיור במגרש. על מנת לאפשר תכנון מיטבי של המגרשים, מבקשים יזמי התוכנית לאחד את המגרשים ולהוסיף זכויות בניה לצורך בניית מבנה חניה משותף בן 2 קומות ומעליו 2 מבנים בני 9 קומות כ"א. סה"כ מבוקשות 72 יחידות דיור. כולל של 5580 מ"ר ( 90 מ"ר (כולל הממ"ד) לכל יחידת דיור).

לאור האמור, מוגשת בזאת התכנית הנדונה.

### הערות צוות מהנדס העיר:

#### מצב סטטוטורי:

מצב מאושר: על השטח בתחום התכנית חלה התכנית חפ/1301/א "תכנון חדש של שכונת מחלת יעקב" אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3301 בתאריך 13.2.1986. בהתאם לתכנית זו מהוות חלקות 218,219, ו-220 מגרשי בניה 229,230 ו-231 באיזור מגורים מיוחד בהם ניתן להקים מבנים בני 4 קומות מעל קומת עמודים. בחלקה 220 תותר בניה בקיר משותף עם חלקה 221 (מגרש 231 על פי התוכנית המאושרת) בהתאם למוראה בתשריט התוכנית ללא צורך בהסכמות מבעל החלקה השכנה לקיר המשותף. יצויין כי בחלקה 221 בנוי מבנה בהיתר עד גבול המגרש.

#### שטח בנייה עיקרי

בחלקה 218 המהווה את מגרש 229 עפ"י התב"ע המאושרת מותר לבנות 708 מ"ר.  
בחלקה 219 המהווה את מגרש 230 עפ"י התב"ע המאושרת מותר לבנות 1210 מ"ר.  
בחלקה 220 המהווה את מגרש 231 עפ"י התב"ע המאושרת מותר לבנות 654 מ"ר.  
סה"כ שטח הבנייה העיקרי בשלושת החלקות - 2572 מ"ר  
כאמור, התכנית חפ/1301/א לא קבעה מס' יחידות בחלקות.

המרווחים המותרים: 8 מ' קדמי לכיוון רחוב חטיבת כרמלי - 5 מ' קדמי לכיוון שביל הולכי הרגל, מרווחים צדדיים: 4 מ'. על פי הוראות התוכנית האיתור המוצע של הבניינים מסומן בתשריט כאשר הועדה המקומית רשאית לאשר שינוי בצורת הבינוי תוך שמירה על כיוון הבניינים.

בהתאם לתכנית המאושרת, רוחב רחוב חטיבת כרמלי 24 מ'.  
ורוחב השביל הולכי רגל הגובל בצדה האחורי של החלקה הוא 4.0 מ'.

הוראות משלימות: בשנת 1999 אישרה הועדה המקומית הוראות משלימות להוראות שנקבעו בתב"ע המאושרת המתייחסות לחניה, מיקום חניה, כניסות לחניה, פיתוח, גדרות, קירות תומכים וכד'.

### מס' דף: 3

בהתאם להוראות המשלימות ומסיבות תחבורתיות הוחלט כי בחלקות הנדונות הגישה לחניה תהיה מרחוב חטיבת כרמלי דהיינו מרח' נוה גנים המהווה המשך רחוב חטיבת כרמלי. עוד נקבע בהוראות המשלימות כי במגרשים שמעל פני הדרך תהייה החניה ברובה תת קרקעית ובמגרשים בהם מספר מקומות החניה עולה על 40 ואורך חזית המגרש עולה על 30 מ' ניתן לאשר 2 כניסות ויציאות. החניות המסומנות בתשריט לאורך הדרך הציבורית יהיו חניות לאורחים - ציבוריות ולא יהיו חלק מהחניות הפרטיות של הבניינים.

גגות שטחי חניה מקורה ירוצפו, יגוננו או יכוסו בחצץ. ניתן להצמיד שטחי גג חניה כמרפסת או חצרות לדירות פרטיות ובתנאי שיותר שטח של חצר, גינה או גג חניה מפותח פתוח לכלל דיירי הבניין בשטח שלא יפחת מ-25% מהשטח הפנוי של המגרש

#### תמ"א 35, תוכנית מתאר ארצית משולבת לבניה, לפיתוח ולשימור:

בהתאם לתמ"א 35 הצפיפות למגורים בחיפה לא תפחת מ-11 יח"ד/לדונם ולא תעלה על 22 יח"ד/לדונם.

#### תמ"מ 6 תכנית מתאר מחוזית למטרופולין חיפה:

בהתאם לתמ"מ 6 "תכנית המתאר המחוזית לחיפה" אשר אושרה בתאריך 13.5.13 החלקה הנדונה נמצאת באזור פיתוח עירוני.

