

מחוז חיפה מרחב תכנון מקומי קרית-אתא

**תכנית מס' כ/408 - "התחדשות עירונית"
"פינוי בינוי" - מתחם "שיבת ציון" ק.אתא
המהווה שינוי לתכנית כ/150**

מסמך מס' 1

משרד הפנים
הועדה המקומית לתכנון ובנייה
חיפה
20-07-2009
ניתן קבל
תיק מס' _____

ועדת המענה של
הועדה המקומית לתכנון ובנייה
קרית אתא
תכנית כ/408
הומלצה להפקדה
בשיבה מס' 705500 מיום 5/9/07
יושב ראש הועדה
מהנדס _____

עידכון למתן תוקף: 22.06.2009

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. 408/כ
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 2.12.08 לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תוכנית מס' 408/כ
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5235
מיום 8.11.07

הודעה על אישור תכנית מס. 408/כ
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 6025
מיום 26.11.09

תוכן עניינים

פרק 1: כללי

שם ותחולה	1.1
הקרקע הכלולה בתוכנית	1.2
המקום	1.3
גבול התכנית	1.4
שטח התכנית	1.5
מסמכי התכנית	1.6
יזמי התכנית	1.7
בעלי הקרקע	1.8
המתכננים	1.9
מטרות התכנית	1.10
יחס לתכניות אחרות	1.11
ייעודי קרקע - מצב מוצע/ייעודי קרקע מצב קיים	1.12
סימונים	1.13

פרק 2: הוראות כלליות

הפקעות	2.1
איחוד חלקות	2.2
שטחים ציבוריים	2.3
פיתוח סביבתי	2.4
בינוי	2.5
עיצוב אדריכלי	2.6
שלביות התוכנית	2.7

פרק 3: הוראות לאזורים ויעודי קרקע

איזור מגורים ומסחר מיוחד ג' (1)	3.1
הוראות בניה - טבלת סיכום	3.2
בניה בקומת קרקע	3.3
גובה בניה	3.4
מסחר- שימושים	3.5
הוראות בנייה- טבלת הקצאה	3.6

פרק 4 - תנאים למתן היתר בניה

פרק 5 - תשתית

5.1	דרכים
5.2	דרכים משולבות וחנייה
5.3	ניקוז
5.4	ביוב
5.5	תאורה
5.6	תקשורת
5.7	חשמל
5.8	אספקת מים
5.9	פינוי אשפה

פרק 6 - מהות ועקרונות התכנון ל"פינוי בינוי"

פרק 7 - נספח נוף

פרק 1: כללי

1.1 השם והתחולה:
תכנית זו תקרא "תכנית מס' כ/408 "התחדשות עירונית- פינוי בינוי" מתחם שיבת ציון, קרית אתא המהווה שינוי לתכנית כ/150.
התוכנית הוגשה ע"י עיריית קרית אתא באמצעות אדריכל טולדנו אבי ואומצה ע"י הועדה המחוזית במסגרת התחדשות עירונית של משרד הבינוי והשיכון.

1.2 הקרקע הכלולה בתוכנית:
גוש 11006
חלקות: 105, 106, 132, 133, 134, 135, 120, 102, 104
גוש 11006
חלקי חלקות: 114 חלק (כביש), 118 חלק (כביש), 117 חלק(כביש).

1.3 המקום:
מתחם "שיבת ציון" קרית אתא- התחום בין הרחובות רח' זבולון ממזרח למערב רח' שיבת ציון מצפון לדרום ורח' בר אילן מצפון בגוש: 11006. הגושים הגובלים במתחם זה הם גוש: 11542 ממערב וגוש: 11035 מדרום.
מרחק האתר מהמחלפים והצמתים הקרובים הוא כדלקמן:
מחלף 1. ממערב למתחם, על ציר זבולון, דרך חיפה – 1.7 ק"מ
מחלף 2. צפונית מערבית למתחם על ציר דרך חיפה – 1.8 ק"מ
מחלף 3. צפונית מערבית למתחם על ציר ביאליק – 1.5 ק"מ
מחלף 4. צפון מזרחית למתחם על ציר דרך ההסתדרות – 1.5 ק"מ

1.4 גבול "התכנית":
כמותחם בקו כחול עבה בתשריט ה"תכנית".

