

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חיפה

תוכנית מס' חפ/1357 א'

בינוי בחלקות 84, 85, 86 בגוש 10783 ברח' חורב, פינת רח' קורצ'ק.

יוזמת התוכנית : י. ורנסקי, חברה לעבודות הנדסה בנאיות בע"מ
התוכנית אומצה על-ידי : הוועדה המקומית לתכנון ובנייה חיפה

בעלי הקרקע : א. אילין בנין ופיתוח בע"מ ואפרים אפרים;
י. ורנסקי, חברה לעבודות הנדסה בנאיות בע"מ

עורכי התוכנית: רם כרמי. אדריכל ומתכנן ערים
וד"ר אריאלה ורנסקי. אדריכלית ומתכננת ערים

עורך תשריט הבינוי: רם כרמי. אדריכל ומתכנן ערים

ד"ר גינא עזי
דד"ר גיל 16, חזקת 13,21
טל. 9 - 666188
כ"מ חזקת 13,21
א. אילין בנין ופיתוח בע"מ
י. ורנסקי, חברה לעבודות הנדסה בנאיות בע"מ
ח.ד. 7648 חזקת 31076

מרחב תכנון מקומי חיפה

שינוי תכנית מיתאר מקומית

1. שם התכנית ותחולתה:

תכנית זו תיקרא "שינוי לתכנית מתאר מקומית, תכנית מס' חפ/1357/א' - בינוי בחלקות 86,85,84 בגוש 10783 ברחוב חורב פינת רחוב קורצ'אק (להלן: "תכנית זו") והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף (להלן: "התשריט"). התשריט ערוך בקנה מידה 1:250 והוא מהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

לתשריט מצורפים הנספחים הבאים:

נספח מס' 1 - נספח בינוי ופיתוח השטח.

נספח מס' 2 - נספח תנועה וחניה.

נספח מס' 3 - תכנית מדידה.

נספחים אלה הינם מחייבים, וכל סטייה מהם תחשב כסטייה מהוראות התכנית.

2. יחס לתכניות אחרות:

2.1 על תכנית זו תחולנה כל תקנות תכנית המתאר של העיר חיפה וכל התיקונים והשינויים שחלו בה מזמן לזמן, וכך ההוראות המפורטות מטה.

2.2 תכנית זו מהווה, לגבי שטח הקרקע שעליו היא חלה, שינוי לתכניות הבאות:

מס' תכנית	שם תכנית	מס' ע"ר	מס' י"פ	תאריך פרסום למתן תוקף
חפ/229	תכנית מתאר של העיר חיפה	422		15.2.34
חפ/1ד'	תיקון תכנית אחוזת שמואל	1154		8.12.41
חפ/1357	איחוד חלקות 86,85 בגוש 10783		1670	5.11.70
חפ/1847	הגדלת בניין קיים ברחוב קורצ'אק פינת חורב		3769	27.5.90

המשך:

מס' תכנית	שם תכנית	מס' ע"ר	מס' י"פ	תאריך פרסום למתן תוקף
חפ/229ה'	קביעת אחוזי הבניה המותרים במרחב התכנון של העיר חיפה באזורים המאושרים למגורים		3021	2.2.84
חפ/229י'	אופן חישוב שטחי הבניה למגורים במרחב התכנון המקומי חיפה		3484	17.9.87
חפ/718א'	פיקוח על פיתוח הבניה באזור מגורים א'		1554	25.9.69
חפ/229י' תיקון 1	תיקון מס' 1 לאופן חישוב שטח הבניה לאכסדרות וגזוזטראות		4201	14.3.94
חפ/229ד'	רוחב מינימלי של רחובות לתנועת כלי רכב		2262	14.10.76

2.3 תכנית זו מהווה, לגבי שטח הקרקע שעליו היא חלה, שינוי לתכנית המופקדת תכנית מס' חפ/1400 - תכנית מתאר מקומית למרחב התכנון של הועדה המקומית לתכנון ולבניה, העיר חיפה, שהודעה בדבר הפקדתה פורסמה בי"פ 2642 מיום 3.7.80, ע"מ 2032, 2033.

2.4 בכל מקרה של סתירה בין האמור בתכנית זו לאחת התכניות הנ"ל, יקבע האמור בתכנית זו.