#### תכניות מופקדות:

##### תכנית חפ/2000

בהתאם לתכנית המתאר חפ/2000 המופקדת, החלקות נמצאות באזור לבניה מרקמית המיועד למגורים ובהם ניתן לאפשר תוספת של 25% משטח מגרש. הבניה באזור תהייה תואמת לגובה הבינוי הקיים בסביבה ולא תעלה על 6 קומות. יש לציין כי בנושאים אלו הגיש מהנדס העיר התנגדות לתוכנית המתאר וידונו במסגרת ההתנגדויות.

#### תיאור התכנית המוגשת:

מסמכי התכנית כוללים: תשריט, תקנות, נספח דרכים וחניה, נספח בינוי וטבלת הקצאות.

#### מטרות התכנית:

שינוי תכנון מתחם מגורים ברח' חטיבת כרמלי.

#### עיקרי הוראות התוכנית:

- א. שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ג'.
- ב. איחוד חלקות 218,219,220 בהסכמת הבעלים ויצירת מגרש בניה אחד לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.
- ג. תוספת זכויות בניה ומתן הוראות בניה.

#### מס' דף: 4

ד. קביעת תקן חניה .  
שטח המגרש: 2491 מ"ר.  
יעוד הקרקע: מגורים ג  
שימושים: מגורים .

שטחי בניה עיקרי: סה"כ השטח העיקרי המוצע בתוכנית 5580 מ"ר+870 מ"ר שטח למרפסות זיזיות מקורות. ( 2572 מ"ר שטח עיקרי על פי התוכניות המאושרות ו-3008 מ"ר, תוספת שטח עיקרי המבוקשת )  
שטחי שרות: 6420 מ"ר . שטחי השרות יחושבו בהתאם לתוכנית חפ/229/5 .  
( 60 מ"ר לכל דירה ובנוסף 2100 שטח לחניה מקורה) .

מס' יח"ד: סה"כ מס' יח"ד המוצעות במגרש המאוחד הוא 72 יח"ד המהווים 29 יח"ד/ד.  
מס' קומות: 10 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה אחת המיועדת לחניה מתחת לכניסה הקובעת. סה"כ 11 קומות.

גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת: 30.1 מ'

קווי בניין: קווי הבניין מסומנים בתשריט

קו בניין למבנה המגורים:

קדמי – 5.0 מ'

צידי מזרחי (לכיוון חלקה 221) בחלק הקדמי של המגרש, לאורך 6 מ', קו בניין של 6.0 מ' ובהמשך 3.0 מ'.

צידי מערבי – 4.0 מ'

אחורי – 5.0 מ'

קו בניין עילי למרפסות מקורות: קו בניין המסומן בתחום המרווח הקדמי של קו הבניין

לאורך של 17.0 מ' במרחק של 3.5 מ' מגבול המגרש הקדמי.

קו בניין תחתי לקומות החניון:

קדמי- משתנה בין 1.0 מ' - 2.4 מ'

צידי מזרחי (לכיוון חלקה 221) - בחלק הקדמי של המגרש, לאורך 8 מ', קו בניין של 6.0 מ' בהמשך, לאורך של כ-

15 מ', קו בניין 0 (על גבול המגרש) ובחלק האחורי של המגרש קו הבניין משתנה בין 0 - ל-2.7 מ'.

צידי מערבי – קו בניין משתנה בין 4.5 מ' ל 0 כאשר בחלק האחורי של המגרש, לאורך של כ-9 מ', קו הבניין על גבול

המגרש, דהיינו קו בניין 0.

אחורי- 0.5 מ'

הוראות נוספות: התכנית כוללת הוראות נוספות בנושאים של ביוב, ניקוז ואספקת מיים, פינוי פסולת עפר, מיגון,

שירותי כבאות, תקשורת ועוד.

נספחים:

נספח בינוי:

במסגרת נספח הבינוי מוצגים תוכנית בינוי כללית של המגרש המציגה שני מבנים מעל מבנה חניה, תוכנית קומה טיפוסית (4 דירות בקומה) ותוכניות של 2 קומות חניה הכוללות מחסנים. כמו כן מוצג תתך לאורך המבנה הכולל את המבנים הסמוכים, מבנה קיים בן 9 קומות מעברו השני של רחוב חטיבת כרמלי ומבנה קיים בן 8 קומות, בחלקה שמעבר לשביל להולכי רגל, (בצדו האחורי של המגרש).

בהתאם לחתך שבנספח מוצע מבנה בן 9 קומות מעל 2 קומות חניה.

נספח חניה:

## מס' דף: 5

בהתאם לנספח החניה מוצעות 2 קומות חניה הכוללות כאשר הכניסות לקומות החניה מוצעות משני צידי המגרש, לכל קומה בנפרד.