1.5 שטח ה"תכנית": כ- 11.11 דונם.

1.6 מסמכי התוכנית:

1.	הוראות התכנית (תקנון)	- מסמך 1
2.	תשריט יעודי קרקע - ק.נ.מ. 1:10.000	- מסמך 2
3.	נספח בינוי-תכנית בינוי ק.נ.מ. 1:250	- מסמך 3, גליון מס' 1

4. נספח בינוי ק.נ.מ. 1: 500
היבט הבינוי לאורך ציר זבולון.
- מסמך 3,
גליון מס' 2
5. נספח בינוי ק.נ.מ. 1: 250
מצב קיים ומוצע שלביות בביצוע
- מסמך 3,
גליון מס' 3
6. נספח חניה - הסדרי תנועה וחניה
- מסמך 4,
גליון מס' 1
7. נספח חניה – קומה טיפוסית
- מסמך 4,
גליון מס' 2
8. נספח נוף – תכנית פיתוח כללית
ק.נ.מ. 1: 250 מס' תכנית 10-268
- מסמך 5,
9. נספח נוף – מבטים מרחי בר אילן וזבולון
מס' תכנית 20-268, 21-268.
- מסמך 5,
10. טבלאות איזון והקצאות
- מסמך 6,

הערה : כול הנספחים הנ"ל מהויס חלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית ולפי הפירוט הבא :

- מסמך 1 – מחייב.
מסמך 2 – מחייב.
מסמך 3 – מנחה.
מסמך 4 – מחייב.
מסמך 5 – מנחה.
מסמך 6 – מחייב.

1.7 יוזמי "התכנית" - עיריית קרית אתא.

1.8 בעלי הקרקע - מדינת ישראל, עיריית קרית אתא ופרטיים

המתכננים:**1. א. טולדנו אדריכלים - עורך ראשי של התכנית**

חיפה, ארלוזורוב 88, 33276 טלפון: 04-8666519 פקס: 04-8643967
דוא"ל mto@zahav.net.il

2. לימור לוי מלמד- אדריכלית נוף

עין העמק ת.ד. 264 טלפון: 04-9893820 פקס: 04-9590947
דוא"ל: m@magelan.co.il

3. ינון בע"מ- יועץ תנועה

רח' היוזמה 4, טירת הכרמל טל: 04-8569000 פקס: 04-8569010
דוא"ל: yenon@yenon.co.il

4. אדריכל שמאי מקרקעין- חיים בן ארי אדריכל

רח' ביאליק 164, רמת גן 52523 טל: 03-6005113 פקס: 03-6005114
דוא"ל: chbenari@walla.com

מטרות "התכנית":

במסגרת תכנית התחדשות עירונית במסלול "פינוי בינוי" של משרד הבינוי והשיכון במתחם "שיבת ציון" בין הרחובות: שיבת ציון, זבולון ותבצע תכנית בינוי חדש שתכלול מגורים ומסחר כמתואר בתשריטים ובתקנון.

להלן מטרות התכנית:

א. קביעת אזורי בניה מגורים ומסחר, זכויות בניה והוראות בניה עפ"י המסומן בתשריט ובתקנות התכנית.

ב. קביעת הוראות חדשות לבינוי כולל הוראות לחניית וכניסות לחניונים מרח' שיבת ציון.

ג. שינוי יעוד מאזור מגורים ג ו- ב- 1 עפ"י תכנית כ/150 לאזור מגורים ומסחר מיוחד וחניון תת-קרקעי ג-1.

