

מרחב תכנון מקומי קרית אתא

מחוז חיפה

תכנית מס' כ/ 222

קרית אתא - מרכז העיר

המהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית כ/ 150

עדכון: יוני 1998

אב תשנ"ד

יולי 1994

צמיר אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

רח' אינשטיין 44 חיפה 34602 טל: 04-8251178, 04-8343205 פקס': 04-8340997

דף עדכונים

תפוצה	פרטי העדכון	תאריך	מס' עדכון
למתן תוקף	תקונים לפי החלטות ועדת משנה לעררים והתנגדויות של הועדה המחוזית לתכנון ובניה, מחוז חיפה, בישיבתה מס' 46 מיום 18.9.97, וישיבה מס' 47 מיום 27.11.97.	3/98	1
למתן תוקף	תקונים לפי הערות לשכת התכנון	6/98	2

תוכן העניינים

מס' עמוד

5	פרק 1 : כללי	1.1 שם ותחולה
6		1.2 המקום
6		1.3 גבול התכנית
6		1.4 שטח התכנית
6		1.5 מסמכי התכנית
6		1.6 יוזמי התכנית
6		1.7 בעל הקרקע
6		1.8 המתכנן
6		1.9 מטרות התכנית
6		1.10 יחס לתכניות אחרות
7		1.11 יעודי קרקע - מצב מוצע / יעודי קרקע מצב קיים
8		1.12 סימונים
8		1.13 פרוש מונחים
10	פרק 2 : הוראות כלליות	2.1 היתרים
10		2.2 הפקעות
10		2.3 זיקת הנאה לטובת הציבור
11		2.4 איחוד חלקות
12		2.5 מוקד פיתוח מותנה
12		2.6 פיתוח סביבתי
13		2.7 בינוי
14		2.8 עיצוב אדריכלי
15		2.9 מבנים להריסה
15		2.10 הגדלת אחוזי בניה בגין הריסה
16		2.11 לוח זמנים לביצוע התכנית
16		2.12 היטל השבחה
17	פרק 3 : הוראות לאזורים וליעודי קרקע	3.1 אזור מגורים ב' 1
17		3.2 אזור מגורים ג'
18		3.3 אזור מגורים ג' מיוחד
19		3.4 אזור מגורים ד'
20		3.5 אזור מגורים ד' ומסחר
21		3.6 מרכז עסקים ראשי (מע"ר)
22		3.7 אזור למבני ציבור
23		3.8 אזור למרכז תחבורה
24		

24	3.9	שטח פתוח ציבורי
24	3. 10	שימוש חורג
25	3. 11	הוראות בניה – טבלת סכום

פרק 4 : תשתית

26	4.1	דרכים
26	4.2	דרכים משולבות וחניה
26	4.3	ניקוז
27	4.4	ביוב
27	4.5	תאורה
27	4.6	תקשורת
27	4.7	חשמל
28	4.8	אספקת מים
28	4.9	פינוי אשפה
28	4. 10	מקלטים

נספחים:

30	נספח ב' : עקרונות אצירה ופינוי פסולת מוצקה במרחב התוכנית.
----	---

פרק 1: כללי

1.1 השם והתחולה: תוכנית זו תקרא "תכנית כ/ 222 קרית אתא – מרכז העיר, המהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית כ/ 150", ותחול על הגושים הוחלקות דלהלן:

גוש 10232 חלקות: 117, 118, 121, 131, 139 – 142, 156, 157 בשלמותן
35, 104 – 114, 116, 119, 120, 122, 130, 132, 134, 135, 137, 152,
155 – בחלקן.

גוש 11008 חלקות: 1-16, 88-105, 106, 109 – בשלמותן.
17, 19-22, 82-86, 107, 108 – בחלקן.

גוש 11009 חלקות: 1-22, 34-67, 84, 93, 95, 97, 99 – בשלמותן.
23, 26, 28, 30, 32, 30, 68, 70, 72, 74, 76, 78, 80, 82, 85-88, 94, 96,
103, 104, 107 – בחלקן.

גוש 11012 חלקות: 1-4, 7-12, 14, 16-23, 96, 101, 109, 111, 118, 123, 124 בשלמותן.
24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40, 42, 46, 47, 95, 99, 114 בחלקן.

גוש 11017 חלקות: 12-25, 77, 80, 81, 83, 84, 86-89, 91-95, 103, 105, 119, 127, 130,
133, 135, 137-143, 145, 146, 147, 148, 152, 155, 158, 161, 178, 185,
186, 231-245, 248, 249 בשלמותן.
26, 44, 48, 54, 55, 66, 73, 74, 96, 98, 100, 102, 106, 108, 117,
118, 124, 125, 131 בחלקן.

גוש 11018 חלקות: 1-4, 6-13, 24-27, 31, 33-36, 43-49, 51, 53, 54-60, 65-77, 80-85,
87, 89, 92 בשלמותן.
15, 16, 17, 18, 20, 22, 37, 42, 52, 61, 62, (90, 91 לפי רישום חדש),
79 בחלקן.

גוש 11019 חלקות: 64-72, 74-78 בשלמותן. 62, 63, 63, 73, 79, 80, 130 בחלקן

גוש 11021 חלקות: 10-12 בשלמותן. 40, 41 בחלקן.

גוש 11022 חלקות: 1, 2 בשלמותן. 42 בחלקה.

גוש 11049 חלקות: 21-29, 53-64, 81-86 בשלמותן.
11, 20, 30, 46, 87 בחלקן.

גוש 11051 חלקות: 15-19, 49-69, 71, 73-77, 86-88, 90-93, 99, 100, 103, 106-109,
111, 112, 114-116 – בשלמותן.
34, 40-44, 85, 94-97 בחלקן.

גוש 11052 חלקות: 53-58, 71-76 בשלמותן. 52, 70, 78, 79 בחלקן.

- 1.2 המקום: רצועת הבינוי שלאורך שד' בהעצמאות ורח' זבולון משני צידיהם, בקטעים המוגדרים כדלקמן:
 בצפון: גבול השיפוט ורחוב הראשונים.
 בדרום: צומת שד' העצמאות והרחובות הנביאים ושלוס סלח.
 במזרח: רח' פינסקר, סוקולוב, המייסדים ורח' אליהו הנביא.
 במערב: רח' ברדיצ'בסקי, שלום עליכם, דרך התעלה, רח' מורדי הגיטאות ורח' מקור ברוך.
- 1.3 גבול ה"תכנית": כמותחם בקו כחול עבה בתשריט ה"תכנית".
- 1.4 שטח ה"תכנית": 567.8 דונם.
- 1.5 מסמכי התכנית: 1. הוראות התכנית 29 עמודים ו- 2 נספחים.
 נספח א': נספח תחבורה, תנועה וחנייה.
 נספח ב': עקרונות אצירה ופינוי פסולת מוצקת.
 2. תשריט בקני"מ 1:1,250.
- 1.6 יוזמי ה"תכנית": עיריית קרית אתא
- 1.7 בעל הקרקע: פרטיים, עיריית קרית אתא ומינהל מקרקעי ישראל.
- 1.8 המתכנן: צמיר אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ.
- 1.9 מטרת ה"תכנית": תכנון הפיתוח של מרכז העסקים הראשי לאורך רח' העצמאות, הכולל:
 א. עקרונות עיצוב עירוני כוללני לאזור המרכז.
 ב. עקרונות לאיחוד חלקות, המאפשרת השגת עקרונות העיצוב העירוני של המרכז.
 ג. קביעת צפיפות בניה מותרת לפי יעודי הקרקע המפורטים.
 ד. קביעת הוראות בניה והוראות בדבר החזות החיצונית של המבנים.
- 1.10 יחס לתכניות אחרות: תוכנית זו מהווה שינוי ל"תוכנית מתאר מקומית מס' כ/ 150 למרחב התכנון של הועדה המקומית לתכנון ובניה העיר קרית אתא", והוראותיה בתחומה עדיפות על הוראות התוכנית הנ"ל.
 תוכנית זו מהווה שינוי לתוכניות מפורטות מס': כ/ 5; כ/ 15ג'; כ/ 16; כ/ 20; כ/ 58; כ/ 68א'; כ/ 98; כ/ 99; כ/ 142; כ/ 212; כ/ 213; והוראותיה עדיפות על הוראות התוכנית הנ"ל.