3. המקום:

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בגוש 10783, חלקות 84, 85, 86 וגובלת ברח' קורצ'אק ובצומת הרחובות קורצ'אק - חורב.

4. שטח התכנית:

- 4.1 שטח התכנית הוא 5987 מ"ר בקירוב.
- 4.2 חלוקת השטחים ל"אזור מגורים א' מיוחד" ולדרכים תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

5. גבולות התכנית:

גבולות התכנית מסומנים בקו רצוף עבה בצבע כחול על גבי התשריט.

6. הקרקע הכלולה בתכנית:

גוש 10783 חלקות 84, 85, 86.

7. יוזמת התכנית:

יוזמת תכנית זו היא חברת י. ורנסקי, חברה לעבודות הנדסה בנאיות בע"מ.

8. מטרות התכנית:

8.1 שינוי סיווג החלקות 84, 85, ו-86 בגוש 10783 "מאזור מגורים א'" ל"אזור מגורים א' מיוחד" במטרה לאפשר תוספת שטח בניה.

8.2 קביעת הוראות בינוי, בניה, סדרי תנועה וחניה.

8.3 איחוד החלקות הכלולות בתכנית לחלקה אחת.

8.4 ביטול חובת הקמת שני בניינים נפרדים על כל חלקה.

8.5 הרחבת הרחובות קורצ'אק וחורב.

9. באור סימני התשריט:

גבול התכנית	קו רצוף עבה בצבע כחול
גבול תכנית מאושרת	קו מרוסק עבה בצבע כחול
אזור מגורים א'	שטח צבוע כתום
אזור מגורים א' מיוחד	שטח צבוע כתום ומותחם בקו כתום כהה
דרך מאושרת	שטח צבוע חום בהיר
הרחבת דרך	שטח צבוע אדום
מבנה קיים - דצמבר 1993	שטח מנוקד תחום בקו בצבע התשריט
מבנה קיים - אוגוסט 1995	שטח תחום ע"י קו עם קוקו אלכסוני
תחום מקורה ומגונן במרווחים	בצבע התשריט
קרוי חלקי ע"י פרגולה	שטח ובו סימון קוים מפותלים ונקודות
קו רחוב	בצבע התשריט
קו בנין	שטח ובו זוגות קוים מרוסקים בצבע התשריט
גבול חלקה רשומה ומספרה	קו אדום רצוף
גבול חלקה רשומה לביטול ומספרה	קו אדום מרוסק
גבול מגרש מוצע ומספרו	קו ירוק רצוף ומספר ירוק בתוך עיגול
מספר הדרך	קו ירוק מרוסק ומספר ירוק
מרווח קדמי מינימלי, במטרים	מספר שחור בן ארבע ספרות
רוחב הדרך, במטרים	מספר שחור ברביע העליון של עיגול בדרך
קו מים	מספר אדום ברביע הצדדי של עיגול בדרך
קו ביוב	מספר אדום ברביע התחתון של עיגול בדרך
קו חשמל	קו דק בצבע כחול
	קו דק בצבע חום
	קו דק מקוטע ומנוקד בצבע אדום

14. הוראות הבניה:

14.1 שטח הבניה המותר

שטח הבניה המותר למטרות עיקריות הוא $4,630$ מ"ר בסה"כ בכל הקומות. שטח זה כולל את כל השטחים המקורים בבנין להוציא "שטחי שירות" ושטחים נוספים שיפורטו להלן.

הבניה תיעשה על פי נספח הבינוי המצורף לתכנית זו. הוראות התכנית ונספח הבינוי הן מחייבות, וחריגה מהן תחשב כסטיה ניכרת.

שטחי השרות למגורים ואופן חישוב שטחי הבניה יהיו כפי שנקבע בתכנית חפ/229' על שינוייה והשלמותיה, בשינויים המפורטים מטה:

- 2 מרתפים בשטח שלא יעלה על 60 מ"ר כל אחד.
 - מרפסות גג בלתי מקורות בשטח כולל שלא יעלה על 260 מ"ר, ללא הגבלת יחס בין גודל המרפסת לגודל הדירה וללא הגבלת הקירות המקיפים את המרפסת.
 - מעברי גישה מפולשים אל הדירות בשטח שלא יעלה על 320 מ"ר.
 - קומת עמודים מפולשת ללא הגבלת גובה בשטח שלא יעלה על 730 מ"ר.
 - פירי מדרגות המתחברים למעברי הגישה בשטח שלא יעלה על 370 מ"ר.
 - התחום המקורה והמגונן במרווחים, ששטחו לא יעלה על 350 מ"ר. תותר הגדלת התחום המקורה במרווחים אם הדבר יידרש עפ"י מסקנות דו"ח הבדיקה בנושא איכות הסביבה ובשעור שיקבע בדו"ח זה.
 - שטח מקורה חלקית על-ידי פרגולות, שלא יעלה על 400 מ"ר.
- מקום שטחי השירות יוכל להיות מעל לפני הקרקע או מתחת לפני הקרקע בכפוף להוראות תכנית זו ותכנית חפ/229' על שינוייה והשלמותיה.

14.2 גובה הבנין

גובה הבנין לא יעלה על שלוש קומות מעל קומת עמודים מפני קרקע טבעית בכל חתך וחתך ובתנאי שלא יעלה על הגובה הסופי המסומן בתשריט. הגובה הסופי של הבנין (לא כולל מעקות ומתקנים) מדוד מהמדרכה בנקודה המסומנת כגובה 3.85 - בתשריט הוא 19.75 מ'. יותר מעברים תת קרקעיים בנוסף לקומות אלה. במקומות מסוימים המסומנים בחתכים מס' 1-1, 2-2, 3-3, בנספח הבינוי יהיה מותר גובה של 4 קומות מעל קומת עמודים בתנאי שהחפיפה לא תעלה על 3 מ'. בנוסף לכך תותרנה שתי קומות חניה תת-קרקעיות שגובה כל אחת מהן לא יעלה על 2.20 מ', הכל בכפוף לנספח הבינוי. הוראות סעיף קטן זה מהוות דרישה ארכיטקטונית.

14.3 קרי הבנין

14.3.1 קרי הבנין יהיו כמסומן בתשריט.

14.3.2 לא תותר הקמת מבני עזר במרווחים למעט:

א. יותר כיסוי חלקי של רמפות הכניסה והיציאה אל החניה וממנה ע"י אלמנטים ארכיטקטוניים, לצורך טיפול אקוסטי וגנני במרווחים.

ב. קטע הדרך שבמרווח האחורי יקורה עפ"י הצורך ע"י גג בטון. הקרוי יגונן עפ"י תכנית הפיתוח והגינון שתוכן ע"י אדריכל נוף, בתאום ובאישור של המחלקה לתכנון גנים בעיריית חיפה. תכנית זו תהווה חלק מהבקשה להיתר.

14.4 חומרי גמר

חזיתות הבנין יצופו בחמרים עמידים לשביעות רצון מהנדס העיר.

15. שמירה על הצורה החיצונית של הבנין:

15.1 לא יותקנו כל צנורות על הקירות החיצוניים של הבניינים, כולל פתחי המרפסות והחלונות, פנים המרפסות, שבכות וכו', למעט קירות של פירים וארובות איורור.

15.2 לא תותר התקנת דודי שמש לחימום מים על גג הבנין. הבקשה להיתר תכלול תכנית להתקנת מערכת סולרית לחימום מים, אשר תעוצב כך שהדודים לא יראו מבחוץ וכך שתאפשר גישה חופשית לכל השותפים בנכס.

15.3 לא תותר התקנת זרועות למתלי כביסה על המרפסות ועל חלונות הבנין. מסתורי כביסה יהוו חלק מעיצוב חזית הבנין ויהיו בנויים מחומרים עמידים, שיותאמו לחומרי הבניה של חזית הבנין כולה וישתלבו בה.

15.4 לא יותקנו כבלי טלפון וכבלי טלויזיה בכבלים על הקירות החיצוניים של הבניין. מערכות אלה תהיינה תת-קרקעיות וכל החיבורים למבנה יהיו פנימיים.

15.5 לא תותר הקמת אנטנות טלויזיה בודדות על הגג למעט אנטנה מרכזית אחת שאליה תחובר כל דירה.

15.6 לא תותקנה ארובות לתנורי חימום בחזיתות הבנין. מיכלי דלק יותקנו רק במקומות שיאושרו ע"י מהנדס העיר.

15.7 לא יורשה חיבור חשמל לבניין אלא בעזרת כבל תת-קרקעי.