ד. תוספת יח"ד לקיים.

ה. איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.

- ו. קביעת הוראות בניה לסטווין בקומת מסחר ברח' שיבת ציון.
- ז. הריסת מבנים קיימים במסגרת "פינוי ובינויי" ובנית 168 יח"ד ומסחר וחניון תת"ק.
- ח. שינוי בקווי בנין
- ט. שינוי בגובה קומות ל- 8 ו-15 קומות מעל קומות מסחר ומחסנים בקומת ביניים וחניון תת- קרקעי, כמתואר בנספחי בינוי (מסמך מס' 3).
- י. שינוי יעוד ממגורים ג' לשצ"פ בחלקות ישנות : 105,106, חלקה חדשה 191.

1.11 יחס לתכניות אחרות:

- א. תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' כ/150 שבתוקף שפורסמה בילקוט פרסומים מס' 2595 מיום 10.1.80 והוראותיה גוברות על הוראות התכנית הנ"ל.
- ב. תוכנית זו מתייחסת לתוכנית כ/7 קופריטא- י"פ 1001 מיום 17.04.1940 אשר הרחובות מאושרים על פיה.

1.12 ייעודי קרקע, סימונם בתשריט ושטחם-מצב מוצע (לפי כ/408)

יעוד הקרקע	סימון בתשריט	שטח בדונם	שטח ב- %
אזור מגורים ומסחר מיוחד ג(1)	שטח צבוע בצהוב עם פסים אלכסוניים אפורים	4.36	39.2%
דרך קיימת/ מאושרת	שטח צבוע חום בהיר	5.1	45.9%
שצ"פ	שטח צבוע ירוק	1.413 ✓	12.7%
הרחבת דרך	שטח צבוע אדום	0.137	1.2%
חניה	שטח צבוע אדום עם רשת שחורה	0.1	1%
	סה"כ	11.11	100%

1.12.1 ייעודי קרקע מצב קיים (לפי כ150/)

יעוד הקרקע	סימון בתשריט	שטח בדונם	שטח ב- %
אזור מגורים ב(1)	שטח צבוע בתכלת	3.84	34.5%
אזור מגורים ג	שטח צבוע בצהוב	2.03	18.3%
דרך קיימת/ מאושרת	שטח צבוע חום בהיר	5.24	47.2%
	סה"כ	11.11	100%

1.13 סימונים:

1.	קו כחול עבה	- גבול התכנית
2.	שטח צבוע חום בהיר	- דרך קיימת/מאושרת
3.	שטח צבוע כתום	- איזור מגורים א'
4.	שטח צבוע תכלת	- אזור מגורים ב(1)-צפיפות בינונית-נמוכה
5.	שטח צבוע צהוב	- אזור מגורים ג' - צפיפות גבוהה
6.	שטח צבוע בצהוב עם פסים אלכסוניים אפורים	- אזור מגורים ומסחר מיוחד ג(1) וחניון תת קרקעי
7.	שטח צבוע בצהוב עם פסים אלכסוניים ירוקים	- שטח לתכנון מפורט
8.	שטח צבוע בירוק עם פסים אלכסוניים לבנים	- אזור חקלאי
9.	שטח צבוע אדום	-הרחבת דרך
10.	שטח צבוע אדום עם רשת שחורה	-חניה
11.	שטח צבוע ירוק	- שטח ציבורי פתוח (שצ"פ)
12.	קו אדום מרוסק	- קו בנין
13.	קו ירוק	- גבול מגרש קיים
14.	קו ירוק מרוסק	- גבול מגרש לביטול
15.	קו צהוב מרוסק	- מבנה להריסה
16.	מספר בתוך עיגול ירוק	- מס' חלקה קיימת
17.	מספר בתוך עיגול ירוק מרוסק	- מס' חלקה קיימת (לביטול)
18.	מספר שחור בתוך מלבן שחור	- מס' חלקה חדשה (מאוחדת)
19.	קו משוּן בכוונים הפוכים	- גבול גוש
20.	מספר ברבע העליון של העיגול	- מספר הדרך
21.	מספר ברבע התחתון של העיגול	- רוחב הדרך
22.	ספרות ברבעים הצדדיים של העיגול	- קו בנין

פרק 2 - הוראות כלליות

2.1 הפקעות:

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור ינהגו בהם לפי סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבנייה.