1.11 יעודי קרקע, סימון בתשריט ושטחם – מצב מוצע

שטח דונם	שטח %	סימון בתשריט	יעוד הקרקע
14.8	2.6	שטח צבוע תכלת	אזור מגורים ב' 1
54.5	9.6	שטח צבוע צהוב	אזור מגורים ג'
33.7	5.9	שטח צבוע פסים בצבע צהוב	אזור מגורים ג' מיוחד
110.4	19.5	שטח צבוע חום בהיר	אזור מגורים ד'
22.9	4.0	שטח צבוע חום בהיר עם פסים לבנים אלכסוניים	אזור מגורים ד' ומסחר
34.1	6.0	שטח צבוע אפור	מע"ר
78.8	13.9	שטח צבוע פסים אלכסוניים בצבע אפור	אזור למרכז תחבורה
8.4	1.5	שטח צבוע חום כהה	אזור למבני ציבור
17.6	3.1	שטח צבוע בצבע ירוק	שטח פתוח ציבורי
138.0	24.3	שטח צבוע חום אפרפר	דרך קיימת/מאושרת
22.1	3.9	שטח צבוע אדום	דרך מוצעת
32.5	5.7	שטח צבוע פסים אדומים וירוקים לסרוגין	דרך משולבת וחנייה
567.8	100.0	סה"כ	

1.11.1 יעודי קרקע – מצב קיים

שטח ד'	שטח %	סימון בתשריט	יעודי קרקע
0.5	0.1	שטח צבוע כתום	אזור מגורים א'
8.9	1.6	שטח צבוע תכלת	אזור מגורים ב' 1
35.7	6.3	שטח צבוע תכלת מותחם בקו שחור	אזור מגורים ב' 2
126.2	22.2	שטח צבוע צהוב	אזור מגורים ג'
11.2	2.0	שטח צבוע חום	אזור למבני ציבור
3.0	0.5	שטח צבוע ירוק	שטח ציבורי פתוח
80.3	14.1	שטח צבוע אפור	אזור מסחרי
134.7	23.7	שטח צבוע צהוב מתוחם בקו שחור	אזור מסחרי מיוחד
78.1	13.8	שטח צבוע חום בהיר	דרך קיימת/מאושרת
3.5	0.6	שטח צבוע אדום	דרך מוצעת
81.7	14.4	שטח צבוע פסים בצבע לבן וירוק בהיר לסרוגין	אזור חקלאי
4.0	0.7	שטח צבוע טורקיז.	תעלת ניקוז
567.8	100.0	סה"כ	

- 1.12 סימונים:**
- מס' הדרך: מספר ברבע העליון של עגול
 - מרווח קדמי: מספר ברבעים הצדדיים של עגול
 - רוחב דרך: מספר ברבע התחתון של עגול.
 - דרך לביטול: קווים אלכסוניים בצבע אדום על תוואי הדרך.
 - בניין קיים: בנין משורטט בעובי 0.3 מ"מ.
 - גשר מבונה: שטח משובץ פסים אפורים מעל תוואי דרך.
 - גבול חלקה קיים: קו בצבע ירוק
 - גבול גוש קיים: קו בעובי 0.5 מ"מ, משונן.
 - אזור לאיחוד וחלוקה: אזורק מותחם בקו דק בצבע כחול
 - מוקד פיתוח מותנה: אזור מותחם בקו דק מרוסק בצבע כחול
 - אתר עתיקות: אזור מוקף בקו מרוסק עבה בצבע שחור
 - גבול התכנית: קו כחול עבה.
- 1.13 פרוש מונחים:**
- לכל המונחים בתכנית תהיה המשמעות שבחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965, בתוספותיו ובתקנות התכנון והבניה על פיו. למונחים הבאים המשמעות הרשומה לצידם.
- 1.13.1 מגרש:**
- יחידת קרקע שנקבעה בתכנית, או שנוצרה ע"י פעולת חלוקה או איחוד בתוכנית, או על ידי תשריט חלוקה או איחוד, אף אם טרם נרשמה החלקה בפנקסי רשום מקרקעין, בין אם מותרת בה בניה ובין אם לא, והכוללת גם את התחומים שבהם מותרת הבניה (להלן תחומי הבניה) וגם שטחים שבהם תהיה לציבור זיקת הנאה, על פי הוראות התוכנית.
- 1.13.2 תחום בניה:** חלק ממגרש שבו מותרת הבניה בהתאם ליעודו.
- 1.13.3 מרווח קדמי:** המרחק המינימאלי מגבול דרך או שטח פתוח ציבורי שעד אליו מותר לבנות.
- 1.13.4 מרווח אחורי:** המרחב המינימאלי מגבול האחורי של תחום הבניה.
- 1.13.5 קו בנין:** קו המתאר את מיקום הקירות הבנין החיצוניים בסמוך לפני הקרקע.
- 1.13.6 אחוזי בניה:** אחוז השטחים הבנויים משטח המגרש הן למטרות עיקריות והן למטרות שרות, כאמור בתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנית ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

שטח בנין המשמש במישרין את מטרות הבנין בהתאם ליעוד.

1.13.7 שטח למטרות
עיקריות:

שטח בנין המשמש למתן שרותים נילוויים להשגת המטרות
העיקריות של הבנין.

1.13.8 שטח שרות:

1.13.9 חלקות מקוריות: חלקות בהתאם לרישום ביום הפקדת התכנית.

פרק 2 - הוראות כלליות

- 2.1 היתרים:** פרושם, כמוגדר בחוק התכנון והבניה פרק ה' ובתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרותיו) תש"ל 1970, על תיקוניהם.
לא יינתן היתר בניה ע"י הועדה המקומית לגבי כל פעולה הטעונה היתר, אלא על פי הוראות ה"תכנית" ואחרי מילוי התנאים שנקבעו ב"תכנית" לגבי ביצוע אותה פעולה.
- 2.1.1 היתרים להריסת מבנים:** היתרים להריסת מבנים קיימים, בין אם מיועדים להריסה על פי תכנית ובין אם לא, יינתנו על פי אישור מהנדס העיר ולפי התנאים שייקבעו על ידו, ובכל מקרה לפי החוק.
- 2.1.2 היתרים באתר עתיקות:** לא ינתן היתר בניה במגרשים הכלולים בתחום אתר עתיקות על פי התשריט, אלא באישור והנחיות רשות העתיקות.
- 2.2 הפקעות:** השטחים המיועדים לדרכים או למבני ציבור, וכן לשטח ציבורי פתוח, לפי הרשימה דלהלן, יופקעו על פי חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, סעיף 188, ויירשמו על שם עיריית קרית אתא.
להלן הרשימה של שטחים ציבוריים פתוחים המיועדים להפקעה:
גוש 11008 חלקי חלקה 106 משני צידי רח' חנקין.
גוש 11008 חלקה 14.
גוש 11009 חלקה 50.
גוש 11009 חלקה 97 (קצה רחוב הוגו מולר).
גוש 11012 חלקי חלקה 99 משני צדי שדרות הציונות.
גוש 11017 חלקות 239, 240.
גוש 11018 חלק מחלקות 65, 66, 67, 73.
גוש 11018 חלק מחלקה 35. וחלק מחלקה 34.
גוש 11049 חלקה 11 (קצה רח' בן יהודה).
גוש 11052 חלקה 54.
לא יינתנו היתרי בניה אלא על פי גבולות מתוקנים של החלקות, הנובעים מההפקעות לצרכי ציבור כמצוין בתשריט התכנית, ובתשריטי הפקעה של שטחי הפקעה.
- 2.3 זיקת הנאה לטובת הציבור:** שטחים המיועדים לדרך משולבת וחנייה, או לשטח פתוח ציבורי ואשר מהווים חלק מהמגרשים על פי התכנית, ישועבדו בזיקת הנאה לטובת הציבור. לועדת המקומית תהיה סמכות להפקיע את זכות השימוש בשטחים אלה ולרשםם במרשם מקרקעין כזיקת הנאה לטובת הציבור.