15.8 מתקני גז, דלק ואיסוף אשפה יותקנו על פי תכניות שתאושרנה ע"י מהנדס העיר.

15.9 הבקשה להיתר תכלול פתרון להצבת מזגנים באופן שיימנעו מפגעי רעש ופגיעה במראה חזיתות הבנין. פתרון הצבת המזגנים יחייב גם אם לא יותקנו מזגנים בשלב הבניה אלא לאחר מכן. התקנת המזגנים תיעשה על פי תכנית שתאושר על ידי מהנדס העיר.

15.10 לא תותר התקנת מעקות ושבכות אלא לפי תכנית, שתוגש בעת הגשת הבקשה להיתר בניה ותאושר ע"י מהנדס העיר. המעקות והשבכות יהוו חלק מעיצוב חזית הבנין ויהיו בנויים מחומרים עמידים שיותאמו לחומרי הבניה של חזית הבנין כולה וישתלבו בה.

16. פיתוח המגרש:

- 16.1 על יוזמי התכנית או מבקשי היתר הבניה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום אדמותיהם, כולל קירות תומכים, ניקוז, שתילה וכו', הכל בהתאם לתכנית פיתוח כפי שתאושר ע"י מהנדס העיר.
- 16.2 כחלק מהבקשה להיתר בניה תוגש תכנית פיתוח שתוכן ע"י אדריכל/ית נוף ובה התייחסות לעיצוב המרווחים, התייחסות לגדרות, קירות תומכים ולרמפות הכניסה לחניה, קרוי המרווחים וגינונם שתכלול את שילוב החומרים למדרכה הציבורית.
- התכנית תציע נטיעת עצים בוגרים, שבחירתם תיעשה בתאום ובאישור המחלקה לתכנון גנים בעיריית חיפה.
- 16.3 במסגרת הבקשה להיתר בניה תוגש תכנית מיוחדת לנטיעות המוצעות במרפסות יחידות הדיור.
- בחירת העצים תיעשה בתיאום ובאישור של המחלקה לתכנון גנים בעיריית חיפה.
- 16.4 לכל אורך גבולות המגרש עם המגרשים השכנים תוקם גדר בטיחות לשביעות רצון מהנדס העיר.

17. גדרות:

הגדרות בתחום תכנית זו תיבנינה על פי דרישות מהנדס העיר.

18. חניה:

- 18.1 על מבקשי היתר הבניה לפתור את בעיית החניה בתחום מגרשם, על פי תקן החניה שיהיה תקף בעת הגשת הבקשה להיתר הבניה. החניה תהיה תת-קרקעית בלבד.
- הסדרי הכניסה והיציאה אל החניה וממנה יהיו בהתאם למראה בנספח התנועה והחניה ובכפוף לאישור האגף לתכנון דרכים, תנועה וגנים בעיריית חיפה.
- 18.2 דרכי הגישה לחניה המקיפות את המגרש יכוסו חלקית בכל מקום שהדבר יתאפשר מבחינה טכנית, באמצעות פתרונות ארכיטקטוניים שיאושרו ע"י מהנדס העיר, להקטנת מטרד הרעש ממעבר המכוניות בדרכים אלה, הגובלות במגרשים הסמוכים. בפתרון הכיסוי שייבחר ישולב גינון באדניות או בכל אופן אחר.
- פתרון זה יתוכנן תוך התייעצות עם מומחה לאקוסטיקה.
- 18.3 יש לטעת בשטח המדרכה עצי צל בכמות של עץ אחד לכל 7-8 מ' אורך חזית.

19. סלילת דרכים:

על מבקשי היתר הבניה לבצע את סלילת הדרכים שבתכנית זו. עבודות הסלילה תכלולנה הרחבת הדרך, התקנת מדרכות, תיעול מי גשם, שתילת עצים והתקנת תאורה, הכל לשביעות רצון מהנדס העיר.

20. איסור בניה מתחת קוי חשמל ובקרבתם:

20.1 לא יינתן היתר בניה לבנין או לחלק ממנו מתחת קוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

<u>מרחק</u>	<u>סוג קו חשמל</u>
2 מ'	ברשת מתח נמוך
5 מ'	בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו
9.5 מ'	בקו מתח עליון 110-150 ק"ו

20.2 אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא רק לאחר קבלת אישור חברת החשמל.