2.2 איחוד חלקות:

באזורים המיועדים לאיחוד חלקות יינתן היתר בניה למגרש המאוחד בהתאם למסומן בתשריט. התוכנית הינה תוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.

2.2.1 תשריטי איחוד חלקות:

עם אישור התוכנית ניתן להגיש את התשריטים לאישור הוועדות ולרישום בספר המקרקעין (טאבו), ויהוה תנאי להיתר בניה.

2.3 שטחים ציבוריים:

השטחים הציבוריים ירשמו לטובת הרשות (ערית קרית אתא).

2.4 פיתוח סביבתי:

באחריות היזם להגיש תוכנית פיתוח סביבתי יחד עם הגשת תכנית המבנה. לדיון בוועדה המקומית, תוכנית הפיתוח תכלול:

- א. הוראות לעיצוב אחיד של גדרות, קירות תומכים או פרטי עיצוב סביבתי נוספים של המגרשים הפרטיים באחריות היזם, ריצופים, ניקוזים וכו'.
- ב. כל פרט אחר שיידרש בהתאם לתכנון המפורט של השטח באחריות היזם.

2.5 בינוי:

תכנית בינוי מפורטת בקני"מ (לפחות) 1:250 תוגש לאישור הוועדה המקומית לכל המתחם בהתאם לנספח יחד עם הגשת תכנית המבנה לדיון בוועדה המקומית.

2.6 עיצוב אדריכלי:

לא יינתן היתר בניה בתחומי התכנית אלא אם תובטח שמירה על איכות הסביבה ועל עיצוב אדריכלי נאות לפי הנחיות הוועדה המקומית. הקריטריונים מפורטים בסעיפים הבאים:

2.6.1 א. **חומרי ציפוי:**
חיפוי קשיח על כל המבנה כמפורט: אבן, זכוכית, שיש ושילוב עם חומרים אלה.

ב. **גג:**
גגות המיועדים לשימוש ומדרך ירוצפו בריצוף קרמיקה או לוחות אבן. (או ע"פ תקן ישראלי)

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

ד. **פרגולות:**
יותר בניית פרגולות במרפסות ובקומת קרקע ע"פ התקן התקף באישור מהנדס העיר. יוגש פרט הפרגולה לאישור מהנדס העיר.

2.6.2 **כניסה לשטחים מסחריים:**
הכניסה לשטחים מסחריים לרבות חדרי מדרגות המשרתות אותם, תופרד מהכניסה וחדרי המדרגות המשרתים את שטחי המגורים באותו בנין. תירשם זיקת הנאה לציבור למעבר בארכדה בחזית המבנה.

2.6.3 **עיצוב קומת הקרקע:**

א. בקטעי רחוב לאורך רחוב זבולון המיועדים על פי התכנית למגורים ומסחר או למרכז עסקים ראשי יתוכנן סטווין למעבר ציבורי מקורה לפי הנחיות הועדה המקומית ולפי הקריטריונים הבאים:

1. בכל מקרה גובהו של הסטווין (ארכדה) לא יפחת מ-4.50 מ' ורוחבו לא יפחת מ-2 מ'.
2. הסטווין יבנה עד לגבולות צידיים של החלקה
3. בכל קטעי הרחוב הנ"ל לא תותר קומת עמודים או קומת קרקע אטומה למעט הארכדה. לפונקציות מסחריות או עסקיות שבקומת הקרקע לא תותר חזית אטומה באורך שיעלה על 30% מחזיתם לאורך הרחוב.
4. כרכוב הסטווין יהיה ברוחב של כ-1 מ' לצורכי מיקום שילוט, ע"פ פרט שיאושר ע"י מהנדס העיר.