- 2.3.1 שיפוי : מומלץ כי בהסכמים ליצירת זיקת הנאה בין העירייה לבין בעלי המקרקעין ייקבע סעיף שיפוי לפיו תתחייב העירייה לשפות את הבעלים בגין חיובים הנובעים מפס"ד, מפסק בוררות או מהסכם פשרה שיושת עליהם כתוצאה מעוולה נזיקית שאירעה בשטח מגרשם המשועבד לזיקת הנאה לטובת הציבור והנובעים מביצוע ו/או תחזוקה לקויים של הדרך המשולבת והחנייה. על אף האמור בסעיף 2.6.1, זכותם של העירייה או מי מטעמה להכנס למקרקעין הכפופים לזיקת הנאה לטובת הציבור תתאפשר - בזיקת הנאה מכח הסכם - לאחר חתימת ההסכם על ידי שני הצדדים ובהתאם לתנאיו : -בזיקת הנאה מכח הפקעה - לאחר מילוי הוראות סעיף 7 לפקודת הרכישה. - במידה ועל השטח המיועד לזיקת הנאה יש מבנה, תותר הכניסה רק לאחר פינויו על ידי דייריו.
- 2.3.2 כניסה למקרקעין : באזורים שיעודם אזור מגורים ב' 1, אזור מגורים ג', אזור מגורים ג' מיוחד רשאית הועדת המקומית לתת תוספת של עד 6% באחוזי הבניה משטח המגרש ובלבד שיתקיימו במגרש אחד מאלה :
- במגרש עוברים שני שבילים הכפופים לשעבוד בזיקת הנאה.
- שעור השטח המשועבד בזיקת הנאה במגרש עולה על 15% משטחו.
- 2.3.3 פיצוי בזכויות בניה בגין זיקת הנאה : באזורים המיועדים לאיחוד חלקות לא יינתן היתר בניה אלא על כל השטח המאוחד בשלמותו כמסומן בתשריט.
- 2.4 איחוד חלקות : באזורים המיועדים לפי התוכנית לאיחוד חלקות שלגביהם נקבעו בתשריט יעודי קרקע מעורבים, זכויות הבניה ייחשבו באופן פרופורציוני לשטח החלקות המקוריות ולשטח של כל יעוד קרקע.
- 2.4.1 זכויות בניה באזורים לאחוד חלקות עם יעודי קרקע מעורבים : - חלקה מאוחדת שאחת מהחלקות המקוריות המרכיבות אותה היתה פינתית, תחשב לחלקה פינתית לפי סעיף 2.7.1.
- אחוזי הבנייה בחלקה כאמור יוגדלו ב- 10% והן יחושבו מכל שטח החלקה. זכויות הבניה יתחלקו בין הבעלים המשותפים באופן יחסי לתרומת המקרקעין של כל אחד מהם לחלקה המאוחדת.
- 2.4.2 זכויות בניה של חלקות פינתיות הכלולות באחוד חלקות : - חלקה מאוחדת, זכויות לאחוזי בניה מוגדלים בגין הריסה לפי סעיף 2.7.2 יהיו שייכות למי שהבניתן להריסה היה בחלקתו המקורית, והן לא תתחלקנה באופן פרופורציונאלי בין הבעלים המשותפים.
- 2.4.3 זכויות בניה בגין הריסה בחלקות כלולות באיחוד חלקות : - חלקה מאוחדת, זכויות לאחוזי בניה מוגדלים בגין הריסה לפי סעיף 2.7.2 יהיו שייכות למי שהבניתן להריסה היה בחלקתו המקורית, והן לא תתחלקנה באופן פרופורציונאלי בין הבעלים המשותפים.

- 2.4.4 **אחד חלקות** הוראות סעיף זה יחולו גם על החלקות שאוחדו ברצון בעליהם.
מרצון :
- 2.4.5 **תשריטי אחד** לגבי החלקות שהתכנית כופה את איחודן יוגשו תשריטים לאיחוד החלקות
חלקות : בכפוף להוראות החוק.
- 2.4.6 **רישום הערות** העתק התכנית המתוקנת יועבר ללשכת רישום המקרקעין לצורך רישום
בלשכת המקרקעין : הערות לגבי החלקות המיועדות לאיחוד כפוי.
- 2.5 **מוקד פיתוח** באזורי מגורים ד' הכלולים בתחום מוקדים לפיתוח מותנה תותר בניה על
מותנה : פי הוראות הבניה של אזור מגורים ד' ומסחר אם יתקיימו התנאים הבאים:
- (1) תאוחדנה מרצון, באמצעות תשריט איחוד, שתיים או יותר חלקות לצורך הבניה והפיתוח.
 - (2) הבניה תעשה עפ"י תכנית בינוי בהתאם להוראות התכנית לשם יצירת חזית מסחרית, עפ"י דרישות הועדה המקומית.
 - (3) עד ל- 25% משטח החלקות המאוחדות בחזית המגרש המאוחד ישועבד בזיקת הנאה לצרכי ציבור ויפותח כשטח ציבורי פתוח כפי שיקבע בתכנית הבינוי.
 - (4) ייבנה חניון תת-קרקעי.
- תוקף הוראה זו בהתאם לסעיף "לוח זמנים לביצוע" להלן.
- 2.6 **פיתוח סביבתי :** לגבי כל השטחים המיועדים להפקעה על פי סעיף 2.2 וכן לגבי כל השטחים שבהם יש זיקת הנאה לציבור לפי סעיף 2.3 ייערך באחריות העיריה תכנון מפורט לביצוע של הפיתוח הסביבתי אשר יכלול:
- א. תכנון הנדסי של דרכים ומערכות תשתית.
 - ב. הקצאה מפורטת של שטחי חנייה.
 - ג. עיצוב רחבות, מעברים להולכי רגל, כולל מפלסים ופרטי ריצוף.
 - ד. עיצוב גנים ציבוריים ושטחי נטיעות לנוי או הפרדה.
 - ה. איתור מפורט ועיצוב של ריהוט חוצות, לרבות שלטים למידע ולפרסומת.
 - ו. הוראות לעיצוב אחיד של גדרות, קירות תומכים או פרטי עיצוב סביבתי נוספים של המגרשים הפרטיים.
 - ז. כל פרט אחר שיידרש בהתאם לתכנון המפורט של השטח.

2.6.1 אחריות ביצוע ותחזוקה של הפיתוח הסביבתי בשטחי הפקעה ובשטחים עם זיקת הנאה לציבור :

אחריות הביצוע והתחזוקה של כל עבודות הפיתוח הסביבתי באזורים המיועדים להפקעה, או שבהם יש זיקת הנאה לציבור תחול על העיריה. יהיה זה מסמכותה של העיריה להכנס לשטחים הנ"ל ולבצע כל פעולה הנדרשת עפ"י שיקול דעת מחלקת מהנדס העיר, או גורם אחר שייקבע לכך, לצורך פיתוח ותחזוקת שטחים אלה, כפוף לתנאי סעיף 2.3.2.

2.6.2 תכנון מרחב סביב למבנים :

לכל בקשה להיתר בניה תצורף תוכנית פיתוח של המרחב סביב לבנין שלגביו הוגשה הבקשה ואשר כלול בתחום המגרש. תשריט המרחב יכלול מיקום שטחי חנייה, שטחים מרוצפים, התווית שבילי או גשרי כניסה בין הדרך הציבורית לבין כניסת הבנין, איתור פחי אשפה, מיכלי גז, מתקנים לתליית כביסה וכל מתקן אחר שאמור להימצא במרחב; גדרות, קירות תומכים, מדרגות וכו'.

