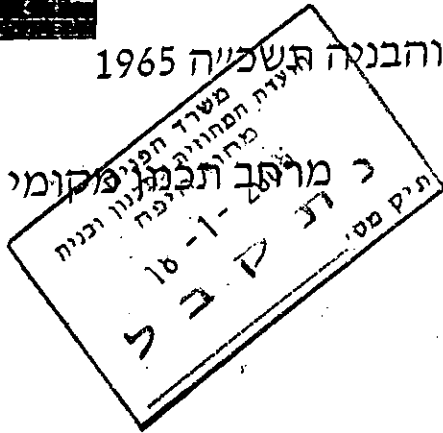


חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965

מחוז חיפה

משרד הפנים מחוז חיפה  
מרכז תכנון מקומי קריית אתא



# תוכנית מפורטת מס' כ/150 ח קריית אתא - חידוש שכונת המרכז המהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית כ/150

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

אישור תכנית מס. כ/150/2

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 2.3.04 23.9.05 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית \_\_\_\_\_  
סמנכ"ל לתכנון \_\_\_\_\_

הודעה על הפקדת תוכנית מס' כ/150/2

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5192

מיום 8.6.03

הודעה על אישור תכנית מס. \_\_\_\_\_

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. \_\_\_\_\_

מיום \_\_\_\_\_

## צמיר אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

רח' היוזמה 3 טירת כרמל 39120 טל: 04-8571234 פקסי: 04-8570238

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי קריית אתא

**תוכנית מפורטת מס' כ/150 ח**  
**קריית אתא - חידוש שכונת המרכז**  
המהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית כ/150

**צמיר אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ**

רח' היוזמה 3 טירת כרמל 39120 טל : 04-8571234 פקס : 04-8570238

## תוכן העניינים

### פרק 1 : כללי

- 1.1 המקום
- 1.2 השם והתחולה
- 1.3 גבול התכנית
- 1.4 שטח התכנית
- 1.5 מסי יחידות דיור
- 1.6 מסמכי התכנית
- 1.7 יוזם התכנית
- 1.8 בעלי הקרקע
- 1.9 המתכנן
- 1.10 מטרות התכנית
- 1.11 יחס לתכניות אחרות
- 1.12 הגדרות ופרוש מונחים
- 1.13 ייעודי קרקע - מצב קיים
- 1.14 ייעודי קרקע, סימונם בתשריט ושטחם - מצב מוצע.
- 1.15 סימונים

### פרק 2: הוראות כלליות

- 2.1 הפקעות
- 2.2 רפרצלציה
- 2.3 פיתוח סביבתי
- 2.4 עיצוב אדריכלי
- 2.5 זיקת הנאה לציבור
- 2.6 היטל השבחה
- 2.7 עתיקות
- 2.8 חלוקת משנה של מגרשים
- 2.9 הריסת מבנים
- 2.10 חניה
- 2.11 מרחב מוגן
- 2.12 שימוש חורג

### פרק 3 : הוראות לאזורים וייעודי קרקע

- 3.1 אזור מגורים א'
- 3.2 אזור מגורים ב'
- 3.3 אזור מגורים ב' לתכנון מפורט
- 3.4 אזור מגורים ב 2
- 3.5 אזור מגורים ג 2
- 3.6 אזור מגורים ג' ומסחר
- 3.7 אזור מגורים ד'
- 3.8 אזור מסחרי
- 3.9 אזור ספורט
- 3.10 אזור למבני ציבור
- 3.11 שבילים להולכי רגל
- 3.12 שטח ציבורי פתוח
- 3.13 הוראות בניה – טבלת סיכום

### פרק 4: תשתית

- 4.1 דרכים
- 4.2 ניקוז
- 4.3 ביוב
- 4.4 תאורה
- 4.5 תקשורת
- 4.6 חשמל
- 4.7 אספקת מים

## פרק 1 : כללי

- 1.1 המקום: מרחב תכנון מקומי קריית אתא.
- 1.2 השם והתחולה: תכנית זו תקרא "תכנית מפורטת מס' כ/150 ח קריית אתא - חידוש שכונות המרכז" ותחול על הגושים וחלקות הבאים:
- גוש 10232 חלקות: 85-88, 96, 97, 100, 101, 219, 221 בשלמותן.
- גוש 10256 חלקות: 351, 353 בחלקן.
- גוש 11007 חלקות: 3, 44, 45, 49 בחלקן.
- גוש 11008 חלקות: 17, 87, 110 בשלמותן. 4, 5, 107-109, 111 בחלקן.
- גוש 11009 חלקות: 23-33, 68-83, 85-90, 92, 94, 100-111 בשלמותן. 95-97 בחלקן.
- גוש 11010 חלקות: 13-15, 23-37, 41-43, 49-59, 64-71, 73-89, 97, 99-117, 119-124, 126-134, 136 - 152, 154-165, 169-188, 190-194, 196-209 בשלמותן. 16, 17 בחלקן.
- גוש 11011 בשלמותו.
- גוש 11012 חלקות: 24-42, 46-87, 89, 91-94, 97, 98, 100, 107, 108, 113, 114, 115 בשלמותן. 95, 96, 99 בחלקן.
- גוש 11013 בשלמותו.
- גוש 11014 חלקות: 2-55, 58-64, 66-69, 71, 72, 74-77, 79, 80, 82-84, 86, 88-94, 96-108, 110-137, 141, 144, 149-151, 153 בשלמותן. 152 בחלקה.
- גוש 11015 בשלמותו.
- גוש 11016 בשלמותו.
- גוש 11017 חלקות: 26-35, 39-51, 54-76, 85, 96, 98-101, 103, 106-108, 117-127, 131-133, 149-151, 251-253 בשלמותן. 102, 105 בחלקן.
- גוש 11018 חלקות: 15-18, 20-22, 37-42, 51, 52, 61, 63, 64, 78, 79, 90-92 בשלמותן. 33 בחלקה.
- גוש 11019 חלקות: 80, 82, 84, 86, 88, 90, 94, 96, 98, 101, 103-109, 110-132, 136-149, 150 בשלמותן. 79, 81, 83, 85, 87, 89, 93, 95, 97, 99, 100, 130, 151 בחלקן.
- גוש 11020 חלקות: 48-59, 62, 64, 66, 68, 70, 72, 75, 77, 79, 81, 83-98 בשלמותן. 15-20, 45-47, 61, 74, 76, 78, 80, 82, 99-101 בחלקן.
- גוש 11021 חלקות: 1-9, 14-38, 42-45, 49, 50 בשלמותן. 40, 41 בחלקן.
- גוש 11022 חלקות: 3-16, 18-33, 35, 37-39, 41, 43-46, 49-75 בשלמותן. 42, 47, 48 בחלקן.