- ב. במגרשים לאורך רחוב זבולון המיועדים למגורים, עיצוב קומת הקרקע יהיה בהתאם להנחיות הועדה המקומית:
1. ברצועת המרווח הקדמי (4 מ') יעוצב מערך הגינון, מדרגות ורחבות כניסה למבנה, בצורה מדורגת עד לגובה מכסימאלי של 1.5 מ' מעל מפלס הרחוב.
 2. בחזית הבנין לא תותר קומת עמודים אלא אולם כניסה, למעט עמודי הארכדה.

2.6.4 עיצוב קומות גג:

שתי הקומות העליונות יחשבו כקומת גג:

- א. יותרו בליטות לכל הכיוונים מהמרווחים המינימאליים, בתנאי שלא ייווצר מרחב קטן מ-5 מ' בין חזיתות סמוכות, ובהתאם להנחיות מהנדס העיר.

2.7 שלביות התוכנית:

- א. עקרונות שלביות הבינוי ייקבעו בהוראות התוכנית בהתאם למתואר בנספח הבינוי.
- ב. ייקבע כי תנאי להוצאת היתר בניה למבנה D הוא הצגת התקשרות המבטיחה פינוי דיירים בחלקות 105 ו-106.
- ג. מסגרת היתר בניה למבנה D ייקבע תנאי כי על היזם להרוס ולפנות את המבנים מחלקות 105 ו-106 המיועדות לשצ"פ.

פרק 3 - הוראות לאזורים ויעודי קרקע

כל קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט של "התכנית" 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.

3.1 אזור מגורים ומסחר מיוחד ג(1)

3.1.1 שימושים מותרים: בקומת הקרקע- מסחר, ומעליה מגורים ומחסנים דירתיים בלבד.

מחסנים דירתיים (בקומת ביניים)

בקומת הקרקע יותר השימוש, מסחר קמעונאי, שירותים עסקיים.

3.1.2 צפיפות מוצעת: בניין D: 38.4 יח' לדונם. (בחלקה חדשה 192)
בניינים A+B+C: 38.5 יח' לדונם. (בחלקה חדשה
(190

3.1.3 מס' יח"ד מוצע: בניין D: 60 יח"ד.

בניינים A+B+C: 108 יח"ד.

סה"כ: 168 יח"ד

3.1.4 תנאים מיוחדים: היתרי בנייה לעסקים הכרוכים בהפעלת מתקנים מרעישים יינתנו בבנייה לבידוד אקוסטי.

3.1.5 החנייה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה ובהתאם לנספח התנועה והחנייה.

3.2 הוראות בניה – טבלאות תקצאה - טבלאות סיכום גוש 1006.1.
חלקות ישנות: 104, 105, 106, 102, 132, 133, 134, 135.

מרווחים מינמליים	גובה	מדידות										ממוצע	סטיית					
		מס' קומות מעל קומת מסחר, וקומות ביניים (מחסונים)	שטחי שרות מסחר	שטחי שרות מסחר	שטחי שרות מסחר עיקריים	שטחי שרות מסחר עיקריים ומתחת לקרקע	שטחים עיקריים	מס' יח"ד לדגום	יח"ד	סח"כ עיקרי + שירות ב-2%	% בניה מותרת לשטחי שירות			% בניה מותרת לעסקאות עיקריות	שטח המגורש/ חלקת דגום	מס' המבנה	אזור מגורים ומסחר מיוחד (ג1)	
0	3	4	לפי תשריט	15; 8 ראה תשריט	335	190	500	-	15,950	12,450	38.5	108	1016%	מגורים 570% מסחר 19%	מגורים 446% מסחר 18%	2.80	A+B+C	מגורים ומסחר מיוחד (ג1)
0	4	4	לפי תשריט	15 ראה תשריט	-	-	-	8,350	6,500	38.4	60	951%	מגורים 535% מסחר 20%	מגורים 416% מסחר 18%	1.56	D	מגורים ומסחר מיוחד (ג1)	
0	0	0	0	-	200	110	285	-	-	-	-	38%	מסחר -20%	מסחר -18%	1.413	שצ"פ	שצ"פ	
					535	300	785	24,300	18,950		168							שצ"פ