יהיה זה מסמכותה של הועדה המקומית להנחות ולהבטיח תאום בין פיתוח המגרשים ובין הפיתוח הסביבתי של השטחים הציבוריים הסמוכים אליהם, וכן עיצוב אחיד של פרטי פיתוח המגרשים לפי סעיף 2.4 פסקה ז'.

2.7 בינוי :

תוכנית בינוי מפורטת בקני"מ 1:500 תוגש לאישור הועדה המקומית יחד עם הבקשה להיתר בניה בכל המקרים דלהלן :

- א. באזורים המיועדים למרכז עסקים ראשי.
- ב. באזורים המיועדים למבני ציבור כלל עירוניים.
- ג. בכל האזורים המיועדים לאיחוד חלקות.
- ד. בתחומי המוקדים לפיתוח מותנה.
- ה. באזורי מגורים ד' ומסחר ובאזורי מגורים ד' שבהם תהיה בקשה לבניה בקו בנין צדדי 0 (אפס).
- ו. בחלקות הסמוכות לככרות (שטחים פתוחים ציבוריים).
- ז. במקרים נוספים על דעת הועדה המקומית.

מטרת תוכנית הבינוי תהיה להבטיח עיצוב עירוני הולם ולהראות את המראה המשותף של המבנים הרצופים או הנמצאים משני צידי הככר ולאפשר לכל בעל חלקה לבנות בנפרד.

על התוכנית יהיה לטפל בקיר המשותף בתקופת הבינויים.

2.7.1 מגרשים פינתיים :

לגבי מגרשים פינתיים לשני רחובות תכנית הבינוי תבטיח עיצוב הולם של הבינוי הפינתי. במגרשים אלה תותר תוספת בניה של 10% משטח הבניה המותר, בהתאם לתכנית מתאר כ/150, נספח מס' 1, הערה 5.

2.8 עיצוב אדריכלי :

מבלי לגרוע מהוראות סעיף 2.6 ו- 2.7, לא יינתן היתר בניה בתחומי התכנית אלא אם תובטח שמירה על איכות הסביבה ועל עיצוב אדריכלי נאות לפי הנחיות הועדה המקומית. הקריטריונים מפורטים בסעיפים הבאים:

2.8.1 חומרי גמר וציפוי חיצוני מותרים :

א. חומרי ציפוי : אבן, גרנוליט, זכוכית, לוחות מתכת וקרמיקה באריחים בשילוב עם חומרים אלה ניתן להשתמש בטיח חלק או מותז ברקמה עדינה על בסיס אקרילי. לא יותר השימוש בבטון גלוי, למעט באלמנטים קונסטרוקטיביים.

לא יותר שימוש במבנים ניידים או ארעיים. שיפוץ מבנים קיימים גם הוא יבוצע עפ"י הנחיות סעיף זה.

ב. חלונות, דלתות, תריסים : עץ, פלדה, אלומיניום מגולוון בגווני חום או שחור או צבע שרוף. לא יותר השימוש בחומרים בלתי עמידים לתנאי מזג האויר.

ג. גג : גגות המיועדים לשימוש ומדרך יצופו בריצוף טרצו, קרמיקה או לוחות אבן. לא יותר השימוש לוחות אסבסט, פח או פלסטיק, פיברגלס או דומיהם. גגות שטוחים שאינם מיועדים למדרך, יצופו בשכבה אטומה וביציפוי עמיד לשביעות רצונו של מהנדס העיר. יותר השימוש בגג רעפים ובלבד שקו המגע בין קיר אנכי ומשטח גג משופע יהיה אופקי או בשיפוע אחיד זהה למשטח הגג.

ד. עיצוב גדרות : ישולב בעיצוב המבנים. החומרים המותרים – לפי רשימה בפסקאות א' וב' לעיל, או גדר חיה. לא יותר השימוש ברשתות מתכת או פלסטיק.

2.8.2 כניסה לשטחים מסחריים :

הכניסה לשטחים מסחריים לרבות חדרי מדרגות המשרתות אותם, תופרד מהכניסה וחדרי המדרגות המשרתים את שטחי המגורים באותו בנין.

2.8.3 עיצוב קומת הקרקע :

א. בקטעי רחוב לאורך דרך העצמאות ורחוב זבולון המיועדים על פי התכנית למגורים ומסחר או למרכז עסקים ראשי יתוכננו סטווים למעבר ציבורי מקורה לפי הנחיות הועדה המקומית ולפי הקריטריונים הבאים:

(1) בכל מקרה גובהו של הסטוו לא יפחת מ- 4.75 מ' ורוחבו לא יפחת מ- 4 מ'.

(2) בכל קטעי הרחוב הנ"ל לא תותר קומת עמודים או קומת קרקע אטומה. לפונקציות מסחריות או עסקיות שבקומת הקרקע לא תותר חזית אטומה באורך שיעלה על 30% מחזיתם לאורך הרחוב.

ב. במגרשים לאורך דרך העצמאות ורחוב זבולון המיועדים למגורים, עיצוב קומת הקרקע יהיה בהתאם להנחיות הועדה המקומית ולפי הקריטריונים הבאים:

1) מפלס תקרת קומת הקרקע יהיה 4.75 מ' לפחות מעל מפלס הרחוב.

2) ברצועת המרווח הקדמי (4 מ') יעוצב מערך הגינון, מדרגות ורחבות כניסה למבנה, בצורה מדורגת עד לגובה מכסימאלי של 1.5 מ' מעל מפלס הרחוב.

3) בחזית הבנין לא תותר קומת עמודים אלא אולם כניסה.

2.8.4 עיצוב קומות גג:

"קומות גג" ייחשבו 2 הקומות העליונות באזורי מגורים ובאזורי מגורים ומסחר. קומות הגג יעוצבו על פי הנחיות הועדה המקומית והקריטריונים הבאים:

א. לפחות 30% משטח קומות הגג ייועד למרפסת גג.
 ב. יותרו בליטות של עד 1.5 מ' לכל הכיוונים מהמרווחים המינימאליים, בתנאי שלא יוצר מרחב קטן מ- 5 מ' בין חזיתות סמוכות.

2.9 מבנים להריסה:

א. מבנים שיוגדרו כשימוש חורג בהתאם לסעיף 3.10 על פי רשימה ערוכה לפי סעיף 178 לחוק התכנון והבניה ייועדו להריסה בתום תקופת השימוש החורג, ולא תותר בהם תוספת בנייה.
 ב. במידה ותוגש בקשה להיתר לבניה חדשה, לא יינתן ההיתר בטרם יוסרו המבנים להריסה למעט חלקה 93 בגוש 11008, חלקות 241, 242 בגוש 11017 וחלקה 232 בגוש 11017 שבהן הריסת המבנים החורגים תבוצע בגמר הבניה החדשה כתנאי לאישור "טופס 4".

2.10 הגדלת אחוזי בניה בגין הריסה:

אחוזי הבנייה המותרים יוגדלו בגין הריסת מבנים קיימים לפי השעורים הבאים:

א. באזורים המיועדים למע"ר ובאזורים המיועדים למגורים ד' ומסחר בהם נכפה האיחוד על ידי התוכנית: תוספת של 1 מ"ר לכל מ"ר להריסה.

ב. באזורים המיועדים למגורים ד' ומסחר: תוספת של 0.6 מ"ר לכל 1 מ"ר להריסה.

ג. בשאר האזורים, למעט אזורים למבני ציבור: תוספת של 0.4 מ"ר לכל 1 מ"ר להריסה.

ד. מבנים קיימים שאינם מיועדים להריסה לפי סעיף 2.9 לעיל אשר יהרסו לצורך בנייה רוויה חדשה, יזכו לתוספת בגין הריסה של 0.25 מ"ר לכל 1 מ"ר שיהרס.

