

**אורי שטרית**  
 אדריכלים בע"מ  
**URI SHETRIT**  
 ARCHITECTS LTD.

חצרות יט, דרך שלמה 2 תיא-יט 68111 ת.ד. 8110  
 טלפון 03-6821282 פקס ימליה 03-6817754  
 2 Derech Shlomo, Tel Aviv Jaffa 68111 P.O.B. 8110  
 Tel. 972-3-6821282 Fax. 972-3-6817754

**א.י.א.**  
 אדריכלות  
 יצחק חלפון  
 רחוב רוז'אל 7 יפו 03 5352555

3-3-2014

הודעה על אישור תכנית מס' כ/450/כ  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6278  
 ביום 1.7.14

נספח ל'

**פרוגרמה לצרכי ציבור**

הודעה על הפקדת תכנית מס' כ/450/כ  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6255  
 ביום 26.6.11

**לתוכנית מס' כ/450/כ**  
**מערב קריית אתא**

הוכן על פי "תדריך תכנון להקצאת קרקע לצרכי ציבור" – ספטמבר 2005

ועדת המשנה של  
 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה  
 קריית אתא  
 תכנית כ/450/כ  
**הימלנה להפקדה**  
 ישיבה מס' .....  
 יושב ראש הוועדה  
 מהנדס/ת

בשרד הפנים מחוז חיפה  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
 אישור תכנית מס' כ/450/כ  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 22.11.12 לאשר את התכנית.  
 יו"ר הועדה המחוזית

הגיש תוכנית לתכנון ובנייה  
 תיק מס' 20-03-2014

**מטרת מסמך זה היא לבחון את כמות שטחי הציבור לשכונה חדשה במערב קריית אתא.**

תכנית מתאר מקומית מספר כ/450/ב "מערב קריית-אתא" משתרעת על פני שטח של 1,195 דונם אשר ברובו מוגדר כשטח חקלאי. שטח זה נמצא בפאתיה הצפון מערביים של העיר בסמיכות לשכונות ותיקות קיימות ובקרבה למרכז המסחרי ולמרכזי השרות הציבורי של העיר. השכונה החדשה משתלבת במרקם העירוני הקיים, משלימה יעודים כלל עירוניים ויוצרת שלד תכנוני אוטונומי של סביבת מגורים איכותית הכוללת רצף של שטחים פתוחים מבני ציבור ומגורים. התוכנית כוללת הקמת פארק ציבורי כלל עירוני ופיתוח שכונת מגורים חדשה בהיקף של כ- 6,000 יחידות דיור על כל צרכיה הציבוריים. התכנית מחולקת לשלושה מתחמים אשר לכל אחד מהם תוכן תוכנית מפורטת. שכונת פרוסטיג מהווה את המתחם המרכזי מבין השלושה ומיועדת לתכנון במסגרת של פרויקט התחדשות עירונית.

### הקצאת שטחי ציבור

השטחים הציבוריים כפי שמופיעים במסמך זה, עונים לדרישות התדריך לתכנון ולהקצאת קרקע לצרכי ציבור מספטמבר 2005. חשוב להדגיש שמעבר לגודל השטחים הציבוריים, קיימת חשיבות רבה למיקומם בפרישה הכללית, באופן שיאפשר נגישות מקסימלית לכלל המשתמשים תוך התאמה לאופי השימוש הרצוי ולשלב הבניה בו הוא ממוקם. תכנית זו היא אוטונומית ואינה מסתמכת על שטחי ציבור קיימים. מאחר והשכונה תיבנה במסגרת של מתחמים ויש שונות רבה במאפייני הדרישה לבי"ס תיכון, הרי שבמתחם הראשון יינתן מענה לחלק מהתלמידים במסגרת בתי הספר הקיימים בשכונות הסמוכות ועם פיתוחו של המתחם השני ינתן מענה לכל ההיקף הנדרש לכלל התלמידים של מתחמים אלו. כמו כן, כיתות בי"ס יסודי עבור תלמידי מתחם פרוסטיג, המתחם המרכזי, ישולבו במידה ויבנה אחרון, בבתי הספר שנבנו במתחמים המערבי והמזרחי ואשר ביכולתם לספק את השטח הנדרש לכמות התלמידים הצפויה של המתחם המרכזי. בתחום השטחים הציבוריים הפתוחים קיים מענה מספק בתחום התכנית. סך כל השטח הנדרש המחושב הינו 210 דונם, כאשר היקף השטח המוצע מסתכם בכ- 290 דונם.

## שטחים ציבוריים פתוחים

מערך השטחים הציבוריים הפתוחים הינו חלק מרשת הרחובות והמתחמים השונים וכולל שצ"פים, גנים ופארקים מכל רמות המדרג, הבנויים כמערכת היררכית הנותנת מענה למגוון רחב של שימושי פנאי, נופש, ספורט ומפגש אשר מייצרים מארג שטחים 'ירוקים' מגוונים, עפ"י החלוקה הבאה (כמפורט ב'מדריך לתכנון שטחים ציבוריים פתוחים בערים'):

**שטחים נורמטיביים:** פארק עירוני ('פארק התעלה'), פארק רובעי, גן שכונתי, וגן פנים שכונתי.

**שטחים לא נורמטיביים (שצ"פים תפקודיים):** צירים ירוקים (מעברי הולכי רגל, שבילי אופניים, טיילת ספורט), שטחי חיץ וגינות, רחבות, וכיכרות עירוניות.

בהתבסס על תדריך תכנון להקצאת קרקע לשטחים פתוחים, נדרשת הקצאה שכונתית של כ- 7 מ"ר/נפש באזורים חדשים.

לפיכך, נדרשים: 6,000 יחיד X 3.5 נפש X 7 מ"ר = 147,000 מ"ר. **147 דונם**

**עפ"י תחשיב שטחים מוצעים בתוכנית (ראה גם בטבלה מס' 8), התכנית עומדת בתנאי הסף עפ"י הנחיות תדריך התכנון:**

סה"כ שטחים נורמטיביים (פארק עירוני, פארק רובעי, גן שכונתי, גן פנים שכונתי) – **228 דונם**

סה"כ שטחים לא נורמטיביים (שדרות, מעברי הולכי רגל, שטחי חיץ וגינות וטיילת היקפית) – **90 דונם**  
המבנה המורפולוגי של השטח המתוכנן מישורי ואופקי, ולפיכך מאפשר תכנון מוטה הולכי-רגל, המשלב אלמנטים של מיתון תנועה, לרבות מערכת של שבילי אופניים, המשולבת בתכנון רשת הרחובות והשצ"פים במתחם כחלק מן התכנון הכולל.

אורכו של המתחם נע בין 1000 מ' ל-1500 מ', ורוחבו כ-900 מ', על פני שטח מישורי כך שמיקומי השצ"פים, מרחקי ההליכה והנגישות עונים על ההנחיות המפורטות בתדריך התכנון ומאפשרים שימוש נוח, נגיש ויומיומי של האוכלוסייה במגוון הגנים.

לדוגמא, עפ"י התדריך, על הפארק העירוני להיות במיקום מרכזי ונגיש בעיר. בתכנון המוצע ממוקם 'פארק התעלה' בחלקו המזרחי של המתחם במרחק של 1000 מ' מהפארק הרובעי ובמרחק של 600 מ' בלבד ממרכז העיר-מרחוב העצמאות. המרחק המקסימאלי של הפארק מהמגורים ומהשצ"פים השכונתיים הינו 1,000 מ'.

הגנים השכונתיים הם בזמינות מיידית לתושבי השכונה ולשימוש הציבור הרחב ומיקומם הינו שכונתי ומרכזי. עפ"י הנחיות תדריך התכנון על הגנים השכונתיים להיות במרחק הליכה של עד 400 מ' מבתי המגורים ועל הגנים הפנים שכונתיים במרחק של כ-200 מ'. **התכנית המוצעת עומדת בתנאי סף אלו. יתרה מכך, המרחק הממוצע בין הגנים הינו כ-250 מ' בלבד.**

מבחינה של מתחמי הביצוע (עפ"י טבלאות מס' 8א, 8ב, 8ג) ניתן לראות כי התכנית עומדת בתנאי סף השטחים הציבוריים הנדרשים בכל מתחם. ישנו עודף שטח משמעותי במיכסת הפארק העירוני והפארקים השכונתיים אשר מפצים על החוסר המוצע בפארק הרובעי ובגינות המשחק הפנים שכונתיות. מערכת השטחים הלא נורמטיביים, השדרה המרכזית, טיילת הספורט ההיקפית וכ"ו מהווים נדבך נוסף במערכת השטחים הפתוחים, הן מבחינת שטח פתוח מוצע והן מבחינת יצירת רציפות והמשכיות של השצ"פים, הפרדה בין שימושי קרקע ויצירת חיץ מתשתיות סמוכות.

המסמך כולל התייחסות כללית וגם התייחסות לצרכים הנדרשים בכל מתחם ומתחם שבתוכנית.

להלן פירוט שטחי הציבור לתכנית זו, הערוכים על פי 'תדריך תכנון להקצעת קרקע לצרכי ציבור' של  
משרד הפנים (ספטמבר 2005):

### נתוני רקע לכול תחום התכנית

פרוגרמה למוסדון ציבור לשכונה חדשה המונה 21,000 נפש

6,000	מספר יחידות הדיור בתחום התכנית
3.5	מספר נפשות במשפחה (לפי תמ"מ 6)
2.2%	בסיס חישוב לגודל שנתון
462	גודל שנתון בתחומי התכנית

# 1. דרישות קרקע למבני ציבור ל- מתחם מזרחי

גודל שנתון (2.2%) - 204 תלמידים

מספר יח"ד - 2,650

הערות	סה"כ שטח קרקע מוצע (דונם)	שטח קרקע מינימלי למוסד (דונם)	שילוב	מספר מוסדות	מספר כיתות	מספר מגרש מוצע	מוסד
30% ביקוש בשנתון. 125 מ"ר בנוי לכיתה.	2	1		2	5	505, 502	מעון יום שנתון 0-3 (3 שנתונים)
אין צורך בהקצאת שטח למעונות משולבים במבני מגורים.	-	-	2 כיתות נוספות משולבות במבני המגורים (40%)	-	2		
30 ילדים בכיתה. 125 מ"ר בנוי לכיתה 20% תוספת שטח למבנה משולב.	11	1.5	2 מוסדות משולבים עם בתי כנסת הפרוסים בשכונה.	7	14	502, 501 504, 503 506, 505	גן טרום חובה (2 שנתונים) גן חובה (שנתון 1)
30 ילדים בכיתה. 0.5 דונם לכיתה. אין צורך בהגדלת המגרש עבור האגף הקהילתי. 0.5 דונם לחנייה למוסד. לשטח בתי הספר היסודיים מוצמדים כיתות גן בהתאם לגודלם.	22	9	בכל בית ספר : אגף קהילתי מתקני ספורט במגרש : אולם ספורט מגרש כדורסל מתקני אתלטיקה קלה	2	24+18	507, 503	בי"ס יסודי
30 ילדים בכיתה. 0.75 דונם לכיתה. 1 ודונם חניה. תלמידים נוספים יקלטו במוסדות חינוך סמוכים.	19	18	מתקני ספורט במגרש בי"ס : אולם ספורט+500 מושבים לצופים כולל חדר כושר וחדר תנועה ומחול מגרש משולב 2 X מתקני אתלטיקה קלה	1	24	505	בי"ס על יסודי
אין הקצאת שטח נוסף לבי"כ משולבים.	1	1	2 מבנים משולבים בכיתות גן. בבי"כ נוסף ועצמאי ישולב מיקווה	3	-	503, 501 506	מוסדות דת ובתי כנסת

\* גודלם הסופי של מוסדות הציבור ייקבע בתכניות המפורטות.

## 2. דרישות קרקע למבני ציבור ל- מתחם מערבי

מספר יח"ד - 2,400 גודל שנתון (2.2%) - 185 תלמידים

הערות	סה"כ שטח קרקע (מוצע דונם)	שטח קרקע מינימלי למוסד (דונם)	שילוב	מספר מוסדות	מספר כיתות	מספר מגרש מוצע	מוסד
30% ביקוש בשנתון. 125 מ"ר בנוי לכיתה.	2	1		2	5	514, 512	מעון יום שנתון 0-3 (3 שנתונים)
אין צורך בהקצאת שטח למעונות משולבים במבני מגורים.	-	-	2 כיתות נוספות משולבות במבני המגורים (40%)	-	2		
30 ילדים בכיתה. 125 מ"ר בנוי לכיתה 20% תוספת שטח למבנה משולב.	10	1.5	3 מוסדות משולבים עם בתי כנסת.	6	12	513, 510 516, 515	גן טרום חובה (2 שנתונים) גן חובה (שנה)
30 ילדים בכיתה. 0.5 דונם לכיתה. 0.5 דונם לחניה. לשטח בתי הספר היסודיים מוצמדים כיתות גן בהתאם לגודלם.	25	12	בכל בית ספר: אגף קהילתי מתקני ספורט במגרש: אולם ספורט מגרש כדורסל מתקני אתלטיקה קלה	2	24+24	516, 515	בייס יסודי
30 ילדים בכיתה. 0.75 דונם לכיתה. 1 דונם חניה.	10	9	מתקני ספורט במגרש בייס: אולם ספורט מורחב+500 מושבים לצופים כולל חדר כושר וחדר תנועה ומחול. מגרש משולב 2 X 2. מתקני אתלטיקה קלה.	1	12	510	בייס על יסודי
30 ילדים בכיתה. 0.75 דונם לכיתה. שטח ביה"ס נוסף מרכז הקהילתי שכונתי (3 דונם), 1 דונם חניה.	31	27	בנוסף להנייל: ספריה (350 מ"ר בנוי) המרכז תרבות קהילתי שכונתי (1500 מ"ר בנוי).	1	36	517	בייס על יסודי כולל מרכז קהילתי שכונתי
אין הקצאת שטח נוסף לבייכ משולבים.	2	1	3 מבנים משולבים בכיתות גן. באחד מבייכ, ישולב מיקווה.	5	-	512, 510 516, 515, 514	מוסדות דת ובתי כנסת

\* גודלם הסופי של מוסדות הציבור ייקבע בתכניות המפורטות.

### 3. דרישות קרקע למבני ציבור ל- מתחם מרכזי

גודל שנתון (2%) - 75 תלמידים

מספר יחיד - 950

הערות	נסה"כ שטח קרקע מוצע (דונם)	שטח קרקע מינימלי למוסד (דונם)	שילוב	מספר מוסדות	מספר כיתות	מספר מגרש מוצע	מוסד
30% ביקוש בשנתון. 125 מ"ר בנוי לכיתה.	1	1		1	3	511	מעון יום שנתון 0-3 (3 שנתונים)
30 ילדים בכיתה. 125 מ"ר בנוי לכיתה 20% תוספת שטח למבנה משולב.	3.5	1.5	מוסד 1 משולב עם בתי כנסת.	2	4	509,508	גן טרום חובה (2 שנתונים)
					2		גן חובה (שנתון 1)
הקצאת שטחים לכיתות במסגרת שלב שני של התכנית.				-	-	-	בייס יסודי
30 ילדים בכיתה. 0.75 דונם לכיתה.	13.5	13.5	18 הכיתות מצטרפות למבנה בייס משלב שני.	1	18	510	בייס על יסודי
אין הקצאת שטח נוסף לבייכ משולבים.	1	1	בייכ אחד משולב במבנה כיתות גן.	2	-	511,508	מוסדות דת ובתי כנסת

\* גודלם הסופי של מוסדות הציבור ייקבע בתכניות המפורטות.

4. מוסדות חינוך נוספים							
הערות	סה"כ שטח קרקע מוצע (דונם)	שטח קרקע מינימלי למוסד (דונם)	שילוב	מספר מוסדות	מספר וכיתות	מספר מגרש מוצע	מוסד
8-12 תלמידים בכיתה. השטח כולל במסגרת הקצאת הקרקע לכלל גני הילדים.	-	1.5			3 עד 4		גן חינוך מיוחד (גילאי 3-5)
מדובר בשרות כלל יישובי, יוקצה רק אם תהיה דרישה.	-	4.8		1	16 עד 20		בייס חינוך מיוחד (גילאי 6 - 21)
כלול בשצ"פ או בשטחי בייס, אינו דורש הקצאה מיוחדת.	-	0.5	פארק עירוני או רובעי או שכונתי		2		מועדון תנועת נוער
אופציונאלי: סף כניסה 25-30,000 תושבים.	-	1			1		מרכז יום (קטן) לקשיש

5. בריאות							
הערות	סה"כ שטח בנוי נדרש (דונם)	שטח קרקע למוסד (דונם)	שילוב	מספר מוסדות	מספר מגרש מוצע	מוסד	הערות
שטח בנוי יוגדר על פי הצרכים. סף כניסה 8-10,000 נפש.	500 מ"ר	250 מ"ר	בשטחים סחירים	2		תחנה לבריאות המשפחה	
שטח בנוי יוגדר על פי הצרכים. סף כניסה 8-10,000 נפש.	1,600-2,400 מ"ר	800-1,200 מ"ר	בשטחים סחירים	2		מרפאה ראשונית שכונתית	
שטח בנוי יוגדר על פי הצרכים. סף כניסה 20-30,000 נפש.	-	1,000-2,000 מ"ר	בשטחים סחירים	1		מרפאה מקצועית	

6. זרבה להשלמת שירותים				
הערות	שטח קרקע נדרש (דונם)	שטח קרקע מוצע (דונם)	מספר מגרש מוצע	מוסד
לפי 0.3 מ"ר לתושב, במגרשים בני 1.5 דונם ומעלה.	6.3	6.0	516, 510, 503	זרבה להשלמת שירותים



7. סיכום דרישות קרקע למבני ציבור

סה"כ שטח קרקע מוצע בדונם	שטח קרקע מינימלי למוסד בדונם	מספר מוסדות	מספר כיתות / דונם						מוסד		
			סה"כ מוצע	שלב ב (950 יח"ד)		שלב ג (2400 יח"ד)		שלב א (2650 יח"ד)			
				נדרש	מוצע	נדרש	מוצע	נדרש		מוצע	
5.0	1.0	5	17	3	3	7	7	7	7	מעון יום	
24.5	1.5	15	30	4	4	12	12	14	14	גן טרום חובה	
			15	2	2	6	6	7	7	גן חובה	
9.5	9.0	1	18	14		37	48	40	18	בייס יסודי 3 כיתות	
37.5	12.0	3	72						24	בייס יסודי 4 כיתות	
31.0	30.0	1	36	14		37	36	40		בייס על יסודי 6 + מרכז חינוך וקהילה שכונתי	
23.5	22.5	1	30						18	12	בייס על יסודי 5 כיתות
19.0	18.0	1	24								24
4.0	1.0	4		0.4 ד'	1	1 ד'	2	1.1 ד'	1	בית כנסת	
0	0	6			1		3		2	בית כנסת משולב גנים	
6.0	-	-		1 ד'		2.5 ד'	4.5 ד'	2.8 ד'	1.5 ד'	רזרבה תכנונית	
160.0 דונם										סה"כ	

\* גודלם הסופי של מוסדות הציבור ייקבע בתכנון המפורטות.  
 \*\* נתונים לשטחים הנדרשים מסתמכים לע-ה-יתדריך תכנון להקצאת קרקע לצרכי ציבורי ספטמבר 2005

8. דרישות קרקע לשטחים פתוחים – סה"כ בתחום התכנית						
מוסד	מספר מגרש מוצע	מספר מוסדות	שילוב	שטח קרקע (מוצע דונם)	שטח קרקע (נדרש דונם) ע"פ התדריך	הערות
פארק עירוני	602, 601	1	כולל פארק שכונתי בגודל 12 דונם	100	63	3 מ"ר לנפש עודף של 37 דונם
פארק רובעי	628	1		24	42	2 מ"ר לנפש חוסר של 18 דונם
פארק שכונתי	601, 608, 612, 611, 615, 620, 625	6		74	63	3 מ"ר לנפש עודף של 11 דונם
גינות משחק פנים שכונתיים	604, 605, 609, 619, 622, 623, 624	7		30	42	2 מ"ר לנפש חוסר של 12 דונם
שדרות (פארק לינארי), צירי הולכי רגל ורוכבי אופניים	810+801, 860, 861, 862, 863, 603, 606, 607, 610, 614, 613, 616, 617, 618, 621, 624, 626, 627	18		-	-	ללא מכסת מינימום

8א. שטחים פתוחים – במתחם מזרחי						
מוסד	מספר מגרש מוצע	מספר מוסדות	שילוב	שטח קרקע (מוצע דונם)	שטח קרקע (נדרש דונם) ע"פ התדריך	הערות
פארק עירוני	602, 601		כולל פארק שכונתי בגודל 12 דונם	100	28	3 מ"ר לנפש עודף של 72 דונם
פארק שכונתי	601, 608, 611, 615			41	28	2 מ"ר לנפש עודף של 13 דונם
גינות משחק פנים שכונתיים	604, 605, 609			10	18.5	2 מ"ר לנפש חוסר של 8.5 דונם
שדרות (פארק לינארי), צירי הולכי רגל ורוכבי אופניים	603, 606, 607, 610, 614, 616, 860			-	-	ללא מכסת מינימום

ב. שטחים פתוחים – במתחם מערבי						
הערות	שטח קרקע נדרש (דונם) ע"פ התדריך	שטח קרקע מוצע (דונם)	שילוב	מספר מוסדות	מספר מגרש מוצע	מוסד
3 מי"ר לנפש עודף של 7.2 דונם	16.8	24			628	פארק רובעי
2 מי"ר לנפש חוסר של 2.2 דונם	25.2	23			625, 620	פארק שכונתי
2 מי"ר לנפש עודף של 3.2 דונם	16.8	20			624, 623, 622, 619	גינות משחק פנים שכונתיים
ללא מכסת מינימום	-	-			621, 618, 617, 863, 862, 861, 626	שדרות (פארק לינארי), צירי הולכי רגל ורוכבי אופניים

ג. שטחים פתוחים – במתחם מרכזי						
הערות	שטח קרקע נדרש (דונם) ע"פ התדריך	שטח קרקע מוצע (דונם)	שילוב	מספר מוסדות	מספר מגרש מוצע	מוסד
3 מי"ר לנפש כנדרש	10	10			612	פארק שכונתי
ללא מכסת מינימום	-	-			613	שדרות (פארק לינארי), צירי הולכי רגל ורוכבי אופניים