תעורות :

1. תלוקת שטחים מעל ומתחת לפני הקרקע למבני A,B,C. (בתלוקה חדשה 190)
 - א. מגורים- סה"כ במבני A,B,C חלוקת שטחים עיקריים בקומות קרקע ומעל הקרקע - **12,450 מ"ר**.
 - סה"כ במבני A,B,C שטחי השירות יחולקו כדלקמן : מרתפי החניה 3 מפלסים + מחסנים דירתיים במרתף – 10,200 מ"ר
 - סה"כ ש.שירות למגורים מעל הכניסה- 5,750 מ"ר
 - סה"כ ש.שירות מעל ומתחת לכניסה **15,950 מ"ר**
 - ב. מסחר- סה"כ במבני A,B,C עיקרי למסחר- **500 מ"ר**.
 - סה"כ במבני A,B,C שרות למסחר- **525 מ"ר** (מחסנים + ארכדה).
2. תלוקת שטחים מעל ומתחת לפני הקרקע למבני D. (בתלוקה חדשה 192)
 - בשטח המיועד למסחר לא יותרו בתי אוכל ועסקים אחרים הדורשים חניה תפעולית.
 - 20% מהמגרש יהיה פנוי מבניו ומגוני.
 - א. מגורים- סה"כ במבני D חלוקת שטחים עיקריים בקומות קרקע ומעל הקרקע - **6500 מ"ר**.
 - סה"כ במבני D שטחי השירות יחולקו כדלקמן : מרתפי חניה 3 מפלסים + מחסנים דירתיים במרתף – 6,200 מ"ר.
 - סה"כ שטחי שירות למגורים מעל הכניסה – 2,150 מ"ר.
 - סה"כ ש.שירות מעל ומתחת לכניסה **8,350 מ"ר**.
 - ב. מסחר- סה"כ במבני D עיקרי למסחר – **285 מ"ר**
 - סה"כ במבני D שרות למסחר – **310 מ"ר** (ארכדה + מחסנים)
3. לא יבנה חניון תת קרקעי מתחת לשצי"פ למעט רצועה דרומית של כ- 7 מ'.
 4. גובה מכסימלי של בניינים A ו-D הוא : 15 קומות מגורים מעל קומת מסחר בקומות קרקע ומחסנים דירתיים במרתף - ראה חתכים נספח בינוי.
 5. גובה מכסימלי של בניינים B ו-C הפונים לרח' זבולון הוא : 8 קומות מגורים מעל קומה מסחרית בקומות קרקע ומחסנים דירתיים במרתף - ראה חתכים נספח בינוי.
 6. גובה מקסימלי של המבנים D, A+B+C וכן מניין הקומות **לא כולל** : קומות מרתפים (חניונים ומחסנים דירתיים במרתף וכ"ו) קומה מסחרית בקומת קרקע ומחסנים דירתיים בקומות בניינים מעל קומת המסחר- ראה חתכים נספח בינוי.
 7. שטחים משותפים כגון : חדר כושר, חדר ועד בית, חדר ארזעים משותף ומחסן עגלות כלולים בשטחי שירות.