תקן החניה שנקבע בתוכנית הוא: עבור 60 יח"ד - חניה 1 לכל יח"ד ובעבור 12 יח"ד - 2.25 חניות לכל יח"ד. סה"כ 87 חניות בעבור 72 יח"ד.

**עצים לשימור:** על פי תשריט המדידה לא קיימים עצים בוגרים בתחום התוכנית, כמו כן צורף תצהיר מודד כי בשטח אין עצים בוגרים.

**כתב שיפוי:** לתכנית הוגש של כתב שיפוי חתום ע"י יזם התכנית ועו"ד.

## התייחסות צוות מהנדס העיר:

### מספר יח"ד

התוכנית המאושרת קבעה שטח עיקרי (2572 מ"ר) ללא קביעת מספר יחידות הדיור המותר.

בהתאם להחלטת הועדה המקומית חיפה גודל זירה לא יקטן מ-55 מ"ר דהיינו, ניתן להקים על המגרש המוצע 60 יח"ד במסגרת הזכויות המאושרות המהווה צפיפות של 24 יח"ד/לדונם. (שטח כל יח"ד 55.3 מ"ר = 42.8 מ"ר + 12.5 מ"ר ממ"ד)

לאור האמור לעיל ומאחר ועל פי הוראות תמא 35 הצפיפות באזור עירוני המותרת היא 22 יח"ד/לדונם מוצע לאפשר את תגבור הזכויות המבוקש בעבור 60 יח"ד וזאת מבלי להוסיף יחידות דיור. התוכנית תתוקן בהתאם.

יצוין כי רוב תוספת השטח המבוקשת הינה בעבור הגדלת 60 יחידות הדיור אותן ניתן להקים על המגרש על פי התחשיב לעיל ובכך לאפשר דירות בשטח של כ-90 מ"ר ליח"ד (77.5 מ"ר + 12.5 מ"ר ממ"ד). בנוסף, מבוקש שטח עבור 12 יח"ד נוספות.

### חתיים

בהתאם לתוכנית בחלקה 221 הגובלת ממזרח קיים מבנה בן 7 קומות שנבנה עד גבול חלקה 220 וזאת בהתאם לתוכנית המאושרת. התוכנית שבנדון מציעה להקים 2 קומות חניה מקורה לאורך של כ-15 מ', על גבול המגרש הגובל בחלקה 221.

על מנת שניתן יהיה לראות את ההשפעה ההדדית של בניה בשני המגרשים בגבול מגרש בקיר לא משותף, מוצע להוסיף חתך נקודתי באזור בו קיים מבנה על גבול חלקה 221 וחתך נקודתי נוסף באזור בו מוצעת בניית חניון על גבול מגרש אולם לא קיים מבנה בחלקה 221.

### הערות מחלקות התכנון של העיריה:

התכנית על נספחיה הועברה למחלקות התכנון בעיריה והתקבלו הערות לתיקון והשלמות מחלק מהמחלקות:

במסגרת הערות האגף תכנון דרכים תנועה ונוף מוצע לבדוק ולודא את האפשרות הטכנית להקמת מבנה בצמוד לבניין קיים בחלקה 221 נושא זה הועברה להתייחסות עורך התוכנית ונתקבל אישור קונסטרוקטור כי ניתן לבצע את החניון במפלס +45.0 תוך נקיטת אמצעי דיפון מתאימים שלא יפגעו ביציבות ובשימוש השוטף במבנה הקיים שמפלסו גבוה במטר מהמפלס של המבנה החדש. לאור האמור מוצע להוסיף בהוראות התוכנית כי כתנאי לקבלת היתר יתקבל מכתב מהקונסטרוקטור האחראי לביצוע ובו יצוינו האמצעים שינקטו בעת הבנייה על מנת שלא יפגעו ביציבות ובשימוש

מס' דף: 6

השוטף במבנה הקיים בחלקה 221. בנוסף, תתקבל התחייבות מבקש היתר הבניה לנקיטת האמצעים הנדרשים על ידי הקונסטרוקטור.

כמו כן, במסגרת הערות האגף נדרש כי:

כתנאי להיתר בניה יוגשו תוכניות מפורטות של הסדרי התנועה והחניה לאישור מחלקת תנועה ותוכנית פיתוח המגרש לאישור היחידה לתכנון נוף. לאור האמור, מוצע להטמיע את הערות אגף תכנון דרכים תנועה ונוף במסמכי התכנית

בהתאם להערות היחידה לתכנון נוף:

- א. פתחי האוורור של החניה לא יופנו לחזית הרחוב.
- ב. פתרונות לאשפה ומיקום תשתיות מים, חשמל, תקשורת, גז וכו' ימוקמו בתחום המגרש, מעבר לרצועת הגינון שבתזית הרחוב ובאופן נסתר מהעין לחזית הרחוב.
- ג. עומק האדמה של הערוגה שמעל החניון בכניסה למבנה לא יפחת מ-1 מ' לאור האמור, מוצע להטמיע את הערות היחידה לתכנון נוף במסמכי התכנית

1. מסמכי התכנית נבדקו ונדרשים תיקונים טכניים. לאור האמור, מוצע כי טרם העברת התכנית לדיון הועדה המחוזית התכנית תתוקן בהתאם להערות צוות מהנדס העיר.

#### המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

- א. הועדה המקומית ממליצה בפני הועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:
  1. התוכנית תעודכן ותאפשר תגבור הזכויות המבוקש בעבור 60 יח"ד מבלי להוסיף יחידות דיור.
  2. בתוכנית הבנוי יש להוסיף חתך נקודתי באזור בו קיים מבנה על גבול חלקה 221 וחתך נקודתי נוסף באזור בו מוצעת בניית חניון על גבול מגרש אולם לא קיים מבנה בחלקה 221.
  3. בהוראות התכנית יקבע כי:
    - a. כתנאי להיתר בניה יוגשו תוכניות מפורטות של הסדרי התנועה והחניה לאישור מחלקת תנועה ותוכנית פיתוח המגרש לאישור היחידה לתכנון נוף.
    - b. כתנאי לקבלת היתר יתקבל מכתב מהקונסטרוקטור האחראי לביצוע ובו יצוינו האמצעים שינקטו בעת הבנייה על מנת שלא יפגעו ביציבות ובשימוש השוטף במבנה הקיים בחלקה 221, והתחייבות מבקש היתר הבניה לנקיטת האמצעים הנדרשים על ידי הקונסטרוקטור.
    - c. פתחי האוורור של החניה לא יופנו לחזית הרחוב.
    - d. פתרונות לאשפה ומיקום תשתיות מים, חשמל, תקשורת, גז וכו' ימוקמו בתחום המגרש, מעבר לרצועת הגינון שבתזית הרחוב ובאופן נסתר מהעין לחזית הרחוב.
    - e. עומק האדמה של הערוגה שמעל החניון בכניסה למבנה לא יפחת מ-1 מ'.
4. התכנית תתוקן בתיקונים טכניים בהתאם להערות צוות מהנדס העיר.

בישיבת הועדה מס' 24 מיום 12.01.15 אדר' ליבמן, הציגה את מהות התכנית והוחלט להמליץ בפני הועדה המחוזית להפקיד את התכנית כפי שהוגשה ל-72 יח"ד עפ"י המלצות צוות משרד מהנדס העיר.

חברת המועצה, ד"ר עינת קליש רותם, טענה כנגד הבינוי המוצע ובקשה כי יעשה שינוי עקב הקירות התומכים הגבוהים.

הוצגה תכנית ע"י אדר' ליבמן.

נערכה הצבעה ל-72 יח"ד כדלהלן:

בעד - פה אחד.

נגד - אין.

נמנע - אין

החלטת הועדה

- א. הועדה המקומית ממליצה בפני הועדה המחוזית להפקיד את התכנית כפי שהוגשה ל-72 יח"ד בתנאים הבאים:
  1. בתוכנית הבנוי יש להוסיף התך נקודתי באזור בו קיים מבנה על גבול חלקה 221 וחתך נקודתי נוסף באזור בו מוצעת בניית חניון על גבול מגרש אולם לא קיים מבנה בחלקה 221.
  2. בהוראות התכנית יקבע כי:
    - a. כתנאי להיתר בניה יוגשו תוכניות מפורטות של הסדרי התנועה והחניה לאישור מחלקת תנועה ותוכנית פיתוח המגרש לאישור היחידה לתכנון נוף.
    - b. כתנאי לקבלת היתר יתקבל מכתב מהקונסטרוקטור האחראי לביצוע ובו יצויינו האמצעים שינקטו בעת הבנייה על מנת שלא יפגעו ביציבות ובשימוש השוטף במבנה הקיים בחלקה 221, והתחייבות מבקש היתר הבניה לנקיטת האמצעים הנדרשים על ידי הקונסטרוקטור.
    - c. פתחי האוורור של החניה לא יופנו לחזית הרחוב.
    - d. פתרונות לאשפה ומיקום תשתיות מים, חשמל, תקשורת, גז וכו' ימוקמו בתחום המגרש, מעבר לרצועת הגינון שבחזית הרחוב ובאופן מסתר מהעין לחזית הרחוב.
    - e. עומק האדמה של הערוגה שמעל החניון בכניסה למבנה לא יפחת מ-1 מ'.
  3. התכנית תתוקן בתיקונים טכניים בהתאם להערות צוות מהנדס העיר.

כ"ג  
14/01/15

14/1/15  
ד"ר