ה. תוספות בניה למבנים קיימים המיועדות לנצל את זכויות הבניה על פי הוראות התכנית, והכרוכות בהריסת חלקים מהם, למעט שינויים פנימיים, על מנת להתאימם לבינוי החדש, יזכו להגדלת זכויות הבניה בשיעור של 0.25 מ"ר לכל 1 מ"ר הרוס, ובלבד שיעמדו בתנאים הבאים:

(1) תוספת הבניה תכלול לפחות שתי יחידות דיור נוספות.
 (2) תוספת הבניה תעמוד בכל התנאים המתחייבים על פי הוראות תכנית זו.

ו. חלקות אשר בוצעה בהן הריסה מיום פרסום ההודעה על הכנת התכנית, כלומר מחודש אפריל 1990, של מבנים שנבנו כחוק, יזכו לתוספת בזכויות הבניה בגין הריסה בהתאם ליעודן, במידה וטרם זכו בתוספת הנ"ל.

ז. תוקף הזכויות האמורות יהיה בהתאם לסעיף "לוח זמנים לביצוע" להלן.

התוכנית תבוצע בהדרגה. המועד המשוער לתחילת הביצוע יהיה ביום אישורה של התוכנית.
 זכויות להגדלת אחוזי הבניה בגין הריסת מבנים יהיו בתוקף במשך 5 שנים מיום כניסת התכנית לתוקפה.
 זכויות במעבר מאזור מגורים ד' לאזור מגורים ד' ומסחר, בתחום המוקדים לפיתוח מותנה כפוף לתנאים למימוש המעבר בזכויות הבניה, יהיו בתוקף במשך 10 שנים מיום כניסת התכנית לתוקפה.
 בתום תקופתה זו, יהיה זה מסמכותה של הועדה המקומית לקבוע תקופה נוספת להפעלת תמריצי פיתוח.

2.11 לוח זמנים לביצוע
 התכנית:

היטל השבחה בגין השבחת הקרקע בעקבות התוכנית יוטל כחוק.

2.12 היטל השבחה:

פרק 3 – הוראות לאזורים ויעודי קרקע

כל קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט של ה"תכנית" בהתאם ליעודו, ישמש רק לשימושים המותרים באותו אזור, לפי רשימה להלן, כפוף לתנאים ולהוראות הכלליים שבפרק 2, ולהוראות בניה ופיתוח ליעודי קרקע המפורטות בפרק זה.

3.1 אזור מגורים ב' 1

- 3.1.1. שימושים מותרים: מגורים בלבד.
- 3.1.2. מס' יחידות דיור: עד 8 יחידות לדונם.
- 3.1.3. היקף בניה מותר: שימושים עיקריים: עד 100%
שטחי שרות: עד 45%
- סה"כ: עד 145%
- 3.1.4. בניה בקומת קרקע: עד 35% משטח המגרש.
- 3.1.5. גובה בניה: 5 קומות.
- 3.1.6. מרווחים מינימאליים: קדמי: לפי קו בנין המסומן ברוזטה בתשריט התוכנית.
צדדי: 4 מ'.
אחורי: 5 מ'.
- המרווח הקדמי מדרך משולבת לא יקטן מ- 2 מ'.
- 3.1.7. חנייה: בהתאם לתקן התקנת מקומות חנייה התקף בעת מתן היתר בניה תסופק בתחום המגרש.

3.2 אזור מגורים ג'

- 3.2.1 שימושים מותרים: מגורים בלבד.
- 3.2.2 מס' יחידות דיור: עד 12 יחידות לדונם.
- 3.2.3 חיקף בניה מותר: שימושים עיקריים: עד 100% שטחי שרות: עד 55% סה"כ: עד 155%
- 3.2.4 בניה בקומות קרקע: עד 35% משטח המגרש.
- 3.2.5 גובה בניה: 6 קומות.
- 3.2.6 מרווחים מינימליים: קדמי: לפי קו בנין המסומן ברוזטה בתשריט התוכנית. צדדי: 4 מ'. אחורי: 5 מ'.
- 3.2.7 חנייה: המרווח הקדמי מדרך משולבת לא יקטן מ- 2 מ'. בהתאם לתקן התקנת מקומות חנייה התקף בעת מתן היתר בניה, תסופק בתחום המגרש.

3.3 אזור מגורים ג' מיוחד

- 3.3.1 שימושים מותרים: בכל הקומות מעל קומת הקרקע – מגורים, לרבות שרותי אכסון ומלונאות.
- 3.3.2 מס' יחידות דיור: בקומת הקרקע לא יותר השימוש למגורים אך יותר שימוש למשרדים, למסחר קמעונאי, שרותים עסקיים ואישיים בשטח שלא יעלה על 40% משטח קומת הקרקע למעט שטחי חנייה.
- 3.3.3 היקף בניה מותר: עד 12 יחידות לדונם. שימושים עיקריים: עד 120% שטחי שרות: עד 65% סה"כ: עד 185%
- 3.3.4 בניה בקומת קרקע: עד 30% משטח המגרש.
- 3.3.5 בניה בקומת מרתף: עד 40% משטח המגרש.
- 3.3.6 גובה בניה: 6 קומות.
- 3.3.7 מרווחים מינימליים: קדמי: לפי קוי הבנין המסומנים ברוזטה בתשריט התוכנית. צדדי: 4 מ'. אחורי: 5 מ'.
- 3.3.8 תנאים מיוחדים: המרווח הקדמי מדרך משולבת לא יקטן מ- 2 מ'. היתרי בניה לעסקים הכרוכים בהפעלת מתקנים מרעישים יינתנו בבניה לבידוד אקוסטי.
- 3.3.9 חנייה: בהתאם לתקן התקנת מקומות חנייה התקף בעת מתן היתר הבניה, תסופק בתחום המגרש.

3.4 אזור מגורים ד'

3.4.1 שימושים מותרים:

בכל הקומות מעל קומת הקרקע - מגורים, לרבות שרותי אכסון ומלונאות.

בקומת הקרקע לא יותר השימוש למגורים אך יותר שימוש למשרדים, למסחר קמעונאי, שרותים עסקיים ואישיים בשטח שלא יעלה על 60% משטח קומת הקרקע למעט שטחי חנייה.

3.4.2 מסי יחידות דיור:

עד 12 יחידות לדונם.

3.4.3 היקף בניה מותר:

שימושים עיקריים: עד 120%

שטחי שרות: עד 70%

סה"כ: עד 190%

3.4.4 בניה בקומת קרקע:

עד 30% משטח המגרש.

3.4.5 בניה בקומת מרתף:

עד 45% משטח המגרש.

3.4.6 גובה בניה:

7 קומות.

3.4.7 מרווחים מינימאליים:

קדמי: לפי קוי הבנין המסומנים ברוזטה בתשריט התוכנית.

צדדי: 4 מ'. תותר בניה בקו בנין 0 (אפס) באם תוגש תכנית

בינוי משותפת שתאפשר בניה בקו בנין 0 (אפס)

בגבולות שבין החלקות. מטרת תכנית הבינוי תהא

להראות את המראה המשותף של המבנים ותאפשר

לכל בעל חלקה לבנות בנפרד. על התכנית יהיה לטפל

בקיר המשותף בתקופת הביניים.

אחורי: 5 מ'.

המרווח הקדמי מדרך משולבת לא יקטן מ- 2 מ'.

3.4.8 תנאים מיוחדים:

היתרי בניה לעסקים הכרוכים בהפעלת מתקנים מרעישים יינתנו

בבניה לבידוד אקוסטי.

3.4.9 חנייה:

בהתאם לתקן התקנת מקומות חנייה התקף בעת מתן היתר הבניה,

תסופק בתחום המגרש.

3.5 אזור מגורים ד' ומסחר

- 3.5.1 שימושים מותרים: - מגורים, לרבות שרותי אכסון ומלונאות.
- מסחר קמעונאי.
- שרותים עסקיים ואישיים.
- משרדים.
- 3.5.2 מס' יחידות דיור: עד 12 יחידות לדונם.
- 3.5.3 היקף בניה מותר: שימושים עיקריים: עד 140%
שטחי שרות: עד 100%
סה"כ: עד 240%
- 3.5.4 בניה בקומת קרקע: עד 40% משטח המגרש.
- 3.5.5 בניה בקומת מרתף: עד 65% משטח המגרש.
- 3.5.6 גובה בניה: 9 קומות.
- 3.5.7 מרווחים מינימאליים: קדמי: לפי קוי הבנין המסומנים ברוזטה בתשריט התוכנית.
צדדי: 4 מ'. תותר בניה בקו בנין 0 (אפס) באם תוגש תכנית בינוי משותפת לשתי חלקות או יותר.
מטרת תכנית הבינוי תהא להראות את המראה המשותף של המבנים ותאפשר לכל בעל חלקה לבנות בנפרד. על התכנית יהיה לטפל בקיר המשותף בתקופת הביניים.
אחורי: 5 מ'.
- המרווח הקדמי מדרך משולבת לא יקטן מ- 2 מ'.
- 3.5.8 תנאים מיוחדים: היתרי בניה לעסקים הכרוכים בהפעלת מתקנים מרעישים יינתנו בבניה לבידוד אקוסטי.
- 3.5.9 חנייה: בהתאם לתקן התקנת מקומות חנייה התקף בעת מתן היתר הבניה, תסופק בתחום המגרש.

3.6 מרכז עסקים ראשי : (מע"ר)

- 3.6.1 שימושים מותרים : - מגורים, לרבות שרותי אכסון ומלונאות.
- שרותי מסחר מכל הסוגים.
- שרותים עסקיים ואישיים.
- משרדים מכל הסוגים.
- בתי קולנוע אולמות להצגות ובידור ואולמות ארועים.
מתן היתרי בניה לשימושים אלה מותנה בהגשת דו"ח אקוסטי שיכלול הנחיות בדבר האמצעים הדרושים למניעת מטרדי רעש משימושים אלה למגורים באזור המרכז.
- 3.6.2 מס' יחידות דיור : עד 9 יחידות לדונם. ניתן יהיה להגדיל את מספר יחידות הדיור במסגרת שטחי הבניה העיקריים המותרים באישור הועדה המקומית. שטחי השרות יתואמו לשימושים העיקריים בהתאם לתקנות התכנון והבניה החלות מעת לעת.
- 3.6.3 היקף בניה מותר : שימושים עיקריים : עד 180%
שטחי שרות : עד 90%
סה"כ היקף בניה מותר : עד 270%
שימושים מסחריים : 30% לפחות.
- 3.6.4 בניה בקומת קרקע : בהתאם לתכנית בינוי לפי סעיף 2.7 שתוגש יחד עם הבקשה להיתר בניה .
- 3.6.5 בניה בקומת מרתף : בהתאם לתכנית בינוי לפי סעיף 2.7 שתוגש יחד עם הבקשה להיתר בניה .
- 3.6.6 גובה בניה : עד 14 קומות.
- 3.6.7 מרווחים מינימאליים : בהתאם לתכנית בינוי לפי סעיף 2.7 שתוגש יחד עם הבקשה להיתר בניה.
- 3.6.8 תנאים מיוחדים : א. מגורים יותרו מעל הקומות המסחריות בלבד.
ב. השימושים המסחריים יכללו לפחות 30% משטח המגרש.
ג. תובטח כניסה נפרדת לחדרי המדרגות ולמעליות של המגורים.
ד. היתרי בניה לעסקים הכרוכים בהפעלת מתקנים מרעישים יינתנו בבניה לבידוד אקוסטי.
- 3.6.9 גשר מבונה : בשטח המסומן בתשריט כגשר מבונה תותר בניה מעל רח' העצמאות, בגובה של 6 מ' לפחות מעל מפלס הדרך במסגרת אחוזי הבניה המותרים במגרשים הצמודים אליו, ובתנאי שיהווה חלק אינטגרלי של הבניינים שייבנו בהם.
- 3.6.10 חנייה : בהתאם לתקן התקנת מקומות חנייה התקף בעת מתן היתר הבניה, תסופק בתחום המגרש.

3.7 אזור למבני ציבור:

מיועד למבני ציבור כלל עירוניים, שכונתיים או מקומיים וכן לשטחים פתוחים וגנים ציבוריים כמפורט בסעיף 3.7.1. דלהלן:

3.7.1 שימושים מותרים:

התכליות למבני ציבור במגרשים המיועדים לכך יהיו לפי הרשימה דלהלן:

גוש 11009 חלקה 94, 51 - תכליות: שרותי חינוך, תרבות דת ובריאות.

גוש 11009 חלקה 50 - תכליות: שרותי חינוך, תרבות דת ובריאות.

גוש 11012 חלקה 17 - תכליות: שרותי חינוך, תרבות דת ובריאות.

גוש 11017 חלקה 240 - תכליות: בנין עירית קרית אתא.

גוש 11017 חלקות 178, 248 - תכליות: מתקן הנדסי.

גוש 11017 חלקות 12, 196 - תכליות: שרותי חינוך, תרבות דת ובריאות.

גוש 11017 חלקה 14 - תכליות: שרותי חינוך, תרבות דת ובריאות.

גוש 11017 חלקה 16 - תכליות: שרותי חינוך, תרבות דת ובריאות.

גוש 11018 חלקה 86 - תכליות: שרותי חינוך, תרבות דת ובריאות.

גוש 11019 חלקה 75 תכליות: שרותי תרבות.

3.7.2 חיקף בניה מותר:

מבני ציבור מקומיים ושכונתיים: עד 70% משטח המגרש, למטרות עיקריות, ועד 70% משטח המגרש לשטחי שרות.

מבני ציבור כלל עירוניים: עד 180% משטח המגרש למטרות עיקריות ותוספת עד 120% משטח המגרש לשטחי שרות, כפי שתאושר בעת הגשת הבקשה להיתר בניה בהתאם לפרוגרמה של הבנין.

3.7.3 גובה בניה:

מבני ציבור מקומיים ושכונתיים: 2 קומות.

מבני ציבור כלל עירוניים: על פי תוכנית בינוי שתוגש יחד עם בקשה להיתר בניה לפי סעיף 2.5.5.

3.7.4 מרווחים מינימאליים:

- מבני ציבור כלל עירוניים: על פי תוכנית בינוי שתוגש יחד עם הבקשה להיתר בניה ובתנאי שיובטח מרווח של לפחות 10 מ' ממבני מגורים.

- מבני ציבור מקומיים או שכונתיים: לפי קווי הבנין של המבנים המוצעים בתשריט; במגרשים בהם לא סומנו בניינים מוצעים המרווח מדרכים יהיה כמסומן בדרכים הגובלות, המרווח מדרך משולבת לא יקטן מ- 2 מ', והמרווח ממבני מגורים לא יקטן מ- 10 מ'. מבני ציבור קיימים במרווחים קטנים מהמרווחים הנ"ל לא ייחשבו כשימוש חורג.

3.7.5 חנייה:

בהתאם לתקן התקנת מקומות חנייה התקף בעת מתן היתר הבניה, תסופק בתחום המגרש.

3.8 אזור למרכז תחבורה:

אזור זה מיועד להקמת מרכז תחבורה בעתיד שיכלול תחנה מרכזית לתחבורה ציבורית עירונית ובינעירונית של אוטובוסים, רכבת פרברית ומוניות. התכנון המפורט של מרכז התחבורה יתחשב בתכנון דרך מסי 781 ומסילת הברזל.

השימושים המפורטים, זכויות הבניה והוראות הבינוי ייקבעו בתכנית מפורטת ותכנית בינוי על כל שטח האזור. בעת הכנת התוכנית המפורטת יוכן תסקיר השפעה על הסביבה לבדיקת ההשלכות של הקמת מרכז תחבורה על סביבתו.

כל המבנים הקיימים מיועדים להריסה ויחשבו כשמוש חורג לפי סעיף 3.10.

3.9' שטח פתוח ציבורי: מיועד לככרות, לרחבות ציבוריות, גנים ושטחי נוי כפוף להוראות סעיף 2.6.**3.10 שימוש חורג:**

א. תוך 12 חודשים מיום אישורה של תכנית זו, תערוך הועדה המקומית רשימת מבנים שהם בנינים חורגים לפיה וכן רשימת קרקעות בתחום התכנית שיש בהם שימוש חורג. הרשימה תערך בהתאם לפרק ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

ב. לא תתיר הועדה המקומית בתחום התוכנית שימושים חורגים שאינם כלולים ברשימת המבנים והשימושים החורגים. כמו כן, לא תתיר הועדה המקומית החלפת שימוש חורג אחד באחר.

ג. שימושי מסחר קיימים המותרים על פי תוכנית מאושרת לא יכללו ברשימת השימושים החורגים, אף אם אינם תואמים הוראות תוכנית זו, והמשך השימוש כאמור יותר בהתאם לתכנית האמורה.

3.11. הוראות בניה : טבלת סכומים

(2) מרווחים מינימליים		(1) תיקף בניה מותר (%) מפשטת המג'רש)									
אחורי	צדדי	קדמי	גובה	קומת קומות	קומת קרקע	מטרת מסחר	סך שטח בניה	שטחי שירות	מטרת עקליות %	ית' זיור לזיונם	
מ'	מ'	מ'	מספר קומות מלסימולי	%	%	%	%	%			
5	4	לפי רזוטת	5	-	35	-	145	45	100	8	אזור מגורים ב' מליחד
5	4	לפי רזוטת	6	-	35	-	155	55	100	12	אזור מגורים ג' מליחד
5	4	לפי רזוטת	6	40	30	עד 12%	185	65	120	12	אזור מגורים ג' מליחד
5	4	לפי רזוטת	7	45	30	עד 18%	190	70	120	12	אזור מגורים ד' ומסחר
5	4	לפי רזוטת	9	65	40	עד 50%	240	100	140	12	אזור מגורים ד' ומסחר
לפי תוכנית בניני			14	לפי תוכנית בניני		מעל 30%	270	90	180	9	מרכז עסקים ראשי
לפי תוכנית בניני			2	לפי תוכנית בניני		-	140	70	70	-	מקומיים אזור כלל למבני צימר
			בניני			-	300	120	180	-	אזור למרכז תחבורה

לפי תוכנית מפורטת ותוכנית בניני

- (1) תיקף הבניה המותר המסומן בטבלה מהווה שטח הבניה הבסיסי המותר, למעט הגדלת אחוזי בניה בגין הריסה לפי סעיף 2.10, ותוספת בניה למגורשים פניתיים לפי סעיף 2.7.1.
- (2) המרווח מדרד משולפת יהיה 2 מ', אלא אם סומן אחרת ברזוטת.
- (3) ניתן יהיה להעלות את מס' יחידות חדיר במסגרת שטחי הבניה העיקריים המותרים באישור הועדה המקומית. שטחי השרות יותאמו בהתאם לתקנות התכנון והבניה התקפות מעת לעת לשימושים העקריים.

פרק 4 - תשתית

4.1 דרכים: כל הדרכים בתחומי ה"תכנית" תבוצענה בהתאם לחתכים אופייניים המפורטים בנספח תחבורה, תנועה וחניה המצורף כנספח א' לסעיף זה ומהווה חלק בלתי נפרד מה"תכנית".

4.1.1 חיבור דרכי גישה משולבות לדרכים עורקיות (ברוחב 30 מ' ומעלה) יהיה בפניות ימינה בלבד. גישה לדרכים עורקיות:

4.2 דרכים משולבות וחנייה: השטחים המיועדים לדרך משולבת וחנייה ישמשו לגישה אחורית, לחנייה, להספקה וכן לנוי ומשחק, ויעוצבו ללא חלוקה בין השטח להליכה לבין השטח לנסיעת רכב, לפי ההוראות המפורטות בנספח התחבורה. רוחב הדרכים המשולבות יהיה כמסומן בתשריט. כל שטחי ההליכה והנסיעה ירוצפו באבני ריצוף משולבות. שטחי הגינון לא יקטנו מ- 20% משטח הדרך המשולבת.

המרווח הקדמי של מבנים חדשים מדרך משולבת לא יקטן מ- 2 מ'. למעט גזוזטראות בגובה מעל 5 מ' ממפלס הקרקע שתותרנה בקו בנין 0 באישור הועדה המקומית. מבנים קיימים במרחק קטן מ- 2 מ', לא ייחשבו כשימוש חורג.

4.2.1 חנייה תת-קרקעית: באזורי מגורים ג' מיוחד, מגורים ד', ומגורים ד' ומסחר, באזור מע"ר, ובאזורים למבני ציבור הסמוכים למע"ר, תותר הקמת חנייה תת-קרקעית ושטחה ייכלל בחישוב זכויות הבניה במסגרת שטחי השרות.

4.2.2 תקן חנייה: מספר מקומות החנייה בכל חלקה יהיה בהתאם לתקן החנייה שיהא תקף בעת הוצאת היתר בניה.

4.2.3 מקום החנייה: כל מקומות החנייה הנדרשים עבור כל חלקה יסופקו בתחומה ולאחר הורדת השטח המופקע ואו השטח המוקצה לזיקת הנאה.

4.2.4 חנייה תת-קרקעית בשטח זיקת הנאה לציבור: בהתאם לתנאים המיוחדים ובאישור הועדה המקומית תותר הקמת חנייה תת-קרקעית מתחת לשטח המוגדר כזיקת הנאה לציבור ובתנאי שלא יפגע שימוש.

4.3 ניקוז: - כל השטחים הכלולים בתחומי התכנית ינוקזו ממי נגר עיליים לשביעות רצון מהנדס העיר ובתאום עם רשות הניקוז זבולון.
- בדרכים מכל הסוגים, לרבות מגרשי חנייה ודרכים משולבות מערכת הניקוז תותקן בכביש עצמו.

מערכת הביוב בתחום התכנית תשולב ותחובר למערכת הביוב העירונית בהתאם לתוכנית אב לביוב קרית אתא. **4.4 ביוב:**

מערכת התאורה לאורך תוואי הכבישים בתחומי התוכנית תותקן בהתאם להוראות הבאות: **4.5 תאורה:**

1. עוצמת התאורה בכל כביש תהיה בכפיפות להנחיות משרד התחבורה.
2. בדרכים הראשיות, ברוחב 30 מ' שבהן מצוי אי הפרדה ימוקמו עמודי התאורה באי ההפרדה.
3. בדרכים משניות ברוחב 16 מ' עם מדרכות, תמוקם התאורה במדרכה בצד הכביש על עמודי תאורה נפרדים בצד הנגדי לצד שבו מותקנים עמודי חברת החשמל.
4. בדרכים משולבות יותקנו גופי תאורה על גבי עמודים המשולבים במערכת הגינון.

מערכות התקשורת תותקנה לאורך תוואי הכבישים בהתקנה תת-קרקעית, לפי ההוראות הבאות: **4.6 תקשורת:**

1. בכל מקרה התקנת קווי התקשורת תהיה בצד הנגדי למיקום קווי החשמל.
2. לא יותקנו קווי תקשורת באיי הפרדה בין שני מסלולים.

כל מערכת החשמל בתחומי התכנית תותקן בהתקנה תת-קרקעית בתחום המדרכות או פסי ההפרדה שלידם, על פי התקנים של חברת החשמל. בכל מקרה, קווי החשמל יותקנו במדרכה הנגדית למדרכה שבה מותקנות מערכות התקשורת. **4.7 חשמל:**

- א. תחנות טרנספורמציה תמוקמנה במבנים סגורים.
- ב. הסתעפויות וחלוקות משנה במתח נמוך תעשינה מתוך פילרים סגורים שימוקמו בצידי הכביש.
- ג. תחנות טרנספורמציה ימוקמו באזורים שיעודיהם על פי התוכנית הם מגורים, מסחר, תחבורה, מבני ציבור, שטחים משולבים לחניה ושטחים פתוחים.
- ד. מיקום תחנות הטרנספורמציה במגרש יהיה על פי בחירת היזם ובתאום עם חברת החשמל, במרווח הקדמי, בחצר בתוך קווי הבנין או בתוך הבנין.
- ה. על היזם יהיה להקצות חדר או שטח קרקע מתאימים לפי הנדרש עבור תחנת טרנספורמציה בהספק ובתנאים אשר ייקבעו על ידי חברת החשמל.
- ו. שטח תחנת הטרנספורמציה במגרש לא ייכלל בחישוב השטחים המותרים לבניה בו.
- ז. יש לשמור על מרחק של 3 מ' בכל כיוון בין תחנת הטרנספורמציה לבין חלל המגורים הקרוב ביותר.

ח. כל בעלי המקרקעין בתחום התוכנית יקנו לחברת החשמל זכות מעבר להנחת כבלי חשמל תת-קרקעיים, ויאפשרו גישה חופשית לרכב של חברת החשמל לתחנות הטרנספורמציה.

ט. מגישי בקשות להיתרי בניה בתחום התוכנית יבואו בדברים עם חברת החשמל לפני התחלת התכנון, וזאת על מנת לקבוע את מיקומן של תחנות הטרנספורמציה וזכויות המעבר להנחת כבלי חשמל תת-קרקעיים.

הספקת המים בתחומי התכנית תהיה בתאום עם חברת מקורות ולפי דרישות של משרד הבריאות.
מערכות המים תמוקמנה במדרכה בצד הכביש, בצד הנגדי למיקום קווי התקשורת.
באזורים בנויים המיועדים לשהיית הציבור ולאורך דרכים יותקנו הידרנטים בכפיפות להוראות משרד הפנים (מכבי אש).

4.8 הספקת מים:

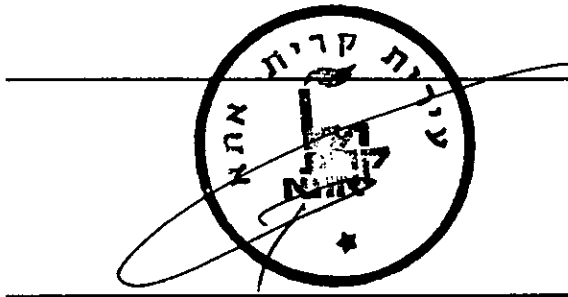
פינוי אשפה יהיה בהתאם להוראות המפורטות בנספח ב' "עקרונות אצירה ופינוי פסולת מוצקה במרחב התוכנית" המהווה חלק בלתי נפרד מתוכנית זו.

4.9 פינוי אשפה:

לכל בניין יותקן מקלט בהתאם להוראות הג"א התקיפות בזמן הגשת הבקשה להיתר בניה. שטחו של המקלט לא ייחשב כחלק מזכויות הבניה מותרים.

4.10 מקלטים:

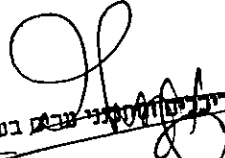
ח ת י מ ו ת



הזם: עיריית קריית אתא

בעלי הקרקע: עיריית קריית אתא

מנהל מקרקעי ישראל


 פס"ד אדריקליס ומתכנני ערים בע"מ

המתכנן: צמיר אדריקלים ומתכנני ערים בע"מ

חתימת ועדות

ועדת המשנה של
 הועדה המקומית לתכנון ובניה
 קרית אתא
 תכנית נ.ע. כ"א מס' 222/כ
הומלצה להפקדה
 בישיבה ה- 411 4.2.92
 יושב ראש הועדה
 ממנהל הועדה

ועדה מקומית לתכנון ובניה:

ועדה מחוזית לתכנון ובניה:

משרד הפנים מחוז חיפה
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. 222/כ
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 18.9.97 לאשר את התכנית.
 סמנכ"ל לתכנון
 יו"ר העדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס. 222/כ
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4244
 מיום 1.9.94

הודעה על אישור תכנית מס. 222/כ
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4706
 מיום 1.12.98

נספח הוראות לתוכנית כ/ 222

עקרונות אצירה ופינוי פסולת מוצקה במרחב התוכנית

1. כלי האצירה למבנים עד 7 קומות יהיו עגלות בעלות קיבולת שלא תעלה על 1,500 ליטר כל אחת. למבנים בעלי 7 קומות ויותר רשאי מהנדס העיר להורות על הצבת כלי אצירה כנ"ל ואו דחסנית ואו מכולה בקומת המרתף של המבנה.
2. יהיה הציוד נפרד לאצירת פסולת שמקורה ביחידות המגורים ולאצירת פסולת שמקורה בשימושים האחרים של הבנין אלא אם הורה מהנדס העיר אחרת.
3. כלי האצירה ימוקמו בשטח (להלן "חדר אשפה") בקומת הקרקע או קומת המרתף. מהנדס העיר רשאי להורות על הצבת ציוד אצירה לחומרים ברי מיחזור כפי שיקבע על ידו מחוץ לחדרי אשפה בשטח השירות של הבנין.
4. חדר אשפה לשירות יחידות המגורים יהיה נפרד מחדר האשפה עבור יתר השימושים של הבנין. הנפח הכולל של כלי אצירה בחדר האשפה ליחידות המגורים יחושב לפי 120 ליטר ליחידה.
5. בכניסה לחדר האשפה תותקן דלת לא אטומה (עד 40%), נקודת שטיפה, נקודת ניקוז, מיפוי קירות עד +1.20 מטר וכן נקודת מאור וכח.
6. הנפח הכולל של כלי האצירה בחדר האשפה לשימושי מסחר, משרדים אולמות בידור ותרבות וכיוצ"ב יחושב לפי 4 ליטר לכל מ"ר שטח בניה מותר. מהנדס העיר יהיה רשאי לשנות את שיעורי נפח האצירה להצבת המפורטים לעיל כפי שימצא לנכון על פי שינויים בתדירויות הפינוי, נפח אשפה נוצרת ונתונים אחרים.
7. שטח חדרי האשפה יחושב לפי 2 מ"ר לכל 1 מ"ק נפח אצירה להצבת כלי האצירה ועוד תוספת של 30% לשטח הנ"ל לגישה ותמרון. השטח המינימאלי של חדר אשפה לא יפחת מ- 6 מ"ר. מהנדס העיר יהיה רשאי לשנות את שיעורי שטח חדרי האשפה המפורטים לעיל כפי שימצא לנכון על פי שינויים בתדירות פינוי, נפח אשפה נוצרת ונתונים אחרים.
8. מספר, סוג וגוון כלי האצירה בחדרי האשפה יהיו בהתאם לשיטת הפינוי, להפרדת החומרים למיחזור וטעון אישור מהנדס העיר.
9. מהנדס העיר יהיה רשאי להורות על התקנת ציוד יעודי להפרדת חומרים למיחזור בנוסף לעגלות האשפה המוזכרות לעיל וכן שילוט מתאים לענין זה.
10. הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית בקנה מידה מתאים המתארת את חדרי האשפה, את סוגי כלי האצירה ואופן הצבתם ואת המתקנים האחרים ומערכות התשתית בו.
11. מהנדס העיר רשאי להורות על הצבת דחסן בתחום בית עסק בעל שטח מותר לבניה העולה על 200 מ"ר לדחיסת פסולת נפחית כמו אריזות קרטון.

12. מהנדס העיר רשאי להורות על התקנת פירים לסילוק אשפה במבנים בעלי 7 קומות ויותר, מספר הפירים יהיה בהתאם לשיטה המתוכננת להפרדת חומרים למיחזור וטעון אישור מהנדס העיר.
13. מהנדס העיר יהיה רשאי להתקין בקומת המרתף בשטח השירות של בנין תחנת מעבר לפסולת לריכוז פסולת והעברתה לסילוק בציוד בעל קיבולת גדולה יותר. מידות תחנת המעבר, הציוד ושיטות התפעול יקבעו ע"י מהנדס העיר.