- 3.3 בניה בקומת קרקע - מסחר ומעברים לדירות ולחנויות.
- 3.4 גובה הבניה באזורי מבנה - קומת מרתף חניה ומחסנים תת קרקעי, קומת מסחר ומגורים קומת מחסנים חלקית (קומת קרקע).
א. קומת מסחר וכניסה ראשית - 5.50 מ' נטו
ב. גובה קומת מגורים כ- 3 מ' ברוטו
ג. גובה קומת מחסנים כ- 2.5 מ' נטו
ד. גובה קומת חנייה כ- 2.5 מ' נטו בכל המקומות (מתחתית קורות בטון או תעלת אוורור).
- 3.5 מסחר - שימושים: קמעונאי, מסעדות, קיוסק, צרכי משרד, בית מרקחת, ביגוד, קונדיטוריה, בית קפה, מינימרקט. רשיון עסק יוצא בנפרד לפי דרישות הרשויות. היתרי בניה לעסקים הכרוכים בהפעלת מתקנים מרעישים יינתנו בבניה לבידוד אקוסטי, ובאישור הרשויות. למעט במיבן "ד" בו לא יותרו בתי אוכל ועסקים הדורשים חניה תפעולית.
- 3.6 תוקף התכנית 6 שנים מיום רישומה בילקוט הספרים.

פרק 4 – תנאים למתן היתר בניה.

- 4.1 תנאי לאכלוס המבנה השני בפרויקט הוא רמזור צומת הרחובות זבולון שיבת ציון או לחילופין ביצוע מעגל תנועה. הכל באישור משרד התחבורה.
- 4.2 לא ינתן היתר בניה למבנה השני מבין המבנים המוצעים בתכנית אלא לאתר פיתוח השצ"פ.

פרק 5 - תשתית

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

- 5.1.1 **חיבור דרכי גישה לדרכים עורקיות:**
- חיבור דרכי גישה משולבות לדרכים עורקיות (ברוחב 30 מ' ומעלה) יהיה בפניות ימינה בלבד, ועפ"י תכניות יועץ תנועה.

- 5.2 **חנייה:**
- 5.2.1 **חנייה תת-קרקעית באזורי מגורים ומסחר מיוחד ג(1)**
- החנייה תהייה תת-קרקעית ושטחה ייכלל בחישוב זכויות הבניה במסגרת שטחי השרות, ובקו המגרש.

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

- 5.3 **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.

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

5.5 תאורה:
מערכת התאורה לאורך תוואי הכבישים בתחומי התוכנית בהתאם להוראות הבאות:

1. עוצמת התאורה בכל כביש תהיה בכפיפות להנחיות משרד התחבורה.
2. בדרכים הראשיות, ברוחב 30 מ' שבהן מצוי אי הפרדה ימוקמו עמודי התאורה באי הפרדה.
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.

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

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

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

ב. תחנות טרנספורמציה תמוקמנה כחלק בלתי נפרד מהמבנה

ג. הסתעפויות וחלוקות משנה במתח נמוך תעשינה מתוך פילרים סגורים שימוקמו בצידי הכביש.

ד. שטח תחנת הטרנספורמציה במגרש לא ייכלל בחישוב השטחים המותנים לבניה בו.

ה. יש לשמור על מרחק של 3 מ' בכל כיוון בין תחנת הטרנספורמציה לבין חלל המגורים הקרוב ביותר, אך לדאוג לחיבור בינינו.

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

5.8 אספקת מים:

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).

5.9 פינוי אשפה:

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

פרק 6- מהות ועקרונות התכנון ל"פינוי בינוי"

מתחם "שיבת ציון", ממוקם בקריית פרוסטיג בקריית אתא לאורך דרך זבולון, (כביש ראשי).

הפרויקט מתוכנן בצומת שיבת ציון זבולון, ומשמש כ"שער כניסה" לציר רח' שיבת ציון. מצב קיים: המתחם כולל מבני מגורים מיושנים ובמצב פיסי ירוד ובני 2 קומות וכוללים כ-28 יח"ד.

