

3-2963

6

**מרחב תכנון מקומי
קרית אתא
מחוז חיפה**

**תכנית מתאר מקומית כ/281
"גבעת רם בניה במגרש 2022"
המהווה שינוי לתכנית זב/76 (ב"מ)**

א. טולדנו אדריכלים חיפה, ארלוזורוב 88, טלפון: 04-666519

13.3.96

מרחב תכנון מקומי
קרית אתא
מחוז חיפה

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא תכנית מיתאר מקומית "כ/281 גבעת רם בניה במגרש 2022" (להלן תכנית זו) ומהווה שינוי לתכנית המתאר זב/76 (ב"מ), והיא תחול על השטח המותחם בקו בצבע כחול עבה בתשריט המצורף לתכנית זו (להלן "התשריט").

התשריט הוא בקנ"מ (קנה מידה) 1:1250 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2. תכנית בינוי נספח ב'

לתכנית המתאר המקומית "כ/281 גבעת רם בניה במגרש 2022" מצורפים הנספחים כדלהלן: תכנית בינוי, חתכים וחזיתות עקרוניים, שהם חלק בלתי נפרד מתכנית זו ובקנ"מ 1:250.

3. יחס לתכניות אחרות

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מס' זב/76 (ב"מ) בתחומי תכולתה.

בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לבין תכנית זב/76 (במ) יקבע האמור בתכנית זו.

4. מיסום התכנית

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בגבעת רם בקרית אתא, מזרחית לכביש מס' 16 ומערבית לכביש מס' 43 בתכנית זב/76 (במ).
גוש: 10292, חלקי חלקות: 4, 49, 50, מגרש 2022.

5. **שטח התכנית**
שטח התכנית הוא כ-7.260 דונם בקירוב מתוך זה 1.950 דונם לדרכים בקירוב.

6. **יחם התכנית**
אנגל חברה לקבלנות כללית בע"מ.

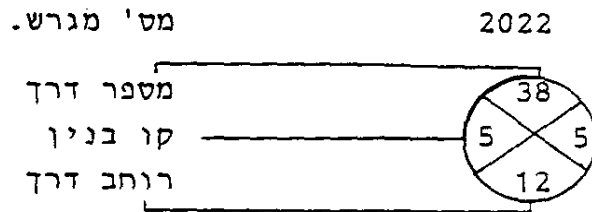
7. **עורך התכנית**
א. טולדנו - אדריכלים.

8. **מטרות התכנית**
לשנות את הצפיפות למגורים מ-6 יח"ד לדונם ל-11 יח"ד לדונם.
הגדלת מספר הקומות המותר מ-3 קומות ל-5 קומות + עליית גג מכוסה ברעפים בשיפוע.
שינוי יעוד הקרקע משצפ"מ למגורים ולדרכים, תוספת דרכים מסוג דרך משולבת ממזרח למגרש 2022 וכביש גישה מדרך משולבת לכביש מס' 16 בתכנית מתאר מקומית קיימת זב/76 (במ) ראה תשריט בינוי מצורף בנספח ב'.
קביעת הוראות הבניה בשטח התכנית וקביעת הסדרי חניה ותנועה.

9. **באור סימוני התשריט (תאור המקרא)**
מצב קיים על פי תכנית מיתאר מקומית זב/76 (במ).

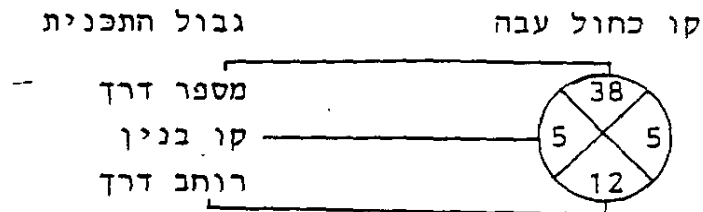
קו כחול עבה	גבול התכנית.
שטח צבוע כתום	אזור מגורים א'.
שטח צבוע כחול	אזור מגורים ב'
שטח צבוע חום	אזור לבניני ציבור.

שטח לבסחר.	שטח צבוע אפור
שטח צבורי פתוח (שצ"פ).	שטח צבוע ירוק מותחם בירוק כהה
שטח ציבורי פתוח מיוחד (שצפ"מ).	שטח צבוע ירוק
מגרש מוצע.	קו בצבע התכנית
חלקה לביטול.	קו צבוע צהוב





גבול גוש

10. באור סימוני התשריט (תאור המקרא) מצב מתוכנן (תכנית מוצעת)



אזור מגורים ב' מיוחד.	בצבע כתום ומותחם בכתום כהה
דרך מוצעת.	שטח צבוע אדום
דרך משולבת.	קוים אלכסוניים ירוק ואדום לסרוגין
גבול חלקה מוצע.	(קו שחור דק)

גבול חלקה קיים לביטול.	(קו ירוק מרוסק) _____
מס' חלקה קיים.	קו עגול ירוק מרוסק 
מס' מגרש מוצע.	קו עגול שחור 
מס' חלקה/מגרש - לביטול.	מספר ירוק (בעיגול מרוסק)
מס' מגרש/חלקה - מוצע.	מספר שחור (בעיגול שחור)
מספר קומות (בבינוי).	ספרה רומית באדום

11. שמוש בקרקע

לא ינתן היתר להקמת בנין, ולא ישמשו שום קרקע או בנין לכל תכלית שהיא, אלא לתכליות המפורטות ברשימת התכניות.

על אף האמור לעיל מותר לוועדה המקומית/ובאישור הועדה המחוזית, לאשר באזור מהאזורים בתכנית, שמוש בקרקע או בבנין אשר אינו מופיע ברשימת התכליות, בתנאי שמוש זה מתאים לאופי האזור ודומה לסוג התכליות המותרות באזור האמור.

12. רשימת תכליות

מיועד למגורים בלבד בצפיפות 11 יח"ד לדונס ובגובה 5 קומות + עליית גג וגג המכוסה ברעפים (עלית גג משולבת בגג רעפים משופע).

3

13. איחוד, חלוקת מגרשים מחדש ורישום

13.1 גבולות המגרש הקיימים בטלים (על פי תכנית מתאר מקומית זב/76 (במ)).

13.2 חלוקת המגרש - כמתואר בתשריט בתכנית מתאר מקומית כ/281 "גבעת רם בניה במגרש 2022" ובנספח ב'.

13.3 גבולות החלוקה כמתואר בתשריט ובנספח ב'.

14. הוראות הבניה

14.1 חלקות מגרשים

גודל מגרשי הבניה כמסומן בתשריט בנספח ב'.

14.2 זכויות בניה

שטח הבניה של כל יחידת דיור לא יפחת מ-120 מ"ר ברוטו. שטח זה אינו כולל: שטחי הדרי מדרגות ומבואות, ממ"דים/ממ"קים בדירות, מרפסות לא מקורות, כניסות מקורות לדירות, מחסני כלי גינה, מחסנים דירתיים, ח. הסקה. מספר יחידות דיור המירבי לדונם דהיינו צפיפות, יהיה 11 יח"ד לדונם.

14.3 גובה הבניה

ראה תשריט הבינוי נספח ב'.

גובה הבנין ימדד מפני כרלוב/מעקה הגג הגבוה ביותר או רכס העליון של גג הרעפים ועד לגובה הקרקע לאחר עבודות הפיתוח ובקו אנכי גובה הבנינים לא יעלה בשום מקום במגרשים על 17.80 מ' מעל גובה פני קרקע הסופיים (בקומת קרקע) כמתואר בחתכים/חזיתות בנספח ב'.

גובה מסד אטום מעל פני הקרקע הסופיים המתוכננים כמתואר בתשריטים בנספח ב' ולא יעלה על 1.75 מ'.

מספר הקומות המירבי בכל הבנינים בכל מקום במגרש יהיה 5 קומות + עליית גג מכוסה ברעפים ומעל פני קרקע סופי/מתוכנן (לרבות קומת עמודים).

גובה המבנה מעל הכביש הגובל מספר 43 לא יעלה על 4 קומות + עליית גג וגג רעפים.

גובה המבנה מעל הכביש הגובל מספר 38 והכביש המשולב המתוכנן לא יעלה על 5 קומות + עליית גג מכוסה ברעפים (עליית גג משולבת בגג רעפים משופע).

מרווחים

14.4

מרווח קדמי - 5 מ'.

מרווח אחורי - 5 מ'.

מרווח צידי - 0 או 2.70 מ'.

מרווח בין בנינים

במגרשים שונים כ-5.40 מ'.

המידה הסופית למרווחים תקבע בתכנית הבינוי שתוגש לאישור הוועדה המקומית.

מרווח קדמי בסבובי דרך יקבע לפי הנחיות יועץ תנועה ומשרד התחבורה.

תותר סטייה של כ-10% במרווחי קוי הבנין.

מיגון

14.5

יבנו ממ"דים (מרחב מוגן דירתי) שלא יכללו בשטחי הבניה (העיקרי) ועל פי הנחיות הג"א.

לא יבנו מקלטים ציבוריים.

תחנת טרנספורמציה

14.6

תותר בנית תחנות טרנספורמציה בשטח ציבורי פתוח מיוחד (שצפ"מ) על פי הנחיות חברת חשמל, כמתואר בתכנית בינוי, נספח ב'.

14.7 מבני עזר

ינתן מחסן דירתי בשטח של כ-6 מ"ר נטו לכל יח"ד וחניה מקורה בתחום קוי הבנין. לא תותר בנית מבני עזר שמחוץ לקוי הבנין למעט הקלה 10%.

עיצוב חניה מקורה וחומר בניה וגמר לנ"ל יאושרו על ידי הועדה המקומית.

14.8 גגות וגגות רעפים

גגות רעפים יהיו מטיפוס רב שפועי או שני שפועים ועל פי תכנית האדריכל. שפועי הגגות בכל כוון כ-47%-60% שפוע, יותרו גגות שטוחים חלקיים ומעקה בנוי על פי התקן הנדרש. תותר בליטת גגות הרעפים מקוי בנין כ-80 ס"מ, הכל על פי תכנית האדריכל.

הגגות יכוסו ברעפים מחרס בגוון אדום. נקוז גגות באמצעות מרזבים אנכיים לא גלויים.

14.9 גושי בנין

לפי תכנית בינוי נספח ב', המצורפת והמהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

17.10 המרחק בין חזיתות

לא יותרון חלונות חדרי מגורים הפונים זה אל זה במרחק של 3.50 מ', תותר הפניית חלונות חדרי שרותים ושרות.

15. חניה

החניה תהיה בתחום המגרשים, יותרו חניות ציבוריות בתחום הדרך כמתואר בנספח ב'.

מספר מקומות החניה: יהיה מקום חניה אחד לכל יחידת דיור ששטחה עד 120 מ"ר ברוטו כשטח עיקרי, ושני מקומות חניה ליחידת דיור ששטחה גדול מ-120 מ"ר (כשטח עיקרי).

16. שטח ציבורי פתוח ושטח ציבורי פתוח מיוחד

16.1 תוכן תכנית פיתוח לשטחים אלה שתאושר במסגרת תכנית הבינוי.

16.2 תותר בנית תחנות טרנספורמציה בשטח ציבורי פתוח או ציבורי פתוח מיוחד ובתאום עם חברת חשמל, ראה תכנית בינוי נספח ב' ובאישור הועדה המקומית.

17. הוראות לתשריט חלוקה

תשריט חלוקה (כמתואר בנספח ב') לצרכי רישום כחוק על בסיס תכנית הבינוי בנספח ב'.

18. חזית המבנים

18.1 חומרי גמר החזיתות של המבנים ושל ההרחבות העתידיות יקבעו במסגרת תכנית הבינוי ומסוג טיח עמיד ורחיץ (אקרילי), כגון: קניטקס, טמבורפלס, נירלט או שווה ערך מאושר ובגוונים באישור האדריכל.

18.2 צנרת חיצונית לא תותר על חזיתות המבנים הרכבת מרזבים חיצוניים אלא באישור האדריכל והועדה המקומית.

18.3 קולטי שמש ואנטנות

קולטי שמש ואנטנות יוצבו על גבי גג הרעפים באופן ובתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מעיצוב המבנה וגג הרעפים.

18.4 חדרי מדרגות

חדרי מדרגות בין המבנים יהיו סגורים.

19. **פתוח**
- תכנית פיתוח לפי תכנית מתאר מקומית מספר זב/76 (במ).
20. **דרכים**
- לפי תכנית מתאר מקומית זב/76 (במ).
21. **חשמל**
- לפי תכנית מתאר מקומית זב/76 (במ).
22. **מים וביוב**
- לפי תכנית מתאר מקומית זב/76 (במ).
23. **אשפה**
- לפי תכנית מתאר מקומית זב/76 (במ).
24. **תחנות חלוקת דואר**
- לפי תכנית מתאר מקומית זב/76 (במ).
25. **תקשורת**
- לפי תכנית מתאר מקומית זב/76 (במ).
26. **נקוז**
- לפי תכנית מתאר מקומית זב/76 (במ).

פרגולות .27

תותר בנית פרגולות במרפסות ושטחי חוץ, כניסות לדירות, פאטיו וכו' מחומר בניה: עץ, אלומיניום, פלדה, וללא חומרי כיסוי. היחס בין הקורות למרווחים 1:5.

בנית הפרגולות במסגרת המרווחים המאושרים.

הפקעות .28

כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור לפי סעיף 188; 189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 יופקעו וירשמו על שם עיריית קרית-אתא.

חתימות

חתימת בעלי השרקע:

אנוכי
חברת לקבלנות כללית בע"מ
שד' הסתדרות 66
מפרץ חיפה

חתימת מגיש התכנית:

סולדנו אברהם
אדריכל
ח' אילון ב' 20 חיפה
טל. 66519-88 רעיון 20254

חתימת עורך התכנית:

נספח א'

להלן נמוקי עורכי ומגישי התכנית לתכנית מתאר המצורפת:

בחווזה פיתוח שנחתם בין מ.מ.י ומגישי התכנית אנגל חברה לקבלנות כללית בע"מ, בתאריך 9 לנובמבר 1994, היקף הפרויקט היה 89 יח"ד במגרשים 2022 ו-2002. נרשם 27 יח"ד בבניה רוויה ו-62 יח"ד בבניה נמוכה צמודת קרקע ולפי הפירוט הבא:

א. 62 יח"ד על מגרש 2002 בשטח 14,039 דונם.

ב. 27 יח"ד על מגרש 2022 בשטח 4,660 דונם.

לפי הנחיות ותקנות תכנית המתאר זב/76 (ב"מ) מהדורה מתאריך 19.6.91, לפי סעיף 11.1 עמ' 3 בתקנון, אזור מגורים א' ישמש למגורים צמודי קרקע חד ודו-משפחתי או טוריים 3-4 יח"ד לדונם.

לפי סעיף 11.2 אזור מגורים ב', ישמש למגורים בצפיפות של 6 יח"ד לדונם.

מהנאמר בסעיפים הנ"ל באזור מגורים א' על פי ההקצאה של מ.מ.י והנחיות לצפיפות מגורים, ניתן לבנות רק 56 יח"ד.

אזור מגורים ב'

על פי ההקצאה של מ.מ.י והנחיות לצפיפות ניתן לבנות רק 28 יח"ד.

כמו כן על פי הנחיות לתכנון ותכניות בינוי מיוני 92, לתב"ע הנ"ל, ישנה הנחיה לגבי אזור מגורים א' לבתים צמודי קרקע, רוחב המגרשים יהיה 18 מ' (מדוד ברוחב החזית) ועל פי הנחיה זו ניתן לבנות במגרש 2002 (המוגדר כאזור מגורים א') 40 יח"ד (דהיינו: 20 בתים דו-משפחתיים), כלומר חסר ב-16 יח"ד.

לגבי המגרש השני שמספרו 2022 המוגדר כאזור מגורים ב' בתכנית מתאר זב/76 (ב"מ), שצפיפותו 6 יח"ד לדונם, מספר הקומות המירבי 3 קומות מפני הכביש הגובל וכמו כן בסעיף ו' בעמוד 3, מספר הקומות המירבי יהיה 4 קומות וישנה התפלגות בין הבניינים, חלקם 35% בני שתי קומות ולא יותר מ-15% מהבניינים בני 4 קומות.

על פי הגבלות אלו המוכתבות בתקנון, לא ניתן לבנות אפילו 28 יח"ד, אלא פחות יח"ד.

לאור כל האמור לעיל ומגבלות התקנון של תכנית מתאר זב/76 (ב"מ) למגרשים הללו, לא ניתן ליישם את בניית המגורים המתוכננים על פי ההקצאה 89 יח"ד כמתואר בחוזה הפיתוח בין מ.מ.י וחברת אנגל - חברה לקבלנות כללית בע"מ, ולכן אנו מגישים שינוי לתכנית מתאר זב/76 (ב"מ) שתקרא תכנית מתאר מקומית כ/281 "גבעת רם בניה במגרש 2022".

הערה לנספח:

הפרויקט בגבעת רם בכללותו כולל סה"כ 90 יח"ד לפי הפרוט הבא:

40 יח"ד קוטג'ים דו-משפחתיים (סה"כ 20 בנינים) במגרש 2002 לפי תכנית זב/76 (במ).

50 יח"ד במגרש 2022 לפי תכנית שינוי כ/281 "גבעת רם בניה במגרש 2022".

הועדה המקומית לתכנון ובניה	
קריית אתא	
תמונת י.פ. כ"א פט'.....כ/281	
הומלצה להפקדה	
19.....ב- 31.5.95	
.....
.....

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס. 281/2

הועדה הממוזגת לתכנון ולבניה החליטה
ביום 30.10.96 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה התחזית

הודעה על הפקדת תכנית מס. 281/2
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4419
מיום 18.6.96

הודעה על אישור תכנית מס.
פורסמה בילקוט הפרסומים מס.
מיום