

מדינת ישראל
משרד הפנים

ועדת משנה לתכניות א'
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז חיפה

נסרק

תאריך : א' תמוז תשעה
18 ביוני 2015
סימוכין : 802964
מס' סידורי: 2

לכבוד
פנינה רזנברג

רחוב ביאליק 7
חיפה

הנדון : החלטת ישיבת ועדת משנה לתכניות א', ישיבה מספר 2015009
לתוכנית מספר 304-0148601

רצ"ב החלטת הועדת משנה לתכניות א' בישיבתה מספר 2015009 מיום רביעי, ל' סיון תשעה, 17 ביוני 2015.

בכבוד רב,
דביץ איריס
מזכיר/ת ועדת משנה לתכניות א'

טלפון : 04-8633455
פקס : 04-8633432
אתר : (AD9820

כתובת : רחוב שד הפל"ם 5 ו'ב
חיפה מיקוד : 33095
קבלת קהל : ימים א' - ה' - בתיאום מראש
המשרד : WWW.PNIM.GOV.IL

מדינת ישראל - משרד הפנים
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז חיפה
ועדת משנה לתכניות א'
קובץ החלטות
ישיבה מס' 2015009

לא ניתן להעיר על קובץ החלטות זה בעת הדיון באישור פרוטוקול הדיון למעט הודעות היו"ר על תיקון טעות סופר.

מרחב תכנון מקומי חיפה

חיפה	חפ/1301 ח - מתחם מגורים ברח' חטיבת כרמלי	2. 304-0148601
-------------	---	-----------------------

יזם התכנית :	ג.מ פז השקעות ונכסים בע"מ.
עורך התכנית :	אדרי' פנינה רוזנברג.
שטח התכנית :	3.3 דונם.
מטרת התכנית :	שינוי תכנון מתחם מגורים ברח' חטיבת כרמלי.
החלטות קודמות :	ועדה מקומית חיפה דנה בתכנית בישיבתה מס' 24 מתאריך 12.01.15 והחליטה להמליץ בפני הוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בכפוף לתנאים.
מטרת הדיון :	דיון בהפקדת התכנית.
נכחו בדיון :	מ. פז - יזם התכנית, פ. רוזנברג - עורכת התכנית, ו. גולדפרכט - נציגת עיריית חיפה.
החלטה :	<u>רקע:</u>

שטח התכנית 3.3 דונם, והיא ממוקמת בשכונת נחלת יעקב ברח' חטיבת כרמלי במבואות הצפון מזרחיים של חיפה. התכנית המאושרת חפ/1301/א החלה על השטח מ-3/2/86 מאפשרת לאחד את שלושת החלקות 218-220 (מגרשים 231-229) לצורך בניית 2,572 מ"ר אך לא קבעה את מס' יח"ד וגודלן התכנית הנדונה מציעה לתגבר את זכויות הבנייה ולהוסיף 12 יח"ד ל-60 יח"ד (המתקבלות מחישוב לפי שטח של 55 מ"ר ליח"ד כולל ממ"ד ע"פ התכנית המאושרת). התכנית מציעה לאחד 3 מגרשים לצורך בניית מבנה חנייה משותף בן שתי קומות ומעליו 2 מבנים בני 9 קומות וסה"כ 72 יח"ד בגודל של כ-90 מ"ר (כולל ממ"ד) ו-12 מ"ר למרפסת זיזית +60 מ"ר שטחי שירות לפי חפ/5/229.

צפיפות המגורים הממוצעת 29 יח"ד/דונם נטו. הגובה המוצע 30 מ' = גובה אבסולוטי 78.55 מ' מעל פני הים והוא כולל 9 קומות למגורים מעל קומת כניסה.

התכנית מציעה חניון משותף לשני המבנים במפלס הכניסה ובמפלס ות קרקעי ע"פ תקן של 1 ל-1 יח"ד עבור 60 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר בהתאם לתכנית מאושרת, ולפי תקן של 1:2.25 עבור התוספת של 12 יח"ד בגודל עד 120 מ"ר בתכנית המוצעת. לחנייה כניסות משני צדי המגרש. תכנון רצפת החנייה התת קרקעית במפלס הכניסה מסתמך גם על הוראות משלימות לתכנית המאושרת לפיהן מותר לרצף את גגות שטחי החנייה המקורה, לגן או לחפות בחצץ וכן ניתן להצמיד שטחי גג חנייה כמרפסת או חצרות לדירות פרטיות. אך התכנית אינה עומדת בתנאי שנקבע שיוותר שטח של חצר גינה או גג חניה מפותח עבור כלל דיירי הבניין בשטח שלא יפחת מ-25% מהשטח הפנוי של המגרש.

החלטה:

הוועדה שמעה את תיאור התכנית מפי עורכת התכנית והיזם וכן שמעה את התייחסות נציגת הוועדה המקומית חיפה ואת רשמי הסיוור במקום של לשכת התכנון ולאחר ששקלה את הנושא מחליטה הוועדה להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. התכנית ושטחי השירות יהיו בהיקף המינימאלי הנדרש, בהתאם להנחיות לשכת התכנון.
2. נספח הביטוי יתוקן באופן שהתכנית הבנויה והסלולה יצומצמו ככל הניתן, על מנת להותיר שטח פנוי לגינון לטובת דיירי הבית, לחלחול

מדינת ישראל - משרד הפנים
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז חיפה
ועדת משנה לתכניות א'
קובץ החלטות
ישיבה מס' 2015009

לא ניתן להעיר על קובץ החלטות זה בעת הדיון באישור פרוטוקול הדיון למעט הודעות היו"ר על תיקון טעות סופר.

- מי נגר עילי וכן במטרה להרחיק את המבנים מהבתים הסמוכים הגובלים. נספח הבינוי יערך בתיאום עם לשכת התכנון המחוזית תוך תיקון הנושאים הבאים:
- 2.1 נספח הבינוי ישקף את קונטור המבנה והמרפסות והקיר התומך בחלקה 217 הן בתכנית והן בחתך. כמו כן יוסף חתך ניצב למדרון מרח' חטיבת כרמלי דרך המבנה המוצע ועד רח' הרב משאש.
 - 2.2 חנייה - יצומצם תקן החנייה כך שעבור 60 יח"ד (המתקבלות מחישוב שטחים בהתאם לתכנית המאושרת) יעמוד על 1:1 ועבור תוספת יח"ד יעמוד התקן על 1.8. כך שסה"כ החניות יהיה 82 חניות, מתוכן 4 חניות ציבוריות בשטח התכנית. בהוראות התכנית יצוין כי 4 חניות אלו לא תשויכנה ליח"ד.
 - 2.3 החניות העודפות יגרעו משורת החניות 33-37 והמיסעה שהובילה אליהן הגובלת עם רח' חטיבת כרמלי לטובת גינון ציבורי לרווחת דיירי הבתים.
 - 2.4 המרווח הצפון מערבי לכוון חלקה 221 יורחב ל-4 מ'.
 - 2.5 המרווח הדרום מערבי לכוון חלקה 217 יורחב ככל האפשר ע"י נסיגת הבניין כולל המרפסות ותוך גריעת הבליטה שפינתה הדרום-מזרחית נוגעת בקו הבניין הצדי המזרחי.
 - 2.6 קיר הפיתוח החוצץ בין המבנה המוצע וקיר המבנה הקיים בחלקה 221 יפותח ויעוצב אדריכלית משני צידיו כך יה בעל מופע אסטתי כלפי דיירי המבנה הקיים בחלקה 221. הוראות התכנית יכללו הנחיות לפיתוחו.
 - 2.7 נספח התנועה יורחב לאורך רח' חטיבת כרמלי כך שיראה את הכניסות והיציאות מחניית החלקות הגובלות 221 ממערב ו-217 ממזרח.
3. טיפול במי נגר עילי – סעיף טיפול במי נגר עילי יתוקן בהתאם לסעיף הרלבנטי בהוראות תמ"א 4/ב/34 המתייחס לאזור רגישות א'1.
4. הוראות התכנית והתשריט יתוקנו בתיקונים טכניים בהתאם להנחיית לשכת התכנון.
- במידה ולא ימולאו תנאי הוועדה בתוך שישה חודשים ממועד ההחלטה, ינהגו בתכנית עפ"י סעיף 86 (ב-ה) לחוק.