המתחם נהנה מיתרונות יחסיים מובהקים, בהתאמתו לביצוע פרויקט פינוי בינוי מחודש, יתרונות אלה נובעים מנצילות קרקע נמוכה היום. מיקומו של הפרויקט לאורך עורק תחבורה ראשי בקריית אתא (רח' זבולון), סביבתו הקרובה המאופיינת בבניה רוויה (בנינים בני 9 קומות), וכן אופי הבינוי המאפשר פיתוח הפרויקט בשלבים.

פרויקט פינוי בינוי, מטרתו לשפר את רווחת דיירי המתחם, העלאת ניצולת הקרקע תוך שימוש בתשתיות קיימות והעלאת האטרקטיביות של השכונה.

עיקרון מסלול פינוי בינוי היא לאפשר תגבור זכויות בנייה, תוספת יח"ד במתחמים מבונים, בעיקר על בסיס תשתיות קיימות.

במסלול פינוי בינוי, היוזמה והאחריות לביצוע הפרויקט תהיה בידי בעלי הזכויות בנכסים ו/או קבלנים/יזמים מטעמם. המערכת הציבורית תעמיד את הכלים המאפשרים פעילות זו.

הרשות המקומית (עיריית קריית אתא) תישא באופן בלעדי באחריות לקידום הפרויקט (תכנונית השלמת תשתיות ומוסדות ציבור ככל שידרש).

החברה המנהלת מבני תעשייה, תסייע מבחינה ארגונית בשיתוף הרשות להסברת התהליכים לבעלי הזכויות בנכסים.

המסלול פינוי בינוי בא ליצור תנאים המעודדים פעילות שוק לא ממסדית.

פעילות זו תבוצע באופן בלתי אמצעי ע"י בעלי הזכויות בנכסים ו/או יזמים מטעמם.

פעילות הפינוי בינוי תהא גורם מניע לתהליכי התחדשות עירונית בקריית אתא ע"י כוחות השוק.

הפרויקט תוכנן להתבצע בשלבים, כאשר בשלב ה-I לאחר פינוי חלק מהדיירים והעברתם לדיור חלופי או רכישת זכויותיהם ע"י היזמים ישוכנו כל הדיירים המקוריים, אלה שפנו וחלק מהדיירים שגרים עדיין בדירותיהם במבנה המתוכנן, וכמובן, דיירים חדשים. העירייה והחברה המנהלת תסייע לביצוע העיסקאות.

מימוש ההתחדשות העירונית (הפינוי והבינוי) ע"י בעלי זכויות בנכסים או יזמים מטעמם, ויתבצע באחריותם הבלעדית ובסיוע בייעוץ ע"י החברה המנהלת.

עם בניית שלב I ואכלוסו ע"י דיירים חדשים וקיימים, יוגש לביצוע שלב II, כאשר בשלב ה-II, הדיירים יכולים לבחור בשני מסלולים: מכירת זכויותיהם או מעבר לפרויקט החדש שנבנה בשלב ה-I.

ביצוע שלב II ואיכלוסו.

באחריות הרשות, החברה המנהלת והמתכנן מטעמה להכין ולאשר את התכניות וקידום תכנון סטטוטורי לתוספת זכויות בנייה ויצירת ודאות תכנונית, עד לאישור התכניות ואשר ישמשו כתשתית "פלטפורמה" לתכנון המפורט ויישום הפרויקט.

פרק 7: נספח נוף – מצ"ב.

חתימות:

	חתימה:	הוועדה המקומית לתכנון ולבניה קרית אתא
	תאריך:	
	חתימה:	יוזם ומגיש התכנית עירית קרית אתא
	תאריך:	
א. טולדנו - אדריכלים חנה ארלוזורוב 88 סל. 04-866519 פקס. 04-8643967 מס' רשיון 24254	חתימה:  תאריך: 22.6.09	עורך התוכנית: אבי טולדנו - אדריכלים - חיפה
	חתימה:	המודד: לבנברג ובניו בע"מ - חיפה
	תאריך:	