21. תחנות טרנספורמציה:

לא תותר הקמת תחנות טרנספורמציה על עמודים בשטח תכנית זו. על מגישי בקשות בנייה לכלול בתכניותיהם תחנות טרנספורמציה פנימיות, בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל. תחנות הטרנספורמציה תיבנינה בתחום קוי הבנין בלבד.

22. חדרים מוגנים:

לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית, אלא אם כלולה בו תכנית לחדרים מוגנים בהתאם לתקן הישראלי או לפי הוראות הג"א, ולא תינתן תעודת שימוש בבנין אלא אם החדרים בוצעו לשביעות רצונו של יועץ הג"א.

23. שרותים:

23.1 ניקוז מי גשם

לא ינתן היתר בניה בטרם הובטח ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתכניות מאושרות ע"י מנהל אגף המים, הביוב והניקוז וביצוען לשביעות רצונו. על יוזמי תכנית זו לשלם היטל ניקוז בהתאם לחוקי העזר העירוניים.

23.2 אספקת המים

23.2.1 אספקת המים לבנינים בשטח התכנית תיעשה ממערכת אספקת המים של עיריית חיפה.

23.2.2 לפני הוצאת כל רשיון בניה בשטח בו עובר צינור מים, על בעל בקשת הבניה להתקשר עם אגף המים, הביוב והניקוז לקבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צנור המים הקיים או העתקתו למקום אחר, אם יידרש הדבר.

23.3 ביוב

23.3.1 לא תינתן תעודה לשימוש בבנין לפני חיבור הבנין לביוב הציבורי ולפני מתן אישור מנהל אגף המים, הביוב והניקוז כי תכניות הביוב הנוגעות לבנין בוצעו לשביעות רצונו.

23.3.2 על יוזמי התכנית להגיש תכנית מערכות מים, ביוב וניקוז לאישור מנהל אגף המים, הביוב והניקוז.

23.3.3 על יוזמי התכנית לקבל אישור אגף המים, הביוב והניקוז לפני ביצוע הרחבת הדרך.

23.3.4 על מבקשי היתר הבניה להעתיק את קו הביוב הקיים במגרש על חשבונם.

23.4 בטיחות אש

על מבקשי היתר הבניה להגיש את תכניות הבניה למכבי האש לצורך קבלת הוראות לסידורי בטיחות אש.

24. היטל השבחה

היטל השבחה ישולם כחוק.

25. הוראות מיוחדות

בטרם אישור הבקשה להיתר בניה ימציא היזם לוועדה המקומית דו"ח בדיקה בנושאי איכות הסביבה אשר יתייחס לכל ההיבטים של רעש וזיהום אוויר. הדו"ח יערך בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה ויוגש לאישורו. לא יאולר היתר בניה אלא אם הבקשה להיתר תכלול את כל האמצעים שידרשו למניעת מטרדים עפ"י הדו"ח הנ"ל, לרבות קירוי המרווחים אם ידרש הדבר.

25.9.96
1.1



ורנסקי ישראל
חברה למכונות וביצוע
עבודות פנימה ואחידות ציודים
ת.ד. 31076 חיפה

היודם

חתימות

דין גונן עו"ד
דח"ה דלע 14. חמפה 21-33
טל. פ - 666188
בעל הקרקע
על פי יפ"י נ"ה בלתי חל
תאריך 20.9.93
413-י-0

הוועדה הפקוסית לתכנון ולבניה - חיפה

תכנית ת.ע. מס' 1357/א

הוטלץ להפקדה

בישיבה ה- 36 ב-10-4-95 (15-5-95)

(-) ז. ע'ש

(-) 1. 7. 96

יושב ראש הועדה

מהנדס העיר

הוועדה הפקוסית לתכנון ולבניה - חיפה

תכנית ת.ע. מס' 1357/א

הוטלץ למהות חוקר

עמדת בישיבת ה- 6 ב-18-6-96

2-08-1996

יושב ראש הועדה

מהנדס העיר

הודעה על הפקדת תכנית מס. 1357/א

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4355

מיום 30.11.95

הודעה על אישור תכנית מס. 1357/א

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4480

מיום 20.10.96

משרד הפנים מחוז חיפה

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס. 1357/א

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 18.6.96 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית