

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' : כ/450ב

שם תוכנית : מערב קרית אתא

הועדה המחוזית לתכנון ובניה
 ת"ת
 2 9 -03- 2014
 ח"ת בסי'

מחוז : חיפה
 מרחב תכנון מקומי : קריית אתא וזבולון
 סוג תוכנית : תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>נישרד הפנים מחוז חיפה חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 אישור תכנית מס' <u>כ/450ב</u> הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום <u>22.11.14</u> לאשר את התכנית. <u>904 2604</u> יו"ר הועדה המחוזית</p>	<p>ועדת המשנה של הועדה המקומית לתכנון ובניה קרית אתא תכנית כ/450ב הומלצה להפקדה שיבה מס' מעם יושב ראש הועדה מהנדס הועדה</p>
רשום שם יתפקיד החותם	רשום שם יתפקיד החותם - ועדה מקומית
<p>הודעה על אישור תכנית מס' <u>כ/450ב</u> פורסמה בילקוט הפרסונים מס' <u>6778</u> ביום <u>1.4.14</u></p>	<p>הודעה על הפקדת תכנית מס' <u>כ/450ב</u> פורסמה בילקוט הפרסומים מס' <u>6255</u> ביום <u>26.6.11</u></p>
רשום שם יתפקיד החותם	רשום שם יתפקיד החותם - ועדה מחוזית

דברי הסבר לתוכנית

תכנית מתאר מקומית מספר כ/450/ב "מערב קרית-אתא" משתרעת על שטח של 1,195 דונם התחום בין רחוב התעלה במזרח, רחוב זבולון בדרום, רחוב ביאליק בצפון וברצועת התשתיות במערב. שטח התוכנית נמצא בפאתיה הצפון מערביים של העיר ומוגדר כשטח חקלאי ומגורים. התוכנית החדשה כוללת הקמת פארק ציבורי כלל עירוני ופיתוח שכונת מגורים חדשה בהיקף של כ- 6,000 יחידות דיור. התוכנית כוללת שלושה מתחמי בינוי אשר שכונת פרוסטיג מהווה חלק אחד מהם. שכונת פרוסטיג מיועדת לתכנון במסגרת פרויקט של התחדשות עירונית אשר במסגרתו תוכן תוכנית מפורטת שתכלול את זכויות הבניה לשכונה.

התוכנית החדשה הנשענת על צירי תנועה ראשיים, משתלבת במרקם העירוני הקיים, משלימה יעודים כלל עירוניים ויוצרת שלד תכנוני אוטונומי של סביבת מגורים איכותית הכוללת רצף של שטחים פתוחים, מבני ציבור ומגורים.

יעודי הקרקע למגורים כוללים 3 טיפוסים רב משפחתיים בצפיפות ממוצעת של 7 יח"ד לדונם, 14 יח"ד לדונם ומבנים גבוהים בצפיפות של עד 24 יח"ד לדונם.

בנוסף, מתוכננים בשכונה מרכזי מסחר ומשרדים בהיקף של כ- 22,000 מ"ר וכן מבני ציבור הכוללים: גני ילדים, מעונות יום, 4 בתי ספר יסודיים, 3 בתי ספר על יסודיים, בתי כנסת, מועדונים, מרפאות ושטחים ציבוריים פתוחים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

		יפורסם ברשומות	
מערב קרית אתא	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	
כ/450/ב	מספר התוכנית		
1,195 דונם		1.2 שטח התוכנית	
מתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות	
8	מספר מהדורה בשלב		
מרץ 2014	תאריך עדכון המהדורה		
תוכנית מתאר מקומית	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
לא	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף ⁽¹⁾ בחוק		
לי"ר			
תוכנית שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		
תוכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכנית עתידית הנגזרת מתכנית זו	סוג איחוד וחלוקה		
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

⁽¹⁾ אם בסמכות ועדה מקומית - יש להשלים את מספר הסעיף "קטן" (1-12) בחוק, המפרט את אופי השינויים בתוכנית.

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי קרית אתא זבולון

209/000	קואורדינטה X
746/000	קואורדינטה Y

מתחם התכנית ממוקם במערב קרית אתא, בין רחוב זבולון בדרום לרצועת התשתיות כפי שנקבעה בתת"ל ובתמ"א 23 שינוי 15 מצפון ומערב לכביש התעלה. ממזרח האתר נמצא בלב מתחם שטח מישורי הכולל בעיקר שטחים חקלאיים וכן בינוי בצפיפות נמוכה בשכונת פרוסטיג הקיימת.



1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית קרית אתא מועצה אזורית זבולון חלק מתחום הרשות

התייחסות לתחום הרשות נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית קרית אתא ומועצה מקומית זבולון

לי"ר	יישוב שכונה
לי"ר	רחוב
לי"ר	מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית				
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
קרית אתא				
11006	מוסדר	חלק	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27,28,29,30,31,32,33,34,35,36,37,43,44,45,46,47,48,49,50,51,52,53,54,55,56,57,58,59,60,61,62,63,64,65,66,67,68,69,70,71,72,73,74,75,76,77,78,84,85,86,87,88,89,90,91,92,93,94,95,96,97,98,99,101,103,107,108,109,111,112,113,115,116,119,121,123,124,125,126,127,128,129,130	79,100,114,117
11007	מוסדר	כל הגוש	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27,28,29,30,31,32,33,34,35,36,37,38,39,40,41,42,43,44,45,47,48,49,50	46
11008	מוסדר	חלק	-	47,48,50,51,55,56,58,108,111
11046	מוסדר	חלק	2	1
11047	מוסדר	כל הגוש	1-17	-
11048	מוסדר	חלק	1,7,8,9,10,22,23,24,25,26,27,28,29,30,31,32,33,45,46	2,11,16,21,34,39,44
11050	מוסדר	חלק	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27,28,29,30,31,32,33,34,35,36,37,38,39,40,41,42,43,44,45,46,47,48,49,50,51,54,55,56,57,58,59,60,61,62,63,64,72,73,74,75,76,77,79,80,81,82,83,84,85,86,87,88,89,90,91,92,93,94,95,96,97,98,100,101,105,106,107,108,109,110,111,112,113,114,115,116,117,118,119	99,102,103
11052	מוסדר	חלק	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27,28,29,30,31,32,33,34,35,41,42,43,44,45,46,47,48,49,50,51,52,53,59,60,61,62,63,64,65,66,67,68,69,70,71,77	36,54,55,72,73,78,79
11541	מוסדר	כל הגוש	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27,28,29,30,31,32,33,34,35,36,37,38,39,40,41,42,43,44,45,46,47,48,49,50,51,52,53,54,55,56,57,58,59,60,61,62,63,64,65,66,67,68,69,70,71,72,73,74,75,76,77,78,79,80,81,82,83,84,85,86,87,88,89,90,91,92,93,94,95,96,97,98,99,100,101,102,103,104,105,106,107,108,109,110,111,112,113,114,115,116,117,118,119,120,121,122,123,124,125,126,127,128,129,130,131,132	

משרד הפנים
מינהל מחוז חיפה
לערכת הוועון המחוזית

3/3/2014

עמוד 5 מתוך 31

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
קרית אתא				
11542	מוסדר	כל הגוש	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27,28,29,30,31,32,33,34,35,36,37,38,39,40,41,42,43,44,45,46,47,48,49,50,51,52,53,54,55,56,57,58,59,60,61,62,63,64,65,66,67,68,69,70,71,72,73,74,75,76,77,78,79,80,81,82,83,84,85,86,87,88,89,90,91,92,93,94,95,96,97,98,99,100,101,102,103,104,105,106,107,108,109,110,111,112,113,114,115,116,117,118,119,120,121,122,123,124,125,126,127,128,129,130,131,132,133,134,135,136,137	
11543	מוסדר	חלק		5,6
11544	מוסדר	כל הגוש	57,72,82,84-91	56,58,60,66,70,71,78,80,81,83,92,106
11594	מוסדר	כל הגוש	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27,28,29,30,31,32,33,34,35,36,37,38,39,40,41,42,43,44,45,46,47,48,49,50,51,52,53,54,55,56,57,58,59,60,61,62,63,64,65,66,67,68,69,70,71,72,73,74,75,76,77,78,79,80,81,82,83,84,85,86,87,88,89,90,91,92,93,94,95,96,97,98,99,100,101,102,103,104,105,106,107,108,109,110,111,112,113,114,115,116,117,118,119,120,121,122,123,124,125,126,127,128,129,130,131,132,133,134,135,136,137,138,139,140,141,142,143,144,145	
זבולון				
11540	מוסדר	חלק	82,83	63,64,79,80,81,84,86,87
11593	מוסדר	חלק	19-42,45-47,49,56-63,67,69-85,88,89,90,91,92,100,101,103,105-131	5,6,9,10,12,13,43,44,53,54,55,64,65,66,68,8,86,87,99,102,104

משרד הפנים יג
מינהל מחוז חיפה
לשכת הוועון המחוזית

1.5.6	גושים ישנים	לייר
1.5.7	מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות	לייר
1.5.8	מרחבי תכנון גובלים בתוכנית	לייר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/12/2005	5474	תכנית זו מפרטת את הוראות תמ"א 35 למרקם מגורים.	פירוט	תכנית משולבת לבניה, לפיתוח ושימור - ת/מ/א 35
26/8/1976	2247	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות התמ"א 3 על שינוייה	כפיפות	תכנית מתאר ארצית לדרכים - ת/מ/א 3
		תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א 23, תואי רכבת מסילת נשר אחיהוד על שינוייה	כפיפות	תמ"א 23
13/5/2013	5269	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות התמ"מ 6, תשתיות דרכים ארציות ומסילת ברזל וכן שטח פתוח עירוני	כפיפות	תכנית מתאר מחוזית מחוז חיפה - תמ"מ 6
10/01/1980	2595	תכנית זו גוברת על תכנית "מתאר לשטח קרית אתא".	שינוי	תכנית כ/150 - מתאר לשטח קרית אתא
27/3/2006	5511	תכנית זו גוברת על תכנית "חידוש שכונת המרכז", אולם, אינה משנה קוי בנין.	שינוי	תכנית כ/150 - ח - חידוש שכונת המרכז
1/12/1998	4706	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית "מרכז העיר".	כפוף	תכנית כ/222 - מרכז העיר
08/06/2005	5403	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית כביש עוקף קריות	כפיפות	כביש עוקף קריות - תכנית מפורטת מס' חפאג/ד/991/ג'
30/03/2000	4867	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תחנת השאיבה	כפיפות	תכנית כ/298 - תחנת שאיבה לביוב
18/4/1940	ע"ר 1001	תכנית זו גוברת על תכנית זו	שינוי	כופריא
10/6/2012			שינוי	חפ/175
26/11/1936	ע"ר 648		שינוי	חפ/207
28/10/1937	ע"ר 741		שינוי	חפ/400
25/01/1940	ע"ר 381		שינוי	חפ/537
10/6/2012		תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית זו.	כפיפות	כ/490/ב220

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אורי שטרית אדריכלים בע"מ	3.03.2014	-	31		מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אורי שטרית אדריכלים בע"מ	3.03.2014	1	-	1: 2,500	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	אורי שטרית אדריכלים בע"מ	3.03.2014	1	-	1: 2,500	מנחה	נספח א': נספח בינוי
	ועדה מחוזית	ינון – תכנון יעוץ ומחקר בע"מ	31.12.2013	2	כולל חוברת 17 עמודים	1: 2,500	מנחה	נספח ב': תנועה
	ועדה מחוזית	ינון – תכנון יעוץ ומחקר בע"מ	3.03.2013	4	כולל חוברת 16 עמודים	1: 500 1: 2,500 1: 500 1: 200	מנחה	נספח ג': נופי
	ועדה מחוזית	ינון – תכנון יעוץ ומחקר בע"מ	3.03.2013	2	27	1: 2,500	מנחה	נספח ד': ניקוז כבישים ופיתוח
	ועדה מחוזית	חגי"מ- תכנון תשתיות (1998) בע"מ	3.03.2013	2	כולל חוברת 5 עמודים	1: 2,500	מנחה	נספח ה': תשתיות מים וביוב
	ועדה מחוזית	סער מהנדסים	3.03.2013	1	כולל 2 דפי הסבר	1: 1,250	מנחה	נספח ו': תשתיות חשמל ותקשורת
	ועדה מחוזית	ינון – תכנון יעוץ ומחקר בע"מ	31.12.2013	1	-	1: 1,250	מנחה	נספח ז': שילוב מערכות
	ועדה מחוזית	ישראל קלר יעוץ לביסוס לשרותים הנדסיים בע"מ	11.2009		חוברת 5 עמודים	-	מנחה	נספח ח': הנחיות יועץ קרקע
	ועדה מחוזית	אורי שטרית אדריכלים בע"מ	3.03.2014		-	1: 2,500	מחייב	נספח ט': מצב ביניים וגבולות מתחמים
	ועדה מחוזית	אורי שטרית אדריכלים בע"מ	3.03.2014		-	1: 5,000	מנחה	נספח י': נספח השתלבות
	ועדה מחוזית	ינון – תכנון יעוץ ומחקר בע"מ	31.12.2013	1	-	1: 2,500	מחייב	נספח כ': קווי בנין לרצועת רכבת
	ועדה מחוזית	אורי שטרית אדריכלים בע"מ	3.03.2014		חוברת 11 עמודים	-	מנחה	נספח ל': פרוגרמה לצרכי ציבור
	ועדה מחוזית	המשרד להגנת הסביבה	-	-	2 עמודים	-	מנחה	נספח מ': נספח בנייה בת קיימא

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה (*)
לייר	לייר	לייר	לייר	עיריית קרית אתא	לייר	רח' המייסדים 11, קריית אתא	04-8478478		04-8478426		
לייר	לייר	לייר	לייר	מועצה מקומית זבולון	לייר	דואר כפר המכבי 30030	04-8478105		04-8478151		

1.8.2 יזם בפועל											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה (*)
לייר	לייר	לייר	לייר	עיריית קרית אתא	לייר	רח' המייסדים 11, קריית אתא	04-8478478	לייר	04-8478426	לייר	
לייר	לייר	לייר	לייר	מועצה מקומית זבולון	לייר	דואר כפר המכבי 30030	04-8478105	לייר	04-8478151	לייר	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה (*)	בעלים
לייר	לייר	לייר	עיריית קרית אתא	לייר	רח' המייסדים 11, קריית אתא	04-8478478		04-8478426			בעלים
לייר	לייר	לייר	מועצה מקומית זבולון	לייר	דואר כפר המכבי 30030	04-8478111					בעלים
לייר	לייר	לייר	שיכון ובינוי נדליץ	לייר	רח' הירדן 1א, אירפורט סיטי 70151	03 6301556		03-6301548			בעלים
לייר	לייר	לייר	מנהל מקרקעי ישראל	לייר	רח' פל-ים 5, חיפה	04 8630912		04-8645537			בעלים
לייר	לייר	לייר	רשות הניקוז לעמק זבולון (רשות ניקוז קישון)	לייר	יקנעם המושבה, 20600	04-9893231					בעלים
לייר	לייר	לייר	קרן קיימת לישראל	לייר	ת.ד. 7283 ירושלים 91072	02-6707411		02-6707411			בעלים
לייר	לייר	לייר	פרטיים	לייר							בעלים

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
office@shetrit.com				511922387	אורי שטרית אדריכלים בע"מ	30030	79816047	אורי שטרית	אדריכל	עורך ראשי
office@ai-arch.net	03-5352575	03-5352555	רזיאל 7 ת"א-יפו	54009733	א.י. אדריכלות ובינוי ערים	34870	54009733	יצחק חלפון	אדריכל	
liatc@yenon.co.il	04-8569010	04-8569000	היזמה 4, טירת הכרמל	510762040	ינון – תכנון יעוץ ומחקר בע"מ	00115954	013202726	ליאת חיל נורי	אדריכל נוף	מתכנן נוף
slava@yenon.co.il	04-8569010	04-8569000	היזמה 4, טירת הכרמל	510762040	ינון – תכנון יעוץ ומחקר בע"מ	00103024	308640705	סלווה קפלנוביץ	מהנדס תנועה	מתכנן תנועה
inna@telem.co.il	04-8509596	04-8509595	היזמה 2, טירת הכרמל 39032	512691254	ח.ג.מ תכנון תשתיות בע"מ	28393	051268035	יצחק מאיר	מהנדס מים וביוב	מתכנן מים וביוב
saar@saar-eng.com	04-6996679	04-6996676	בר יהודה 48, נשר	514663608	סער מהנדסים	047951	024343436	סער מהנדסים	מהנדס תשתיות חשמל ותקשורת	מתכנן תשתיות
urimar@015.net.il	09-9500241	09-9559682	ת.ד. 3162 רמת השרון 47131	513238378	אורי מרינוב יעוץ וניהול בע"מ	-	008010860	פרופ' אורי מרינוב	אורי מרינוב יעוץ וניהול בע"מ	איכות הסביבה
medva@medva.co.il	03-6487272	03-6485999	הברזל, תל אביב	512708116	מידבא	418	010842508	שמעון ורזיגר	מודד	מודד מוסמך
slava@yenon.co.il	04-8569010	04-8569000	היזמה 4, טירת הכרמל	510762040	ינון – תכנון יעוץ ומחקר בע"מ	00103024	308640705	סלווה קפלנוביץ	ינון-תכנון יעוץ ומחקר בע"מ	ניהול פרויקט
irit_gil@netvision.com	04-9533841	04-9837751	השומרים 2, קרית טבעון	ח.פ. 513351270	אירית גיל, תכנון ערים בע"מ	6603	056004351	אירית גיל	אירית גיל, תכנון ערים בע"מ	

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

הגדרת מונח	מונח
התוכנית מחולקת לשלושה מתחמים אשר במסגרת כל אחד מהם תוכן תוכנית מפורטת הכוללת איחוד וחלוקה מחדש.	מתחם לאיחוד וחלוקה מחדש
המתחם המרכזי בתוכנית כולל את השטח הבנוי והקיים של שכונת פרוסטיג, צפונית לרחוב זבולון. השטח מהווה יחידה תכנונית אחת אשר לגביה נדרש תכנון המתחשב במצב הקיים של שכונת המגורים הקיימת ואשר לגביה התוכנית מאפשרת השתלבות אורבנית תוך התחדשות עירונית ופיתוח.	מתחם מרכזי
המתחם גובל ממזרח בתעלת ניקוז קיימת וגובל בתוכנית כ/150 ח-ו/כ/222. מדרום נמצא רחוב זבולון, ממערב שכונת פרוסטיג ומצפון רצועת התשתיות, דרך מקומית וציר המטרונית.	מתחם מזרחי
המתחם גובל ממזרח בשכונת פרוסטיג הקיימת, מדרום ברחוב זבולון, מצפון וממערב ברצועת התשתיות כפי שנקבעה בת"תל 56 ובתמ"א 23 שינוי 15.	מתחם מערבי
שטח המיועד להתחדשות עירונית הכולל הנחיות מיוחדות.	שטח מתחם מרכזי הכולל הנחיות מיוחדות
שטח המיועד להתחדשות עירונית שזכויות הבניה הסופיות יקבעו ביחס למספר יחידות הדיור כפי שיקבעו בתוכנית מפורטת עתידית לכול השטח הכולל הנחיות מיוחדות.	שטח למבני ציבור הכולל הנחיות מיוחדות
מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים קיימים לפני שנת 1965.	מבנים קיימים
מספר מגרשים מתוחמים מסביב באחד או יותר מאלה: בדרכים, רחובות משולבים, שבילים, שטח ציבורי פתוח, שטח לצרכי ציבור או גבול תכנית ואשר מהווים גוש בניה רצוף.	מבן
מסמך שהנחיותיו או הוראותיו מוגדרות, מתוחמות ואינן מאפשרות סטייה מהן, בכל הנוגע לתכנית או להיתר הנגזרים מהתכנית שבה נמצא המסמך או ההוראות המחייבות (למעט סטייה המותרת במסגרת "הקלה" - שאף היא מתוחמת ומוגבלת לפי הוראות החוק והתקנות). מסמך מחייב הוא כזה שגם נתון אחד ממנו בלבד - מחייב.	מסמך מחייב (או "הוראות מחייבות")
מסמך או הוראות בתכנית שהתכנית קובעת לגביהן, או כוללת בהן, הוראות שמרווח שיקול הדעת ליישומן אינו מתוחם או מוגדר באופן מדויק, אלא כהנחיות כלליות המבטאות את מגמות התכנית ורוחה.	מסמך מנחה (או "הוראות מנחות")

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, זאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

שינוי יעוד קרקע לצורך הקמת שכונת מגורים חדשה בת כ- 6,000 יחידות דיור ופארק ציבורי כלל עירוני במערב קריית אתא.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

2.2.1	שינוי יעוד קרקע מקרקע חקלאית ואזור מגורים בצפיפות נמוכה למגורים בבניה רוויה, מבני ציבור, מסחר ומשרדים, ספורט ונופש, פארק עירוני ושטחים המיועדים לשמש כשטח ציבורי פתוח.
2.2.2	קביעת תכליות ושימושים מותרים, זכויות והוראות בניה, מגבלות לפיתוח בשטחים הבנויים ובשטחים הפתוחים, כמו גם תנאים למתן היתרי בניה, בתחום התכנית.
2.2.3	קביעת הוראות להכנת תכניות מפורטות ומתחמי איחוד וחלוקה.
2.2.4	קביעת הנחיות סביבתיות.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית - 1,195 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
מגורים	לפי 110 מ"ר שטח עיקרי ממוצע לדירה	660,000	621,000	39,000	מ"ר עיקרי	
		6,000	5,754	246	מס' יחיד	
דיור מיוחד		-		-	מ"ר עיקרי	
		-		-	מס' יחיד	
מסחר	שטח עיקרי	17,500		-	מ"ר	
תעסוקה		-		-	מ"ר	
מבני ציבור	שטח עיקרי	164,405		-	מ"ר	
תירות / מלונאות		-		-	מ"ר	

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
עתיקות	הנחיות מיוחדות		
100		100-103	מגורים א'
301	314, 313, 312, 310	301-325	מגורים ב'
401		401-410	מגורים ד'
	455, 454	450-462	מגורים מסחר ותעסוקה
503, 505	509, 508	507-517 501-505	מבנים ומוסדות ציבור
		901-902	מסחר ותעסוקה
		690	ספורט ונופש
608, 607, 601	612, 613, 629, 630, 633	601-635	שטח ציבורי פתוח
		860-863	שביל
	708, 701	701-708	דרך מאושרת
806, 802, 801	815-818, 807-809	801-823	דרך מוצעת
		281-282	מתקנים הנדסיים
		506	שטחים פתוחים ומוסדות ציבור

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
5.0%	58,624	מגורים א		-	מגורים א	
22.6%	269,984	מגורים ב		13.7%	164,000	
4.45%	53,231	מגורים ד'		-	מגורים ד'	
0.14%	1,661	מתקנים הנדסיים		0.07%	940	
13.48%	158,833	מבנים ומוסדות ציבור		0.52%	6,250	
20.10%	240,113	שטח ציבורי פתוח		1.4%	16,600	
1.38%	16,485	ספורט ונופש		-	ספורט ונופש	
4.91%	58,769	דרך מאושרת		8.9%	105,100	
21.46%	256,501	דרך מוצעת		-	דרך מוצעת	
0.47%	5,588	שביל		0.18%	2,150	
5.15%	61,520	מגורים מסחר ותעסוקה		1.24%	14,860	
0.93%	11,180	מסחר ותעסוקה		-	מסחר	
0.02%	2,511	שטחים פתוחים ומוסדות ציבור		74.1%	885,100	
100%	1,195,000	סה"כ		100%	1,195,000	

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: מגורים א'	
שימושים	
א. בתי מגורים.	
4.1.2 הוראות	
א.	בינוי
1.	גובה הבניינים לא יעלה על 4 קומות מעל לקומת הכניסה בנוסף לחדרי יציאה לגג. המבטן יכלול דירות גן בקומת הקרקע ודירות גג עם חדרי יציאה לגג.
2.	לכל יחידת דיור יוקצו 2.25 מקומות חניה אשר לא פחות מ- 50% מהן ימוקמו בחניה תת קרקעית. למרות זאת יבחנו נתונים אלו מחדש במסגרת ההכנה של תוכניות מפורטות בהתאם להנחיות בסעיף 6.5 "דרכים וחניות" ובכפוף לתקן משרד התחבורה התקף בעת הכנת התוכנית.
3.	תותר הקמת מרתפים בשטח המגרש בתנאי שיוותרו לפחות 25% מפני השטח העילי והתת קרקעי פנויים מבינויאו פיתוח והם יהיו שטחים חדירי מים למטרת חלחול לתת הקרקע.
4.	התכנון המפורט יבוצע ככל הניתן בהתאם לנספח מ': נספח בנייה בת קיימא.
ב.	הוראות פיתוח
1.	מבטן הכולל בינוי בהיקפו ושטח פתוח במרכזו.
2.	מקומות החניה העל קרקעיים ישולבו על פי הנחיות נספח הנוף ונספח הבינוי המצורפים לתכנית זו.

4.2 שם ייעוד: מגורים ב'	
שימושים	
א. בתי מגורים.	
4.2.2 הוראות	
א.	בינוי
1.	גובה המבנים לא יעלה על 9 קומות מעל לקומת הכניסה בנוסף לחדרי היציאה לגג.
2.	התכנון המפורט יבוצע ככל הניתן בהתאם לנספח מ': נספח בנייה בת קיימא.
3.	לכל יחידת דיור יוקצו 2.25 מקומות חניה אשר לא פחות מ- 50% מהן ימוקמו בחניה תת קרקעית. למרות זאת יבחנו נתונים אלו מחדש במסגרת ההכנה של תוכניות מפורטות בהתאם להנחיות סעיף 6.5 "דרכים וחניות" ובכפוף לתקן משרד התחבורה התקף בעת הכנת התוכנית.
4.	תותר הקמת מרתפים בשטח המגרש בתנאי שיוותרו לפחות 25% מפני השטח העילי והתת קרקעי פנויים מבינוי או פיתוח והם יהיו שטחים חדירי מים למטרת חלחול לתת הקרקע.
ב.	הוראות פיתוח
1.	מבטן הכולל בינוי בהיקפו ושטח פתוח במרכזו.
2.	מקומות החניה העל קרקעיים ישולבו בשטח הפתוח הפנוי מבינוי במגרש על פי הנחיות נספח הנוף ונספח הבינוי המצורפים לתכנית זו.
ג.	הנחיות מיוחדות
	תאי השטח הכלולים בתחום הנחיות מיוחדות מיועדים לתכנון מפורט להתחדשות עירונית.

4.3 שם ייעוד: מגורים ד'2	
4.3.1	שימושים
א.	בתי מגורים
4.3.2	הוראות
א.	בינוי
1.	גובה הבניינים לא יעלה על 18 קומות מעל לקומת הכניסה בנוסף לחדרי יציאה לגג וקומה טכנית.
2.	לכל יחידת דיור יוקצו 2.25 מקומות חניה אשר לא פחות מ- 50% מהן ימוקמו בחניה תת קרקעית. למרות זאת יבחנו נתונים אלו מחדש במסגרת ההכנה של תוכניות מפורטות בהתאם להנחיות סעיף 6.5 "דרכים וחניות" ובכפוף לתקן משרד התחבורה התקף בעת הכנת התוכנית.
3.	תותר הקמת מרתפים בשטח המגרש בתנאי שיוותרו לפחות 25% מפני השטח העילי והתת קרקעי פנויים מבינוי או פיתוח והם יהיו שטחים חדירי מים למטרת חלחול לתת הקרקע.
4.	תכנון השכונה ובמבנים יבוצע בהתייחסות לעקרונות הבנייה הירוקה.
5.	המרחק בין המבנים לא יפחת מ- 20 מטר
ב.	הוראות פיתוח
1.	מבני הכולל בינוי בהיקפו ושטח פתוח במרכזו.
2.	מקומות החניה העל קרקעיים ישולבו בפיתוח גנני על פי הנחיות נספח הנוף ונספח הבינוי המצורפים לתכנית זו.

4.4 שם ייעוד: מגורים, מסחר ותעסוקה	
4.4.1	שימושים
א.	בתי מגורים.
ב.	מסחר קמעונאי, בתי אוכל ומשקה, שרותים עסקיים ואישיים, משרדים, קופות חולים ומרפאות, חדרי לימוד, גלריות ושימושים דומים.
4.4.2	הוראות
א.	בינוי
1.	גובה הבניינים לא יעלה על 18 קומות מעל לקומת הכניסה בנוסף לחדרי יציאה לגג וקומה טכנית.
2.	במפלס הרחוב ובחזית הפונה לרחוב יוקצו שטחים למסחר ומשרדים. השטחים במבנה המיועדים למסחר יהיו בקומות הראשונות בלבד. בכל מקרה יופרדו השטחים והכניסות המיועדים למסחר מהשטחים למגורים לצורך מניעת מטרדים לסביבת המגורים.
3.	לכל יחידת דיור יוקצו 2.25 מקומות חניה אשר 50% מהן ימוקמו בחניה תת קרקעית. למרות זאת יבחנו נתונים אלו מחדש במסגרת ההכנה של תוכניות מפורטות בהתאם להנחיות סעיף 6.5 "דרכים וחניות" ובכפוף לתקן משרד התחבורה התקף בעת הכנת התוכנית. החניות המיועדות למגורים יופרדו מהחניות המיועדות למסחר.
4.	תוספת החניה הנדרשת לשטחי המסחר תהיה תת קרקעית ותקבע בתכנון מפורט על פי תקן משרד התחבורה התקף בעת הגשת הבקשה להיתר בניה.
5.	אזורי השרות של השטחים המסחריים וחצר הטעינה והפריקה יתוכננו במשולב עם נספח נופי למטרת הפרדה ומניעה של מטרד פיזי וויזואלי לסביבת המגורים.
6.	תותר הקמת מרתפים בשטח המגרש בתנאי שיוותרו לפחות 25% מפני השטח העילי והתת קרקעי פנויים מבינוי או פיתוח והם יהיו שטחים חדירי מים למטרת חלחול לתת הקרקע.
7.	התכנון המפורט יבוצע ככל הניתן בהתאם לנספח מ': נספח בנייה בת קיימא.
ב.	הוראות פיתוח
1.	המרחק בין מבני המגורים ביעוד זה לא יפחת מ 20 מטר. קו הבנין הקדמי יהיה 8 מטר, אולם יותר קו בנין קדמי וצידי אפס בקומת המסחר למטרת יצירה של חזית מסחרית רציפה לאורך הרחוב.
ג.	הנחיות מיוחדות
1.	תאי השטח הכלולים בתחום הנחיות מיוחדות מיועדים לתכנון מפורט במסגרת התחדשות עירונית.

4.5 שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור	
4.5.1	שימושים
א.	מיועדים למבנים לצרכי ציבור בהתאם למוגדר בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965
4.5.2	הוראות
א.	<p>1. כללי</p> <p>הרשות המקומית, תהיה רשאית להוסיף יעודים בכל מגרש כל עוד היעוד כלול ברשימת היעודים המאושרים ע"י שר הפנים בהתאם לסעיף 189 (א) ו-(ב) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.</p> <p>2. התכנון המפורט יבוצע ככל הניתן בהתאם לנספח מ': נספח בנייה בת קיימא.</p> <p>3. גודלם הסופי של מוסדות הציבור בתא שטח ייקבע בתכניות המפורטות, ולא יהווה סטייה מהוראות תכנית זו.</p> <p>4. תותר הקמת מרתפים בשטח המגרש בתנאי שיוותרו לפחות 25% מפני השטח העילי והתת קרקעי פנויים מבינוי או פיתוח והם יהיו שטחים חדירי מים למטרת חלחול לתת הקרקע, בהתאמה לנספח הניקוז.</p> <p>מגרשים 508-509 מסומנים בתשריט ברסטר ומוגדרים כאזור עם הנחיות מיוחדות. שטח מבני הציבור במגרש זה יהיה ביחס לשימוש עפ"י פרוגרמה עדכנית של מספר יחידות הדיור כפי שיקבעו בתוכנית מפורטת עתידית שתוגש במסגרת של פרויקט התחדשות עירונית. כל עוד לא אושרה תוכנית מפורטת ינהגו לפי התוכנית המאושרת ולא תהיה כל פגיעה בזכויות קיימות.</p>

4.6 שם ייעוד: מסחר ותעסוקה	
4.6.1	שימושים
א.	מסחר קמעונאי, בתי אוכל ומשקה, שרותים עסקיים ואישיים, משרדים, קופות חולים ומרפאות, חדרי לימוד, גלריות ושימושים דומים.
4.6.2	הוראות
א.	<p>1. גובה המבנים לא יעלה על 3 קומות.</p> <p>2. תותר הקמת מרתפים בשטח המגרש בתנאי שיוותרו לפחות 25% מפני השטח העילי והתת קרקעי פנויים מבינוי. או פיתוח והם יהיו שטחים חדירי מים למטרת חלחול לתת הקרקע.</p> <p>3. 50% מהחנייות הנדרשות על פי תקן ימוקמו בחניה תת קרקעית. למרות זאת יחננו נתונים אלו מחדש במסגרת ההכנה של התוכניות המפורטות בהתאם להנחיות סעיף 6.5 "דרכים וחניות" ובכפוף לתקן משרד התחבורה התקף בעת הכנת התוכנית.</p> <p>4. אזורי השרות של השטחים המסחריים וחצר הטעינה והפריקה יתוכננו בשילוב עם נספח נופי למטרת הפרדה ומניעה של מפגע פיזי וויזואלי.</p> <p>5. השילוט יהיה בהתאם לחוקי העזר העירוניים ובהתאם לתכנית שילוט כוללת שתוגש לאישור העירייה, במסגרת הבקשה להיתר בניה.</p> <p>6. התכנון המפורט יבוצע ככל הניתן בהתאם לנספח מ': נספח בנייה בת קיימא.</p> <p>7. חזית המבנים הפונה לשטח הציבורי ולשדרה המרכזית (כביש 2) תקורה באמצעות סטיו עמודים רציף ומקורה.</p> <p>8. יותר שימוש בגג המבנה לבית קפה והסעדה ובלבד שלא יוספו שטחי בניה.</p>
ב.	כללי
	לכל מבני המסחר והתעסוקה אשר יבנו במסגרת של כל מתחם ינתן מענה לגישה ולחניה. בכל מתחם ממתחמי הבינוי, החניה תהייה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה, כאשר לפחות 50% מסך החניות בכול מתחם, יהיו תת קרקעיות.

4.7 שם היעוד: ספורט ונופש	
4.7.1	שימושים
א.	ספורט לסוגיו וכל השירותים הנלווים לו לרבות פנאי ונופש.
4.7.2	הוראות
א.	<p>1. בשטח זה תותר הקמת מתקני ספורט הכוללים את כל סוגי ספורט הכדור, ספורט המים, התעמלות, חדרי כושר, אומנויות לחימה, מגרשי משחקים וכיוב' לרבות מתקני פנאי ונופש.</p> <p>2. הקמת מבני תמך ושירותים נלווים הקשורים להפעלתם בגובה מירבי של 2 קומות.</p> <p>3. תותר כל עבודת פיתוח שתכליתה למלא את יעוד השטח כאמור לעיל, כולל: גינון, נטיעת עצים, הקמת פרגולות, הצבת ספסלים, קירות תמך, רחבות, כיכרות, שבילים מרוצפים, אלמנטי תאורה, מתקני משחקים כולל מתקנים למניעת רעש.</p> <p>4. תכנית הבינוי תהיה על פי טבלת זכויות והוראות בניה (סעיף 5) השטחים הנותרים יהיו פנויים מבינוי או פיתוח והם יהיו שטחים חדירי מים למטרת חלחול לתת הקרקע.</p> <p>5. יוקצו מקומות חניה על פי תקן החניה התקף בעת הוצאת היתר בניה כאשר לפחות 50% מהחניות יהיו תת קרקעיות. בעת הכנת התכנית המפורטת ניתן יהיה לשקול נתון זה מחדש בהתאם להנחיות סעיף 6.5 "דרכים וחניות" ובכל מקרה שלא מתחת לתקן החניה התקף בעת הוצאת ההיתר. כל פיתרונות החניה המוצעים ינתנו בגבולות המגרש.</p>

4.8 שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח	
4.8.1	שימושים
א.	מיועד לגינות משחק ונוי, פינות ישיבה, פעילות נופש וספורט, רחבות ושטחים להתכנסויות, צירי הליכה וריצה, צירי רכיבה באופניים וכד'.
4.8.2	הוראות
א.	<p>1. השטח יפותח על פי עקרונות הנספח הנופי ונספח הניקוז.</p> <p>2. פיתוח השטח יכלול גינון, נטיעת עצים, ריצוף, סלילת שבילים ורחבות, בניית קירות תמך, ריהוט רחוב, התקנת מזרקות, בריכות ותעלות נוי, מצללות, תאורה, מתקני משחקים וספורט, הצבת אלמנטים אמנותיים, מעבר רכב חירום וכל עבודת פיתוח שתכליתה למלא את יעוד השטח. כל זאת, בכפוף לתכנית הפיתוח. הועדה המקומית רשאית לאשר בתכנית מפורטת שימושים נוספים דומים שמטרתם לשרת את יעוד הפארק.</p> <p>3. לא תותר כל בניה בתחום השצי"פ, לרבות מתקנים הנדסיים, כבישי שירות, עירום עודפי עפר ומיקום מגרסות.</p> <p>4. כל עבודות הפיתוח המפורטות לעיל ישולבו בפיתוח הנוף והשטח באופן שחזותם תתמזג עם אופי המקום. כל פעולות הבניה וקביעת גבהים סופיים של השטחים הציבוריים הפתוחים יתואמו עם נספח הניקוז ויועץ הניקוז.</p> <p>5. בניית מתקני ניקוז ככל שידרשו תעשה ע"פ מפרט ובהתאם להמלצות נספח הניקוז.</p> <p>6. מערכות תשתית, ככל ותדרשנה לחצות מגרשים אלו, תהיינה תת קרקעיות בלבד. היתר הבניה לעבודות אלה יכלול בתוכו תוכנית ותנאים לשיקום נוף לאחר ביצוע התשתיות כאמור.</p> <p>7. בעת הוצאת היתר לעבודות פיתוח, יוגדר מיקום וגודל שטח להתארגנות וייקבעו לגבי הנחיות סביבתיות והנחיות לשיקום.</p>
ב.	כללי
1.	תאי שטח מס' 601, 602, 603 - יהוו פארק לכלל תושבי העיר בו יתקיימו פעילויות פנאי כגון: ספורט, פיקניק, ושעשועים. פיתוח הגן יעשה בהדגשה על גינון מירבי. בתכנית מפורטת יוגדרו שימושים נוספים שמטרתם לשרת את יעוד הפארק. התכנית המפורטת של המתחם המזרחי תכלול נספח פיתוח לפארק, אשר יכלול שטח פיתוח אינטנסיבי, המתאים לתפקוד של פארק שכונתי, בגודל של לפחות 12 דונם. הפארק יוקם בצמידות למגורים ד'2 ולגינות הפנים שכונתית המתוכננת בתאי

שטח 604 ו-605..		
2. תאי שטח 612-613 - מסומנים בתשריט ברסטר ומוגדרים כאזור עם הנחיות מיוחדות. כל עוד לא אושרה תוכנית מפורטת ינהגו לפי התוכנית המאושרת ולא תהיה כל פגיעה בזכויות קיימות לתוספות בנייה בלבד וללא בנייה חדשה.		
3. בתאי שטח 629, 630, 633 המוגדרים כשטח ציבורי פתוח, מסומנים ברסטר ומוגדרים כאזור עם הנחיות מיוחדות, יותרו נטיעות, גינון, אלמנטים אקוסטיים ותשתיות ציבוריות תת קרקעיות.		
4. תאי שטח 631, 632, כוללים מגבלות בניה בהתאם לתכנית כ/490/בז/220 תכנית המטרונית, קו קרית אתא.		

4:9	שם ייעוד: שביל	
4:9:1	שימושים	
א.	שביל	
4:9:2	הוראות	
	כללי	עבודות פיתוח שתכליתן למלא את ייעוד השטח ולכלול בין היתר גינון ונטיעת עצים, בנית קירות פיתוח, התקנת רחבות מרוצפות, הצבת ריהוט רחוב ופרגולות, ובלבד שישמר מעבר נאות, מרווח ורציף להולכי רגל לכל אורך השביל.

4:10	שם ייעוד: מתקנים הנדסיים	
4:10:1	שימושים	
א.	תחנות שאיבה הכוללת את כל המתקנים הראשיים והמשניים שדרשו לכך מעת לעת.	
4:10:2	הוראות	
א.	כללי	1. המתקנים כוללים משאבות, בתי פיקוד, דרכים פנימיות, ביתן שומר וכל מבנה או מתקן הדרוש להפעלה תקינה של התחנה. כל המבנים יעמדו בהוראות אדריכליות ונופיות שיוגדרו בתכנית המפורטת. 2. כל עבודות הפיתוח בשטח זה ישולבו בפיתוח הנוף והשטח באופן שחזותם תתמזג עם אופי המקום. 3. מערכות התשתית יהיו תת קרקעיות בלבד. 4. היתר בניה לעבודות אלה יכלול בתוכו תכנית ותנאים לשיקום הנוף לאחר ביצוע התשתיות כאמור. 5. מיקומו הסופי של מתקן השאיבה, ייקבע בתכנית מפורטת. שינוי במיקום המתקן לא יהווה סטייה מהוראות תכנית זו ובתנאי שתשמרנה כל יתר ההנחיות המפורטות לעיל.

4.11 שם ייעוד: דרך (קיימת, מוצעת)		
שימושים 4.11.1		
א.	מיועד למעבר כלי רכב, הולכי רגל ושבילי אופניים כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.	
הוראות 4.11.2		
א.	פיתוח	<ol style="list-style-type: none"> 1. תוואי הדרכים ורוחבן יקבע בהתאם למסומן בתשריט. 2. לאורך הדרכים תותר הקמת נקודות עצירה לרכב, מפרצים ורחבות לאוטובוסים, נטיעות ומתקנים הנדרשים למטרות תפקוד הדרכים ובכללן: גשרים, חניות, מערכות תשתית עירוניות ומעברים עיליים ותת קרקעיים למעבר הולכי רגל. תכנון כל דרך ילווה בטיפול נופי של מתכנן נוף בתנוחה, בחתכים ובחזיתות.
ב.	כללי	<ol style="list-style-type: none"> 1. דרך מס' 1 – "דרך התעלה", המסומנת בתשריט ברסטר הנחיות מיוחדות, הינה חלק מרצועת הדרך העתידית לדרך 780. 2. קו מגבלות בניה מזרחית לדרך מס' 1, בתחום תכנית זו, יהיה לפי תכניות כ/150 ח/כ/222 המאושרות. 3. הבדיקות הסביבתיות להתווית הדרך האזורית 780 (עתידית), יבוצעו בתכנית מפורטת. 4. תתאפשר גמישות ביצוע קטע הדרך בתחום תא שטח 823, וניתן יהיה לכלול אותו במתחם המערבי, במתחם המרכזי, או במתחם המזרחי. שינוי זה לא יהווה שינוי לתכנית לצורך העברת הדרך. <p>המתחם המרכזי, שכונת פרוסטיג לכשיבוצע, יכלול את תא שטח 823 בתחומו במידה ותא שטח זה לא נכלל קודם לכן בתוכנית שאושרה ביחס למתחם אחר. במידה והמתחם המרכזי, שכונת פרוסטיג יבוצע אחרון, כלומר במידה ויבוצעו תחילה המתחם המערבי והמתחם המזרחי, תא שטח 823 ייכלל במסגרת המתחם המאוחר מבין שני המתחמים (המערבי והמזרחי).</p>

4.12 שם ייעוד: שטחים פתוחים מבנים ומוסדות ציבור		
שימושים 4.12.1		
א.	מיועד לגינות משחק ונוי, פינות ישיבה, פעילות נופש וספורט, רחבות ושטחים להתכנסויות, צירי הליכה וריצה, צירי רכיבה באופניים וכד' עם אפשרות להקמת מבנים לשימושים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 בחוק התכנון והבניה.	
הוראות 4.12.2		
א.	בינוי ופיתוח	<ol style="list-style-type: none"> 1. השטח יפותח על פי עקרונות הנספח הנופי ונספח הניקוז. 2. פיתוח השטח יכלול גינון, נטיעת עצים, ריצוף, סלילת שבילים ורחבות, בניית קירות תמך, ריהוט רחוב, התקנת מזרקות, בריכות ותעלות נוי, מצללות, תאורה, מתקני משחקים וספורט, הצבת אלמנטים אמנותיים וכל עבודת פיתוח שתכליתה למלא את יעוד השטח. כל זאת, בכפוף לתכנית הפיתוח. 3. תותר בניה בתחום השטח הפתוח עבור מבנה ציבור. 4. כל עבודות הפיתוח המפורטות לעיל ישולבו בפיתוח הנוף והשטח באופן שחזותם תתמוזג עם אופי המקום. כל פעולות הבניה וקביעת גבהים סופיים של השטחים הציבוריים הפתוחים יתואמו עם נספח הניקוז ויועץ הניקוז. 5. בניית מתקני ניקוז ככל שידרשו תעשה ע"פ מפרט ובהתאם להמלצות נספח הניקוז 6. מערכות תשתית, ככל ותידרשנה לחצות מגרשים אלו, תהיינה תת קרקעיות בלבד. היתר הבניה לעבודות אלה יכלול בתוכו תוכנית ותנאים לשיקום נוף לאחר ביצוע התשתיות כאמור.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מ' תא שטח	גודל מנרש מזערי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				גובה מבנה (מטר) ⁽³⁾	צפיפות (יחיד לדונם נטו)	מספר יחיד	תכנית (%) משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מ' שטח	מ' שטח	מ' שטח	מ' שטח	קווי בנין (מטר)		
			מ' שטח	מ' שטח	מ' שטח	מ' שטח							קדמי	צדדי-ימני					צדדי-שמאלי	אחורי	
																					עיקרי ⁽¹⁾
מגורים א'	100-103	12,000 (מזערי)	0	0	13,400	44,900	16	7	350	75	92	58,300	0	0	13,400	44,900	12,000 (מזערי)	5	5	5	5
מגורים ב'	301-325	2,300 (מזערי)	21,000	0	115,000	349,600	35	14	3,200	75	180	485,600	21,000	0	115,000	349,600	2,300 (מזערי)	5	5	5	5
מגורים ד' 2	401-410	3,000	11,000	0	41,500	129,500	65	24	1,200	75	340	182,000	11,000	0	41,500	129,500	3,000	5	10	10	8
מגורים מסחר ותעסוקה	450-462	2,500 (מזערי)	12,000	0	43,500	136,000	65	24	1,250	75	315	191,500	12,000	0	43,500	136,000	2,500 (מזערי)	5	10	10	8
מסחר ותעסוקה	901-902	5,500 (מזערי)	500	0	1,500	9,000	12	-	-	50	-	11,000	500	0	1,500	9,000	5,500 (מזערי)	5	5	5	0
מוסדות ציבור	501-517	כמסומן בתשריט	-	-	48,421	161,405	16	-	-	50	130%	209,826	-	-	48,421	161,405	כמסומן בתשריט	5	5	5	5
ספורט ונופש	690	27,000	100	0	400	2,000	10	-	-	50	-	2,500	100	0	400	2,000	27,000	5	5	5	5
מבנים הנדסים	281,282	1,000	-	400	-	200	5	-	-	50	-	600	-	400	-	200	1,000	0	0	0	0
שטחים פתוחים	601-640	100	לייר	לייר	לייר	לייר	לייר	לייר	לייר	לייר	לייר	לייר	לייר	לייר	לייר	לייר	100	לייר	לייר	לייר	לייר
שטחים פתוחים ומסדות ציבור	506	2,500	לייר	לייר	לייר	לייר	לייר	לייר	לייר	50	210	5,250	750	-	1,500	3,000	2,500	5	5	5	5

הערות לטבלת זכויות והוראות הבניה:

1. השטחים המותרים לחניה מקורה תת קרקעית אינם כלולים במניין שטחי השרות שבטבלה ויקבעו סופית בתכנית מפורטת בהתאם לסעיף 6.5 ("דרכים ותניות"). תוספת שטחי החניה למרתף לא תהווה סטייה ניכרת מהוראות תכנית זו.
2. באזור המגורים יחושבו במנין שטחי השרות: לובי הכניסה, מעברים משותפים, מעליות, מרחבים מוגנים, אזורי אחסון משותף לכל הבנין, חדרי אשפה, מכבסה, חדרי מונים וחדרים טכניים על חגג. בטבלה זו שטחי השירות התת קרקעיים חושבו כאזורי איחסון וחדרי מוניכ.
3. למוסדות ציבור יוקצו שטחי שרות תת קרקעיים לחניה ככל שידרש.
4. גובהם הסופי של המבנים יקבע בהתאם להנחיות ולאישור של רשות התעופה האזרחית לעת מתן הוצאת היתרי הבניה.