גוש 11023 בשלמותו.  
 גוש 11024 חלקות: 67-1, 79-84, 86 בשלמותו.  
 87 בחלקה.  
 גוש 11025 חלקות: 18-1, 27-35, 37, 38, 42-44, 46, 48, 50 בשלמותו. 39, 45 בחלקו.  
 גוש 11027 חלקות: 38-43, 45, 46, 48-70 בשלמותו.  
 גוש 11048 חלקות: 10-13, 17, 21, 22, 31, 34-36 בחלקו.  
 גוש 11049 חלקות: 1, 4, 5, 11-15, 17-21, 35-45 בשלמותו.  
 גוש 11049 חלקות: 1, 2, 7, 10, 16, 22, 34, 46 בחלקו.  
 גוש 11049 חלקות: 10-1, 12-20, 30-43, 47-52, 65-80, 87-89, 91 בשלמותו.  
 11, 46 בחלקו.  
 גוש 11050 חלקות: 65-71, 103, 104 בשלמותו.  
 64, 99, 102 בחלקו.  
 גוש 11051 חלקות: 1-9, 11-14, 22-28, 30-32, 34, 36-44, 78-85, 94-98, 101, 102 בשלמותו.  
 10, 15 בחלקו.  
 גוש 11052 חלקות: 36-40 בשלמותו. 78 בחלקה.

1.3 גבול התכנית: כמותחם בקו כחול בתשריט ה"תכנית".

1.4 שטח התכנית: כ- 2,169.7 דונם, (מדידה גרפית).

1.5 מס' יחידות דיור: עד 9,804 יח"ד.

1.6 מסמכי התכנית: 1. הוראות התכנית (תקנון המכיל 28 עמודים)  
 2. תשריט ייעודי קרקע בקני"מ 1:2,500.

1.7 יוזם התכנית: עיריית קריית אתא, ת.ד. 1 קריית אתא. טל': 04-8478478, פקס מס': 04-8450483.

1.8 בעלי הקרקע: פרטיים, עיריית קריית אתא ומנהל מקרקעי ישראל, רח' פל-ים 5, חיפה טל: 04-8630860, פקס: 04-8630970.

1.9 המתכנן: צמיר אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ, רח' היוזמה 3 טירת כרמל 39032 טל: 04-8571234, פקס: 04-8570238.

1.10 מטרת התכנית: הסדרת התכנון והפיתוח של שכונות המרכז של קריית אתא באמצעים הבאים:

- א. תכנון מפורט של אזור שכונות המרכז תוך מתן הזדמנות לחידוש פני העיר ע"י הגדלת זכויות בניה.
- ב. תאום מערך הנגישות המוטורית באזור.
- ג. ארגון מערך מבני ציבור.
- ד. קביעת עקרונות בינוי והוראות בניה לפי ייעודי קרקע.

1.11 יחס לתכניות אחרות: עם אישורה מבטלת תוכנית זו בתחומה את התוכניות הבאות:

שם תוכנית	תאריך פרסום	י"פ
כ/150	10.1.80	2595
כ/7 (כופריתא)	13.4.40	עיתון רשמי 1001
כ/12	3.11.55	448
כ/18	21.9.60	792
כ/49	2.6.42	עיתון רשמי 1942
כ/61	19.11.64	1133
כ/73א	13.5.76	2219
כ/76	26.12.68	1495
כ/78	1.3.71	1705
כ/79	19.6.69	1533
כ/95	19.2.76	1271
כ/96	13.2.75	2089
כ/98	13.4.78	2430
כ/100	19.6.77	2335
כ/164	12.5.83	2919
כ/182	1.10.84	3116
תרשי"צ/ח/ה/5/1 (כ/88)	18.9.69	(תאריך אישור)
תרשי"צ/7/47/2	8.4.76	(תאריך אישור)
תרשי"צ/12/47/2	14.4.77	(תאריך אישור)
תרשי"צ/22/47/2	27.11.90	(תאריך אישור)
כ/207	5.5.94	4212
כ/244	2.3.95	4237
כ/222	1.12.98	4706
כ/209א	17.12.92	4066

תוכנית זו מתייחסת לתוכניות שתשארנה בתוקף בתחומה:

כ/253	20.1.94	4135
כ/מק/309	3.8.02	5100
כ/293ב	23.7.98	4665
כ/303	מופקדת 12.6.01	4993
כ/375א	3.5.02	5073
כ/377א	5.11.02	5124
כ/מק/313	26.6.00	4896

1.12 הגדרות

ופרוש

מונחים:

בתוכנית זו תהיה לכל המונחים המשמעות של חוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965, בתוספותיו ובתקנות התכנון ובניה, ולמונחים הבאים המשמעויות הרשומות בצידם:

1.12.1 היקף בניה:

שטח הבניה המכסימלי המותר במגרש, מחושב לפי אחוזי הבניה המותרים במגרש למטרות עקביות ולמטרות שרות, פאמור בתקנות

התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכנית ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

1.12.2 גובה בניה:

גובה הבנייה במטרים, מדוד מפני החלק הגבוה ביותר של הבניין (למעט אנטנות וחדרי מכונות של מעליות) ועד למפלס + 0.0 של הבניין. מסד, כמוגדר בסעיף 6 לתקנון התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב - 1992, לא ייחשב בגובה הבנייה.

קומת עמודים תיכלל במנין הקומות.

1.12.3 חישוב מספר יחיד למגרש ניתן יהיה לעגל כלפי מעלה בדרך של חישוב אריתמטי, (כלומר 0.5- ליחידת דיוור נוספת).

1.13 ייעודי קרקע - מצב קיים לפי תכנית מתאר מאושרת כ/ 150 והתוכניות המפורטות שבסעיף 1.11.

שטח %	שטח דונם	סימון בתשריט	ייעודי קרקע
2.0	43.6	שטח צבוע כתום	אזור מגורים א'
51.7	1124.7	שטח צבוע מפוספס לרוחב בצבע תכלת	אזור מגורים ב1
5.2	112.1	שטח צבוע תכלת	אזור מגורים ב2
7.4	161.5	שטח צבוע צהוב	אזור מגורים ג'
0.2	3.7	שטח צבוע אפור	אזור מסחרי
8.3	180.3	שטח צבוע חום כהה	אזור למבני ציבור
1.3	29.0	שטח צבוע ירוק בהיר תחום בקו חום	אזור ספורט
4.4	95.3	שטח צבוע ירוק בהיר	שטח ציבורי פתוח
0.4	9.1	שטח צבוע פסים אלכסוניים בירוק בהיר ולבן לסרוגין	אזור חקלאי
0.1	1.1	שטח צבוע פסים אלכסוניים באפור ולבן לסרוגין	מרכז תחבורה
0.1	1.2	פסים אלכסוניים ירוקים ואדומים לסרוגין	דרך משולבת
18.8	407.3	שטח צבוע חום בהיר	דרך קיימת/מאושרת
0.1	0.8	פספוס לרוחב אדום עם קוים שחורים שתי וערב	חניה
100	2,169.7		סה"כ



1.14 ייעודי קרקע, סימונם בתשריט ושטחם - מצב מוצע.

שטח דונם	שטח %	סימון בתשריט	ייעודי קרקע
47.8	2.2	שטח צבוע כתום	אזור מגורים א'
941.3	43.4	שטח מפוספס לרוחב בצבע תכלת	אזור מגורים ב1
55.3	2.5	פסים אלכסוניים בצבע תכלת ולבן לסרוגין	אזור מגורים ב' לתכנון מפורט
172.8	8.0	שטח צבוע תכלת	אזור מגורים ב 2
148.1	6.8	שטח צבוע צהוב	אזור מגורים ג 2
10.7	0.5	פסים אלכסוניים בצהוב ואפור לסרוגין	אזור מגורים ג' ומסחר
8.8	0.4	שטח צבוע חום	אזור מגורים ד'
4.7	0.2	שטח צבוע אפור	אזור מסחרי
192.5	8.9	שטח צבוע חום כהה	אזור למבני ציבור
29.0	1.3	שטח צבוע ירוק בהיר תחום בקו חום	אזור ספורט
100.3	4.6	שטח צבוע ירוק בהיר	שטח ציבורי פתוח
7.2	0.3	שטח צבוע ירוק כהה	שבילים להולכי רגל
380.9	17.6	שטח צבוע חום בהיר	דרך קיימת/מאושרת
19.3	0.9	שטח צבוע אדום	דרך מוצעת
28.9	1.3	פסים ירוקים ואדומים אלכסוניים לסרוגין	דרך משולבת
1.2	0.1	פספוס לרוחב אדום עם קוים שחורים שתי וערב	חניה
20.9	1.0	פסים אלכסוניים בצהוב ולבן לסרוגין	שטח לתכנון בעתיד
2169.7	100		סה"כ

1.15 סימונים:

- |  |                             |
|--|-----------------------------|
| - מספר ברבע העליון של עגול.              | - מספר דרך                  |
| - מספר ברבעים הצדדיים של עגול.           | - מרווח קדמי                |
| - מספר ברבע התחתון של עגול.              | - רוחב דרך                  |
| - קוים אלכסוניים באדום ע"ג הדרך.         | - דרך לביטול                |
| - קוים אלכסוניים בשחור ע"ג יעוד הקרקע.   | - זכות מעבר לציבור          |
| - קו שחור עבה.                           | - גבול יעוד קרקע            |
| - קו שחור דק.                            | - גבול חלקה קיימת           |
| - מספר בספרות קטנות בשחור, מוקף בעיגול.  | - מס' חלקה קיימת            |
| - קו שחור עבה עם סימון משולשים עליו.     | - גבול גוש                  |
| - מספר מודגש בשחור.                      | - מספר גוש                  |
| - קו כחול עבה.                           | - גבול התכנית               |
| - קו כחול מקווקו.                        | - גבול תכנית מאושרת         |
| - קו אדום מקווקו ומספר באדום.            | - גבול ומספר אזור לרפרצלציה |
| - פסים ניצבים אפור ולבן..                | - אזור מע"ר                 |
| - שטח צבוע צהוב עם קוים אלכסוניים באדום. | - אזור מגורים ג'1           |
| - שטח צבוע צהוב מטוייט שתי וערב בשחור    | - אזור מגורים ג' מיוחד      |
| - פסים אלכסוניים בצהוב ואפור.            | - אזור מגורים ג' ומסחר      |
| - פסים ניצבים בתום ואפור.                | - אזור מגורים ד' ומסחר      |
| - פסים אלכסוניים אפור וירוק.             | - אזור שוק פתוח             |

## פרק 2 : הוראות כלליות

### 2.1 הפקעות:

בשטחים המיועדים, בהתאם לתוכנית זו, לדרכים או להרחבתן, לחניה ציבורית, לשבילים להולכי רגל, לשטחים ציבוריים פתוחים ולמבני ציבור למיניהם (למעט השטחים למבני ציבור הבאים: גוש 11012 חלקות 24,26) ינהגו בהתאם לקבוע בסעיפים 188, 189 לחוק התכנון והבניה ובכפוף לכל דין.

#### 2.1.1

תנאי להפקעה לאורך רצועת הדרך בחלקה 26 בגוש 11017 יהיה שיקום וביצוע מדרגות וגישה לנכים לבית הדואר ע"י הרשות המקומית ועל חשבונה.

### 2.2 רפרצלציה:

באזורים לרפרצלציה מסי 1-6 תוגש בנפרד תוכנית רפרצלציה אשר תבטל את גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים והשטחים יאוחדו ויחולקו לחלקות חדשות, בהתאם ליעודי הקרקע המסומנים בתשריט תוכנית זו, (לפי פרק ג' סימן ז' ופרק ד' לחוק).

### 2.3 פיתוח סביבתי:

לגבי השטחים המיועדים למטרות ציבוריות על פי סעיף 2.1 ייערך באחריות העירייה תכנון לביצוע של הפיתוח הסביבתי אשר יכלול הוראות בנושאים הבאים, כולם או חלקם, לפי דרישת מהנדס העיר:

- א. תכנון הנדסי של דרכים וחנייות ומערכות תשתית.
- ב. עיצוב רחבות ושבילים להולכי רגל, כולל מפלסים ופרטי ריצוף.
- ג. עיצוב גנים ציבוריים ושטחי נטיעות לנוי או הפרדה.
- ד. איתור מפורט ועיצוב של רהוט חוצות, לרבות שלטים למידע ולפרסומת.
- ה. מיקום ועיצוב מפורט של מבני שרות / מבנים הנדסיים בכפוף להנחיות סעיף 2.4. לא יותרו מבנים הנדסיים בתחום שצ"פ.
- ו. כל פרט אחר שיידרש בהתאם לתכנון המפורט של השטח.

#### 2.3.1 אחריות ביצוע

#### פיתוח סביבתי

#### בשטחי הפקעה:

#### 2.3.2 תכנון מרחב

#### סביב למבנים:

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

לפחות 20% משטח מגרש למגורים ישאר פנוי מכל בניי וריצוף וישמש למטרות גינון.

יהיה זה מסמכותה של הועדה המקומית להנחות ולהבטיח תאום בין הפיתוח הסביבתי של השטחים הציבוריים הסמוכים אליהם,

וכן עיצוב אחיד של פרטי פיתוח המגרשים, הגדרות והקירות התומכים.

## 2.4 עיצוב אדריכלי:

מבלי לגרוע מהוראות סעיף 2.3 לא יינתן היתר בניה בתחומי התכנית אלא אם תובטח שמירה על איכות הסביבה ועל עיצוב אדריכלי נאות לפי הקריטריונים המפורטים בסעיפים הבאים:

### 2.4.1 חומרי גמר

#### וציפוי חיצוני

#### מותרים:

1. חומרי ציפוי: אבן, גרנוליט, זכוכית, לוחות מתכת, קרמיקה באריחים או כל ציפוי קשיח אחר באישור הועדה המקומית. לא יותר השימוש בבטון גלוי, למעט באלמנטים קונסטרוקטיביים. לא יותר שימוש במבנים ניידים או ארעיים.

2. חלונות דלתות, תריסים: עץ, פלדה, אלומיניום מגולוון בגווני עפ"י אישור מהנדס העיר. לא יותר שימוש ברפפות פלסטיק לתריסים.

3. גג: גגות המיועדים לשימוש ומדרך יצופו בריצוף טרצו, קרמיקה או לוחות אבן. לא יותר השימוש בלוחות אזבסט, פח או פלסטיק, פיברגלס ודומיהם. 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. השימוש בחלונות בחלל הגג יותר ובלבד שלא יבלטו מתוך מישור הגג.

4. עיצוב גדרות: ישולב בעיצוב המבנים. החומרים המותרים – לפי רשימה בפסקאות א' ו'ב' לעיל, או גדר חיה. לא יותר השימוש ברשתות מתכת או פלסטיק כגדר לשטח ציבורי פתוח או לשביל בחיפוי אבן.

5. מסי הפתחים בחזית לרחוב מוגבל לשניים עפ"י הפרוט הבא: פתח לכניסה, להולכי רגל ופתח נוסף לחניה. יש לציין בהגשה מיקום צוברי גז במגרשים פינתיים ו/או מאוחדים, ומיקום מתקני גז באישור חבי' הגז ובאישור מהנדס העיר לפני הגשת תוכניות בניה. בתוספת בניה במבנה מעל 4 דיירים תדרש תוכנית עקרונית המציגה פתרון לכל התוספת המבוקשות לכל יחיד במבנה כתוכנית מנחה.

### 2.4.2 מיקום מתקנים

#### וצנרות:

הבקשה להיתר בניה תכלול פרוט מיקום: פירי-צנרות, פרגולות, מזגנים, דודי שמש/קולטים, מסתורי כביסה, אנטנות וכד', שישולבו במידת האפשר כחלק אינטגרלי של עיצוב הבנין ובהתאם להנחיות מהנדס העיר. לא תותר צנרת חיצונית ע"ג המבנים.

### 2.4.3 פרגולות:

מיקום הפרגולות יהיה חלק מהבקשה להיתר בניה. הפרגולות יבוצעו במתכונת אחידה בכל המבנה ומחומרים עמידים, לפי פרטי ביצוע ו/או הנחיות של מהנדס העיר. הפרגולות יהיו כפופות לתקנות התו"ב (חישוב שטחים).

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

2.4.4 כניסה לשטחים מסחריים:

תוספת הבניה לניצול אחוזי הבניה המוגדלים תיעשה ע"י הגשת בקשה להיתר בניה, בכפוף להנחיות עיצוב אדריכלי, מבלי לחרוג מהוראות תוכנית זו לכל יעוד קרקע ובהתאם להוראות חוק התכנון והבניה. כל תוספת בניה תיבדק ע"י השלכותיה על חזות הבנין ומידת השפעתה על הבנין בכללותו. שינויים מינוריים שאינם משמעותיים לא יחייבו התאמה להוראות העיצוב שבסעיף 2.4.1.

2.4.5 תוספת בניה בבנין קיים:

תוספת הבניה יכולה לכלול: הוספת אגף ו/או בניה בקומת העמודים ו/או בניה על הגג ו/או מעלית, (כולם ביחד או כל אחד בנפרד), לפי ההנחיות הבאות:

א. הוספת אגף: ע"י תוספת חדרים לדירות בכל הקומות באותו אגף. בתוספת בניה במבנה מעל 4 דיירים תדרש תוכנית עקרונית המציגה פתרון לכל התוספת המבוקשות לכל יחיד במבנה כתוכנית מנחה.

ב. בניה בקומת עמודים: תותר סגירה של קומת העמודים המקורית לצורך בניית מחסנים ו/או חניה מקורה ו/או הרחבה של דירה/דירות בקומה א'. לפחות 15% משטח קומת הכניסה ישאר כלובי כניסה סגור / מפולש. (הערה: מחסנים בקומת העמודים, יש להציג תוכנית מחסנים כללית לכל יחיד).

ג. בניה על הגג: תותר רק אם אין חריגה מגובה הבניה ומספר הקומות המכסימאלי המותר לאותו יעוד קרקע. במקרה של תוספת בניה על הגג ייחשבו 2 הקומות העליונות (המקורית + התוספת) כ"קומות הגג". קומות הגג יעוצבו על פי הקריטריונים הבאים:

- (1) לפחות 30% משטח קומות הגג ייועד למרפסת גג.
- (2) ביצוע ההרחבה יכלול פתרון עיצובי לכל שטח-הגג, גם אם רק חלק מדירות-הגג נכללות בהרחבה.
- (3) יינתן פתרון ארכיטקטוני למיקום כל דודי השמש, אנטנת הטלוויזיה המרכזית ופיר המעלית (במידה וקיים).

ד. מעלית: לתוספת מעלית תוגש תוכנית בינוי לאישור מהנדס העיר.

ה. מרחק בין מבנים: יגושר על ידי חלק בניני קשיח בתוכנית להיתר בניה.

ו. שמירת מעבר לחלק האחורי של המגרש: במגרש בו ניתן לתכנן מבנה אחורי ומבנה קידמי, ישמר מעבר ברוחב של 3 מטרים לחלק האחורי של המגרש.

2. תוספת בניה בתחום קונטור המבנה הקיים לא תחשב כסטיה מקווי הבנין. למבנה חדש יש צורך בשמירת קו הבנין החדש.

2.4.6 מבני עזר:

1. מחסנים: יהיו בתחום קוי הבנין בחיבור קשיח למבנה.

2. מבני תברואה - מבנה אשפה: מבנה בנוי מחופה בפנים בקרמיקה, פתח המבנה לא פונה לרחוב, עם הכנות למים וניקוז. החיפוי החיצוני יהיה קשיח בהתאם לחיפוי הגדר ובאישור מהנדס העיר. גובה המבנה המכסימלי 2.20+.

3. כלי אצירה לאשפה, מכל הסוגים, בין בגודל משפחתי, בין בגודל המספק מבנה (עגלות קטנות) ובין בגודל הדרוש למבן (עגלות גדולות) ימוקמו במבנים או בחצרות סגורות, ויהיו מוסתרים מדרכים ציבוריות וממעברים ציבוריים ראשיים.

באזורים בהם הגישה למגרשים מתוכננת באמצעות דרכים משולבות ללא מוצא, עגלות לאיסוף אשפה לקבוצות של עד 6 מגרשים, תמוקמה במוצא של הדרך המשולבת אל הרחוב הראשי.

בשטח המיועד למגורים - 11 עם סימון (ע"ג התשריט) של זכות מעבר לציבור (בגוש 11021 חלקה 16) זכויות הציבור לצמיתות תהיינה בדרך של רישום זיקת הנאה בלשכת רשם המקרקעין ע"י בעל היתר הבניה.

2.5 זיקת הנאה לציבור:

היטל השבחה בגין השבחת הקרקע בעקבות התכנית יוטל כחוק.

2.6 היטל השבחה:

שטחים הנכללים בתחום שטח עתיקות המוכרז כחוק ע"י רשות העתיקות בתוקף חוק העתיקות תשל"ח - 1978, יחולו עליהם הנהלים הבאים:

2.7 עתיקות:

א. היתר הבניה יותנה בחוות דעת רשות העתיקות.

ב. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע בכפוף לתנאי רשות העתיקות.

ג. אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר השטח או חלקו לביצוע עבודות בתת"ק ו/או מכסות אותה, גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח שרידים יחודיים ואין פרוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.

בחלוקת משנה של מגרשים, שטח מגרש מינימלי יהיה: באזור מגורים א' 450 מ"ר, בשאר אזורי המגורים 850 מ"ר.

2.8 חלוקת משנה של מגרשים:

2.9 הריסת מבנים: 1. היתרים להריסת מבנים קיימים בין אם מיועדים להריסה על פי תוכנית ובין אם לא, ינתנו על פי אישור מהנדס העיר ולפי התנאים שיקבעו על-ידו ועל פי החוק.

2. מבנים להריסה, במידה ותוגש בקשה להיתר בניה חדשה, לא ינתן ההיתר בטרם יוסרו המבנים להריסה.

2.10 חניה:

1. החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.

2. חניה מקורה - באיזור מגורים אי תותר חניה מקורה בגבול המגרש בתנאי שתהא צמודה למבנה.

2.11 מרחב מוגן:

בתחומי התכנית יכלל מרחב מוגן קומתי או מרחב מוגן דירתי עבור כל דירה, בהתאם לאישור הג"א.

2.12 שימוש חורג:

מיום תחילת תוקפה של תוכנית זו הועדה המקומית תערוך רשימת בנינים ושימושי קרקע החורגים מהוראות תוכנית זו. הועדה המקומית תמליץ בפני הועדה המחוזית על התקופה שבה מותר להמשיך ולהשתמש במבנים או בקרקעות לאותו שימוש חורג. המשך שימוש חורג בקרקע או בבנין יותר בתנאים המפורטים בחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 פרק ז' ובתנאים הבאים:

א. השימושים החורגים הקיימים לא יוחלפו בשימושים חורגים אחרים.

ב. בנין או קרקע שאינם בשימוש כלשהו בזמן כניסת ה"תכנית" לתוקפה לא יימסרו לשימוש שיהווה שימוש חורג בהתאם ליעוד של האזור בו הם נמצאים.

ג. חריגה מקוי בנין או גובה הבניה (כמוגדר בתוכנית זו), בבנייני קיימים שנבנו על פי היתר בניה, לא תחשב כשימוש חורג, רק לגבי חלקי המבנה הקיים. (בניה חדשה או תוספות יותרו רק לפי הוראות תוכנית זו).

## פרק 3 : הוראות לאזורים ויעודי קרקע

כל קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט של הייטכנית" בהתאם ליעודו, ישמש רק לשימושים המותרים באותו אזור, לפי הרשימה להלן, כפוף לתנאים ולהוראות הכלליים שבפרק 2, ולהוראות בניה ופיתוח ליעודי קרקע המפורטות בפרק זה ולטבלת הסיכום שבסעיף 3.13.

### 3.1 אזור מגורים א'

3.1.1 שימושים מותרים:

3.1.2 חלוקת משנה:

3.1.3 היקף בניה:

3.1.4 מסי יחידות דיור:

3.1.5 מבנים במגרש:

3.1.6 תכנית הקרקע:

3.1.7 גובה בניה:

3.1.8 מרווחים מינימליים

וקווי בנין:

בתי מגורים חד או דו-משפחתיים.

במגרשים דו-משפחתיים תותר חלוקת משנה ל- 2 מגרשי בניה נפרדים, בתנאי שגודל מגרש מינימלי לא יקטן מ- 450 מ"ר ואורך החזית המזערית שלו לא יקטן מ- 15 מ' ושיתואמו הכניסות הנפרדות לשני המגרשים.

עד 51% משטח המגרש סה"כ, מתוכם:

א. למטרות עיקריות: עד 40%.

ב. שטחי שרות: עד 6% חניה מקורה

עד 5% שטחי שרות נוספים, (כולל 7 מ"ר מחסן ו- 7.5 מ"ר ממ"ד לכל דירה).

לא יותר מ- 2 יחידות לדונם.

עד 2 מבנים, במגרשים גדולים מ- 500 מ"ר בלבד. במקרה של בניין קיים יותר עוד מבנה שרות אחד נפרד במגרש לחניה מקורה.

עד 1/3 משטח המגרש.

2 קומות עד 7 מ'. במקרה של גג רעפים - עד 8 מ'.

קדמי כלפי דרך: לפי הרוזטה בתשריט.

5 מ'

אחורי:

4 מ'

צדדי:

בין המבנים במגרש: 8 מ' בין חזיתות פתוחות



## 3.2 אזור מגורים ב'

3.2.1 שימושים מותרים : מגורים.

3.2.2 מסי יחידות דיור : עד 6 יחידות דיור לדונם.

3.2.3 היקף בניה :

עד 110% משטח המגרש שה"כ ומתוכם :

א. שימושים עיקריים : עד 80%

ב. שטחי שרות :

עד 15% חניה מקורה, כחלק מהמבנה עד 15% שטחי שרות נוספים (כולל 6 מ"ר מחסן ו- 7.5 מ"ר ממ"ד לכל דירה).

עד 45% משטח המגרש. (חניה מקורה לא תחשב בתנאי שגג החניה ירוצף ו/או יגונן).

3.2.4 תכסית קרקע :

מבנה אחד.

3.2.5 מבנים במגרש :

עד 4 קומות, עד 14 מטר.

3.2.6 גובה בניה :

קדמי כלפי הדרך : לפי רוזטה בתשריט.

צדדי : 4 מ'

אחורי : 5 מ'

3.2.7 קווי בנין :

3.2.8 זכות מעבר לציבור : בחלקה 16 בגוש 11021 באזור המסומן ע"ג התשריט בקווים שחורים, תישמר זכות מעבר לציבור (ברוחב מינימלי של 10 מ') בהתאם לסעיף 2.5.

## 3.3 אזור מגורים ב' לתכנון מפורט

יש להכין תוכנית מפורטת ותוכנית בינוי על כל שטח האזור.

על התוכנית המפורטת לקבוע הוראות בנושאים הבאים :

א. פרוגרמה למערך יעודי קרקע.

ב. מערכת הנגישות, (תתאפשר התחברות למתחם מרח' העצמאות).

ג. זכויות בניה והוראות בינוי, בהתחשב במיקום בכניסה לעיר.

ד. שמירת האופי המיוחד של האזור ; קביעת בתים, עצים ואתרים ארכיאולוגיים לשימור.

## 3.4 אזור מגורים ב 2

- 3.4.1 שימושים מותרים: מגורים.
- 3.4.2 מסי יחידות דיור: עד 8 יחידות לדונם.
- 3.4.3 היקף בניה: עד 145% משטח המגרש סה"כ, מתוכם:
- א. שמושים עיקריים: עד 100%
  - ב. שטחי שרות: עד 20% חניה מקורה, כחלק מהמבנה. עד 25% שטחי שרותי נוספים (כולל 6 מ"ר מחסן ו- 7.5 מ"ר ממ"ד לכל דירה).
- 3.4.4 תכסית הקרקע: עד 40% משטח המגרש. (חניה מקורה לא תחשב בתנאי שגג החניה ירוצף ו/או יגונן).
- 3.4.5 מבנים במגרש: עד 2 מבנים.
- 3.4.6 גובה בניה: עד 4 קומות, עד 14 מטר.
- 3.4.7 קווי בנין: קדמי כלפי דרך: לפי רוזטה בתשריט.
- צדדי: 4 מ'.
- אחורי: 5 מ'.
- בין המבנים במגרש: 8 מ' בין חזיתות פתוחות.

## 3.5 אזור מגורים ג 2

3.5.1 שימושים מותרים:

3.5.2 מסי יחידות דיור:

3.5.3 היקף בניה:

מגורים.

עד 12 יחידות לדונם.

עד 170% משטח המגרש סה"כ, מתוכם:

א. שמושים עקריים: עד 115%

ב. שטחי שרות:

עד 28% חניה מקורה, כחלק מהמבנה.

עד 27% שטחי שרות נוספים (כולל 6 מ"ר מחסן ו- 7.5 מ"ר ממ"ד לכל דירה).

עד 35% משטח המגרש (חניה מקורה לא תחשב בתנאי שגג החניה ירוצף ו/או יגונן).

עד 2 מבנים.

עד 5 קומות, עד 17 מטר.

קדמי כלפי דרך: לפי רוזטה בתשריט.

צדדי: 4 מ'.

אחורי: 5 מ'.

בין המבנים במגרש: 8 מ' בין חזיתות פתוחות

3.5.4 תכסית הקרקע:

3.5.5 מבנים במגרש:

3.5.6 גובה בניה:

3.5.7 קווי בנין:

## 3.6 אזור מגורים ג' ומסחר

3.6.1 שמושים מותרים: מגורים וכן בקומת הקרקע מסחר, שרותים עסקיים ומשרדים בחזית מסחרית הגובלת בכביש. הכניסה, חדרי המדרגות והחניה יהיו נפרדים למגורים ולמסחר. לא תותר הקמת תנות/עסק בעלי מטרד ריח, אבק, רעש ומטרדים סביבתיים מכל סוג שהוא.

3.6.2 מסי יחידות דיור: עד 12 יחידות לדונם.

3.6.3 היקף בניה מותר: עד 185% משטח המגרש סה"כ, מתוכם:

א. שמושים עיקריים: עד 120%, מתוכם עד 15% למסחר.

ב. שטחי שרות: עד 30% חניה מקורה, כחלק מהמבנה.

עד 35% שטחי שרות נוספים (כולל 6 מ"ר מחסן ו- 7.5 מ"ר ממ"ד לכל דירה).

3.6.4 תכסית קרקע: עד 40% משטח המגרש (חניה תת-קרקעית לא תחשב בתנאי שגג החניה ירוצף ו/או יגונן).

3.6.5 מבנים במגרש: עד 2 מבנים.

3.6.6 גובה בניה: עד 6 קומות, עד 20 מטר.

3.6.7 קוי בנין: קדמי כלפי דרך: לפי רוזטה בתשריט. (2 מ' לסטווין בחזית מסחרית).

צדדי: 4 מ'.

אחורי: 5 מ'.

### 3.7 אזור מגורים ד'

#### 3.7.1 שימושים מותרים:

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

בקומות 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.

הכניסה, חדרי המדרגות והחניה יהיו נפרדים למגורים ולמסחר. לא יותר שלוב של מגורים ומלונאות/אכסנה במבנה אחד.

לא תותר הקמת תחנות/עסק בעלי מטרד ריח, אבק, רעש ומטרדים סביבתיים מכל סוג שהיא.

לא יותרו עסקי נוי, למעט בתי-קפה, מסעדות וחדרי אוכל בבתי המגורים.

עד 12 יחידות לדגום.

#### 3.7.2 מסי יחידות דיור:

עד 190% משטח המגרש סה"כ, מתוכם:

#### 3.7.3 היקף בניה מותר:

שימושים עסקיים: עד 120%

שטחי שירות: עד 70% (כולל 6 מ"ר מחסן ו- 7.5 מ"ר

(ממ"ד לכל דירה)

#### 3.7.4 תכנית קרקע:

עד 30% משטח המגרש, תותר בניה בקומת מרתף בתכנית של עד 45% משטח המגרש.

#### 3.7.5 גובה בניה:

עד 7 קומות, עד 23 מטר.

#### 3.7.6 מרווחים מינימליים:

קדמי כלפי דרך: לפי חזטה בתשריט.

צדדי: 4 מ'.

אחורי: 5 מ'.

התבונה בניה בקו בנין 0 (אפס) בכל הקומות בגבולות שבין החלקות מעמד מגורים ד', בתנאי שתוגש תוכנית בינוי משותפת, המפרטת את התנאים המשותף של המבנים ותאפשר לכל בעל החלקה לבנות עצמו. על התכנית יהיה לטפל בקיר המשותף ובקופת הביניים.

#### 3.7.7 תנאים מיוחדים:

החדרי בניה לעסקים הכרוכים בהפעלת מתקנים מרעישים יותנו במידת צורך אקוסטי.

### 3.8 אזור מסחרי

3.8.1 שמושים מותרים:

3.8.2 היקף בניה:

שרותי מסחר.

עד 50% משטח המגרש סה"כ, מתוכם:

א. למטרות עיקריות: עד 40%

ג. שטחי שרות: עד 10% לשטחי שרות נוספים, לרבות סטווין בחזית.

עד 50% משטח המגרש.

אחד.

קומה אחת, עד 6 מטר.

קדמי כלפי דרך: לפי רוזטה בתשריט. (2 מטר לסטווין בחזית)

צדדי או כלפי שצ"פ: 3 מ'.

אחורי:

5 מ'.

מגרשים מסחריים צמודים ניתן לאחד ולהגיש בקשה להיתר בניה כמגרש אחד; במקרה זה מספר המבנים המותר יהיה כמספר המגרשים המקורים.

3.8.3 תכסית הקרקע:

3.8.4 מבנים במגרש:

3.8.5 גובה בניה:

3.8.6 קווי בנין:

3.8.7 איחוד מגרשים:

### 3.9 אזור ספורט

3.9.1 שמושים מותרים:

3.9.2 היקף בניה:

איצטדיון כדורגל, מגרשי ומתקני ספורט מכל הסוגים לרבות אולמות ספורט ובריכות שחיה מקורות וכל השרותים הנלווים הקשורים בהפעלתם.

יותר שטחי מסחר נלווים, באישור הועדה המקומית.

עד 60% משטח המגרש סה"כ, מתוכם:

עד 45% למטרות עיקריות: לשרותי ספורט ושרותים נלווים.

עד 15% שטחי שרות, לרבות מעברים ושטחים מקורים.

עד 60% משטח המגרש.

חייב בתוכנית בינוי מפורטת, באישור הועדה המקומית.

עד 30 מטר; מס' קומות לפי תוכנית בינוי.

- כלפי דרכים: 5 מ'

- כלפי אזור למבני ציבור 10 מ' / 0 מ' למבנה מקשר,

לפי תוכנית בינוי.

3.9.3 תכסית הקרקע:

3.9.4 תוכנית בינוי:

3.9.5 גובה הבניה:

3.9.6 מרווחים מינימליים

וקווי בנין:

### 3.10 אזור למבני ציבור

3.10.1 שמושים מותרים: מבני ציבור עירוניים, שכונתיים או מקומיים. שטחים פתוחים וגנים ציבוריים.

עד 140% משטח המגרש שה"כ, מתוכם:

א. עד 100% למטרות עיקריות.

ב. עד 40% לשטחי שרות.

עד 4 קומות (עד 14 מ').

3.10.2 היקף בניה:

3.10.3 גובה בניה:

3.10.4 מרווחים מינימליים:

וקוי בנין:

4 מ'

5 מ'

0 מ'

- כלפי דרך: לפי רוזטה בתשריט-  
- צדדי:  
- אחורי:  
- כלפי שצ"פ:

- כלפי אזור ספורט: 4 מ' / 0 מ' למבנה מקשר, לפי תוכנית בינוי באישור הועדה המקומית.  
מגרשים ציבוריים צמודים ניתן לאחד ולהגיש בקשה להיתר בניה כמגרש אחד.

3.10.5 איחוד מגרשים:

3.10.6 טבלת תכליות:

תכליות - מוצע *	תכליות - קיים	שטח מגרש (מ"ר)	מס' חלקה	מס' גוש
גן חובה (4 כיתות) 2 יסודי (12+18 כיתות) חטי"ב (30 כיתות)	בי"ס יסודי פינסקר (12 כיתות) בי"ס יסודי ירושלים (12 כיתות) חטיבה ב' (30 כיתות)	37450	93,96,97,100 101,105,106 109,110,113 114	10232
		1100	135	
הרחבה לבי"ס יסודי גובל (12 כיתות)		4320	22-25	11008
ללא שינוי	ישיבת ציון אורח חיים	515	28	
ללא שינוי	בית כנסת	1840	40+41	
מעון יום (4 כיתות)		863	70	
גן חובה		1934	23+25+27	11009
ללא שינוי	גן ילדים (2 כיתות)+מקלט ציבורי	743	89	
ללא שינוי	גן ילדים	3617	30-37	11010
ללא שינוי	מרכז יום לקשיש+מרכז חרום עירוני	1956	73+74	
גן ילדים (2) + גן חובה (2) כ	גני ילדים	11997	87+88	
ללא שינוי (חטי"ע 8 כיתות + חטי"ב 18 כיתות)	תיכון דתי+(8 כיתות) חטי"ב ממלכתי דתי (18 כיתות)	1246	145+147	
ללא שינוי	גן ילדים (2 כיתות) + מקלט ציבורי	1512	26+27+73 188 +165+	11011
מעון יום (2 כיתות) + גן ילדים		18781	70	
חטי"ע (30 כיתות) + מתנ"ס	מקיף רוגוזין (חטי"ע 29 כיתות)	1949	48+47	
ללא שינוי	בית הפועל (מועדון)	483	74	
ללא שינוי	מקלט ציבורי			

מס' גוש	מס' חלקה	שטח מגרש (מ"ר)	תכליות - קיים	תכליות - מוצע *
11012	24+26	2434	ישיבה - מקוואה	ללא שינוי
	37,39,41	2937	מרפאה + תחנת לבריאות המשפחה	ללא שינוי
	60 + 59	1846	מרכז קהילתי "הפועל המזרחי"	ללא שינוי
11013	65	11052	בי"ס יסודי יבנה (24 כיתות)	ללא שינוי (יסודי 24 כתות)
	73+74	1843	גן ילדים	גן ילדים (3 כתות)
	78	482	יד לבנים	ללא שינוי
	66	15557	חטי"ב רונוזין א' (29 כיתות) + בית תרבות	חטי"ב (24 כיתות)
		4965	בי"ס יסודי גורדון (18 כיתות)	לא שינוי (יסודי 18 כתות)
11014	,86,102 ,110,130 133,134	666		גן חובה
	131	9977	ספרייה ציבורית + בי"ס יסודי הצבי ישראל (18 כתות)	ללא שינוי (יסודי 18 כתות)
	30,39,40,74	2078	גן ילדים	מעון יום (כ2) + גן ילדים (כ2)
	151+152	1211+1261	בתי כנסת	ללא שינוי
	152+150	1207		גן חובה (2 כיתות)
	50	961	בית הנוער העובד (מועדון)	ללא שינוי
	37	746	גן ילדים	ללא שינוי
11015	10-12	863	גן ילדים (2 כתות)	ללא שינוי
	32,34,100,101	4514	בי"ס יסודי בית יעקב (8 כתות)	ללא שינוי (יסודי 8 כתות)
11016	44	850	בי"ס יסודי דתי תלמוד תורה (8 כתות)	ללא שינוי (יסודי 8 כתות)
	48	1989	בית הכנסת הגדול	ללא שינוי (יסודי 8 כתות)
	99	2275	מועדון קהילתי + גן ילדים (2 כתות)	ללא שינוי
	118	1862	מרכז קהילתי, בית כנסת, מוזיאון	ללא שינוי
11022	13+42	2543		מעון יום (3 כ) + גן ילדים (כ2)
	27-31	9414	בי"ס + ישיבה תו"מ	מעון יום (3 כ) + גן ילדים (כ2) + גן חובה (2 כ) + יסודי (12 כתות)
11023	33-36	767	גן ילדים	ללא שינוי
	76	4284		מעון יום (3 כ) + גן ילדים (כ3) + גן חובה (3 כ)
11025	48,39, 32-35	5328		מעון יום (3 כ) + גן ילדים (כ3) + גן חובה (2 כ) + מועדון
11048	ב44	897	גן ילדים (2 כתות)	ללא שינוי
11049	37	1135	בית כנסת	ללא שינוי
11051	44	580		ללא שינוי
	98			(חצר) גן ילדים (2 כתות)

\* בסמכות הועדה המקומית להחליט, לגבי מבני הציבור שבטבלה 3.10.6, על תכלית מוצעת שונה עפ"י הצורך, בהתאם לסעיף 188 לחוק.



### 3.11 שבילים להגלי רגל: מיועדים ל:

1. מעברים וככרות מרוצפים להולכי רגל.
2. גינון, ריהוט ותאורת רחוב.
3. מתקנים הנדסיים ותחנות טרנספורמציה במידת הצורך ובאישור הועדה המקומית, כפוף להוראות סעיף 2.3.

### 3.12 שטח ציבורי

פתוח:

- מיועד לגנים ציבוריים, שטחי נוי ונטיעות הפתוחים, שבילים, פארשי משחקים, מגרשי ומתקני ספורט פתוחים, רחבות מעוצבות, ריהוט ותאורת רחוב, כפוף להוראות סעיף 2.3.
- לא יורו מתקנים הנדסיים ותחנות טרנספורמציה.

### 3.13 הוראות בניה – טבלת סיכום בהתאם ובכפוף לפק 3 בהוראות התכנית:

מרווחים מינימליים במטרים			גובה		היקף בניה מותר (% משטח המגרש)			שטח עיקרי			יח"ד לדונם	יעוד	
					תכנית	קומות	מטרים	מטרת מסחר	סה"כ שטחי בניה	שטח שרות			מעלית
אחורי	צדדי	קדמי	מטרים	קומות							תכנית	מטרת מסחר	
													מגורים א
													מגורים ב
5	4	עפ"י רוזטה	7	2	34		51	11			40	2	מגורים ב
5	4	" - "	14	4	45		110	30	* 5	* 10	80	6	מגורים ב
5	4	" - "	14	4	40		145	45			100	8	מגורים ג
5	4	" - "	17	5	35		170	55	* 5	* 10	115	12	מגורים ג ומסחר
5	4	2 בסטוין בחזית מסחרית, עפ"י רוזטה	20	6	40	15	185	65			120	12	מגורים ד
5	4	עפ"י רוזטה	23	7	30	60	190	70			120	12	אזור מסחרי
5	3	2 בסטוין בחזית, עפ"י רוזטה	6	1	50		50	10			40		אזור למבנה ציבורי
5	4	עפ"י רוזטה	14	4			140	40			100		ספורט
0 לשצ"פ	0 לשצ"פ		5	עד 30 מ'	עפ"י תכנית בגובה	60	20	60	12		45		

מצרפת לטבלת:

תוספת לתקנון חבנית המותר: תוספת 10% בגין חריגה לפי סעיף 2.9 בהוראות התכנית (רק) לאחר תריסה בחיתר של מבנת מגורים קיים); 5% תוספת בגין מעלית, משטח חבנית המאושר.

1. תוספת אחוזי בניה לפי תריסה שאינה חבנית בגין שני המרווחים הקדמי והצדדי; ויותר תוספת של 10% משטח חבנית המותר, ככל חייעודים.
2. מגרשים ביעוד מגורים או שירותים חסן 20 מ' ואילך; ויותר תוספת של 10% משטח חבנית המותר, ככל חייעודים.
3. המרווח מדרד משולפת ותיח 2 מ' ומעלה; ויותר תוספת של 10% משטח חבנית המותר, ככל חייעודים.
4. לאזור מגורים די תותר בניה בגובה מותרת של 15% משטח חבנית המותר.

## פרק 4 : תשתית

- 4.1 דרכים: כל הדרכים בתחומי "התכנית" תבוצענה בהתאם לרוחב המסומן בתשריט. העיריה אחראית לדרך אזורית 780 ולדרך ראשית 781 בקטעים שבתוכנית, המתפקדים כדרך עירונית לכל דבר, לרבות המשמעויות הקשורות לנושא מיגון אקוסטי.
- 4.1.1 דרכים ברמה ארצית:
- 4.1.2 דרכים משולבות:
- 4.1.3 נטיעות לאורך דרכים:
- 4.2 ניקוז:
- 4.3 ביוב:
- 4.4 תאורה:
- 4.5 תקשורת:
- 4.6 חשמל:
- כל השטחים הכלולים בתחומי ה"תכנית" ינוקזו ממי נגר עיליים לשביעות רצון הועדה המקומית, בתאום ובאישור רשות הניקוז.
- בדרכים מכל הסוגים, לרבות מגרשי חנייה ודרכים משולבות מערכת הניקוז תותקן בכביש עצמו.
- מערכת סילוק השפכים תהיה תת-קרקעית ותחובר למערכת העירונית בהתאם לדרישות משרד הבריאות, על דעת מהנדס העיר.
- מערכת התאורה לאורך תוואי הכבישים בתחומי התכנית תותקן בהתאם להוראות הבאות, אלא אם כן ייקבע אחרת בתכנית פיתוח סביבתי לפי סעיף 2.2.
1. עוצמת התאורה בכל כביש תהיה בכפיפות להנחיות משרד התחבורה.
  2. בדרכים הראשיות, שבהן מצוי אי הפרדה ימוקמו עמודי התאורה באי הפרדה.
  3. בשדרות ברוחב 25 מ', מקום גופי התאורה יהיה בהתאם לתכנית עיצוב נוף.
  4. בדרכים משניות ברוחב 16 מ' או 13 מ' עם מדרכות, תמוקם התאורה במדרכה בצד הכביש על עמודי תאורה נפרדים בצד הנגדי לצד בו מותקנים עמודי חברת החשמל.
  5. בדרכים משולבות יותקנו גופי תאורה על גבי עמודים המשולבים במערכת הגינון, לפי תכנית עיצוב נוף.
- מערכות טלפון, טלוויזיה בכבלים ותקשורת חדשות, תותקנה לאורך תוואי הכבישים בהתקנה תת-קרקעית. החיבורים למגרשים/למבנים יהיו ג"כ תת-קרקעיים.
- כל בניה עתידית של רשתות חשמל (למעט מתח עליון) בתחומי התכנית תהיה תת-קרקעית (בתחום המדרכות או פסי ההפרדה שלידם). כל חיבור למגרשים/לבתיים יהיה תת-קרקעי.
- בכל מקרה קווי החשמל יותקנו במדרכה הנגדית למדרכה בה מותקנות מערכות קווי התקשורת.
- קו מתח עליון של חברת החשמל יכול שיהיה עילי ויועבר בפרוודורים שיקבעו בתיאום עם עיריית קרית אתא.

4.6.1 איסור בניה  
מתחת ובקרבת  
קווי החשמל:

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה\*, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	2.0 מ'
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים	1.5 מ'
בקו מתח גבוה 33 ק"ו	5.0 מ'
בקו מתח עליון 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')	11.0 מ'
בקו מתח על 400 ק"ו ( עם שדות עד 500 מ')	21.0 מ'

הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון /מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים.

2. אין לבנות מבנים מעל לכבל חשמל תת-קרקעים ולא במרחק הקטן מ- 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו  
מ- 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו  
מ- 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט  
ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.  
המרחקים האנכיים המינימאליים מקווי חשמל עד לפני קרקע סופיים ייקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

4.6.2 תחנת  
טרנספורמציה:

תחנות טרנספורמציה במסגרת מגרשים פרטיים או ציבוריים-יהיו חלק מהמבנה, אך שטחם הבנוי לא יכלל בחישוב שטח הבנייה.  
לא תותר הרכבת תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תוכנית זו.  
תחנות טרנספורמציה פנימיות תוקמנה באזורי מגורים, מסחר ואזור ספורט; בתחום קוי הבנין ובאחריות מבקש היתר הבניה. על מבקש היתר הבנייה להקצות, אם ידרש לכך ע"י חברת חשמל, בתוך / בצמוד למבנה, מקום מתאים, בשביל תחנת טרנספורמציה בהספק ובתנאים שיקבעו ע"י חברת החשמל.  
בעלי הקרקע יהיו חייבים להקנות לחברה זכות מעבר אפשרית להנחה של כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנת הטרנספורמציה.

על מגישי בקשה להיתר בניה בשטח התוכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני התחלת התכנון, בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה הדרושה בבנין או במגרש. לא יינתן היתר בניה אשר אינו כולל תחנת טרנספורמציה במידה ונדרש ע"י חברת החשמל. תחנת הטרנספורמציה תשולב בתכנון הבנין כחלק בלתי נפרד מהמבנה ותוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה, בהתאם לדרישות חברת החשמל.

4.7 אספקת מים: אספקת מים בתחומי התכנית תהיה ע"י עיריית קרית אתא בהתאם לדרישות של משרד הבריאות, במערכת תת-קרקעית.

חתימות ואישורי הועדות

צמיד המערכת והתכנון מרים בעים

*[Handwritten signature]*

עורך התוכנית:



מגיש התוכנית:

בעלי הקרקע:

ועדת המסנה של  
 הועדה המקומית לתכנון ובניה  
 קרית אתא  
 תכנית ג.ע. כ"א מס' 49/150 ת'  
 הומלצה להפקדה  
 בישיבה ה- 49 ב- 24.8.98  
 יו"ר ועדה  
 יו"ר ועדה

*[Handwritten signature]*