6. הוראות נוספות

6.1. תנאים להכנת תכניות מפורטות	
6.1.1	<p>תכנית זו הינה תכנית מתאר מקומית אשר על פיה יוכנו תכניות מפורטות נפרדות לכל מתחם בתחום שטח התוכנית בהתאם לפירוט הגבולות שלהלן:</p> <p>מתחם א', השטח המזרחי בתוכנית: המתחם גובל ממזרח בתעלת ניקוז קיימת וגובל התוכניות כ/150 ח/וכ/222, מדרום נמצא רחוב זבולון, ממערב שכונת פרוסטיג ומצפון רצועת התשתיות, דרך מקומית וציר המטרונית. השטח מהווה יחידה תכנונית אחת אשר ברובה פנויה מבינוי והתוכנית מייעדת שטח זה לתוכנית מגורים ולפארק עירוני.</p> <p>מתחם ב', השטח המרכזי בתוכנית: השטח המרכזי בתוכנית כולל את השטח הבנוי והקיים של שכונת פרוסטיג, צפונית לרחוב זבולון. השטח מהווה יחידה תכנונית אחת אשר לגביה נדרש תכנון המתחשב במצב הקיים של שכונת המגורים הקיימת ואשר לגביה התוכנית מאפשרת השתלבות אורבנית תוך התחדשות עירונית ופיתוח.</p> <p>מתחם ג', השטח המערבי בתוכנית: המתחם גובל ממזרח בשכונת פרוסטיג הקיימת, מדרום ברחוב זבולון, מצפון וממערב ברצועת התשתיות כפי שנקבעה בת"ל ובתמ"א 23 שינוי 15.</p> <p>השטח מהווה יחידה תכנונית אחת רציפה פנויה מבינוי והתוכנית מייעדת שטח זה לשכונת מגורים.</p>
6.1.2	<p>ניתן יהיה לקדם תכנון מפורט ביחס לכל מתחם באופן עצמאי ללא כל התניה ביחס לביצוע או לתכנון של מתחם אחר בתחום התוכנית.</p> <p>ניתן יהיה להגיש תוכנית מפורטת ליותר ממתחם אחד ובלבד שיהיו בשלמותם.</p>
6.1.3	<p>כל שינוי בגבולות המתחמים יהווה סטייה ניכרת מתוכנית כמשמעותה בתקנה (19)2 לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתוכנית)</p>
6.1.4	<p>על אף האמור לעיל, תתאפשר גמישות בקביעת גבול המתחמים במקרים הבאים בלבד:</p> <p>א. המתחם המרכזי, שכונת פרוסטיג, לכשיבוצע, יכלול את תא שטח 823 בתחומו במידה ותא שטח זה לא נכלל קודם לכן בתוכנית שאושרה ביחס למתחם אחר.</p> <p>ב. במידה והמתחם המרכזי, שכונת פרוסטיג, יבוצע אחרון, כלומר במידה ויבוצעו תחילה המתחם המערבי והמתחם המזרחי, תא שטח 823 ייכלל במסגרת המתחם המאוחר מבין שני המתחמים (המערבי והמזרחי). בהתאם לחו"ד יועץ התחבורה של הועדה המחוזית, הובהר כי המתחם המזרחי והמתחם המערבי יכולים לתפקד מבחינה תחבורתית בפני עצמם על בסיס החיבורים המאושרים לרחוב זבולון, אולם במידה ושני המתחמים יאושרו יידרש חיבור משמעותי נוסף אשר יפזר את העומס התחבורתי.</p>
6.1.5	<p>תכנית מפורטת תוכל לכלול הנחיות לשלבי ביצוע למבנים בתחומה בלבד ובתנאי שבכל שלב ביצוע ישמר המענה הפרוגרמתי הציבורי הכולל תשתיות מים וביוב ומענה תכנוני ותחבורתי באישור מהנדס העיר.</p>
6.16	<p>תכנית מפורטת תכלול הוראות בנושאים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> • איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה אשר יכללו טבלאות איזון והקצאה לכל החלקות הכלולות בתחום המתחם בכפוף לאמור בסעיף 6.14. • התכניות המפורטות תכלולנה נספח בנייה בת קיימא ויכללו הנחיות לבניה ירוקה המתייחסות לנושאים המפורטים ב"נספח בת קיימא – ראשי פרקים לנושאים לבחינה בתכנית ובהיתר" המצורף כנספח לתכנית זו. • הנחיות למניעת ו/או הפחתת מפגעים סביבתיים • הוראות בדבר השימוש במגרשים תוך ציון מבנים ומתקנים המיועדים להריסה. • הוראות מחייבות בדבר עקרונות עיצוב החזיתות, חמרי גמר, פרטי בנין טפוסיים, חתכי בנין טיפוסיים ופרטי הצללה טפוסיים. • תכנון דרכים, שבילים וחניונים, מפלסי קרקע טבעיים, מפלסי קרקע סופיים, קירות תמך, גדרות, מעקות ומדרגות, גינות, נטיעות, פתוח שטח ונספח תנועה וחניה. • הגדרת שלבי הפיתוח לכל מתחם באישור הועדה המקומית ובתנאי שמירה על מענה פרוגרמתי לתשתיות, שטחים פתוחים ומבני ציבור. זכויות מעבר לתשתיות. • ריהוט רחוב, תאורה ציבורית, אלמנטי הצללה, שילוט וחומרי גמר.

<ul style="list-style-type: none"> • הוראות לנושא פסולת יבשה בהתאם לתכנית האב המחוזית לפסולת יבשה. • נספח ביוב המאושר על ידי משרדי הבריאות והגנת הסביבה. • נספח ניקוז הכולל הוראות לניקוז משמר מים, המאושר על ידי רשות הניקוז. • ניתן יהיה לקבוע במסגרת התכנית המפורטת תנאים נוספים למתן היתרי בניה. • הנחיות למניעת ו/או הפחתת מטרדים סביבתיים בזמן ההקמה. • קביעת שטח מינימלי למגרש כך שתינתן האפשרות לחלוקת תאי שטח למגרשים קטנים יותר לבינוי ובהתאמה לנספח הבינוי של תכנית זו. • קביעת הנחיות לדיור בר השגה ביעוד מגורים ב', בהתאם להנחיות שיהיו תקפות בעת הכנת התוכנית ובלבד שלא יפחתו מ-20% מסך כל יחידות הדיור במתחם. • הנחיות בנושא תקן למבנים לעמידה בפני רעידות אדמה ולנושא סיכונים סיסמיים. • קביעת תמהיל יחיד לכל מתחם. • עמידה בהוראות סעיף 83ג' לחוק התכנון והבנייה לנושא עצים בוגרים. 	
<p>תנאי להפקדת תוכנית מפורטת למתחם יהיה עריכת דו"ח אקוסטי אשר יבחן את השפעת הרעש הצפויה מהתשתיות התחבורתיות הקיימות בסביבה ויקבע את שלביות הביצוע. הדו"ח יועבר להתייחסות המשרד להגנת הסביבה.</p>	6.1.7
<p>הוראות התוכנית המפורטת למתחם המזרחי יכללו את ההנחיות הבאות, שיתייחסו למקרה שבו מתחם זה ימומש טרם מומש מתחם פרוסטיג:</p> <ul style="list-style-type: none"> • תא שטח 506 המיועד לאב"צ מעורב בשצ"פ ותא שטח 616 המיועד לשצ"פ, בשלב הביניים, תתאפשר מהם גישה למתחם המרכזי, שכונת פרוסטיג, על מנת לאפשר נגישות נוספת לשכונה מצפון. • תא שטח 504 המיועד בתוכנית לאב"צ ישמש במצב הביניים כשצ"פ. 	6.1.8
<p>הוראות התוכנית המפורטת למתחם המערבי יכללו את ההנחיות הבאות, שיתייחסו למקרה שבו מתחם זה ימומש טרם מימוש מתחם פרוסטיג:</p> <ul style="list-style-type: none"> • בממשק בין מתחם פרוסטיג והמתחם המערבי, מצפון לדרך מסי 2, תישמר רצועת שצ"פ בתוואי דרך מסי 13 בתחום המתחם המרכזי. מדרום לדרך מסי 2 תיוותר, ככל הניתן, רצועה של שטח ירוק ופתוח. <p>בנוסף לכך יקבע בהוראות התוכנית המפורטת כי קו בנין הצידי המזרחי לתאי שטח 315, 456 ו-321 יהיה לכל הפחות 8 מטרים. לגבי תא שטח 510 המיועד לאב"צ יקבע כי הבינוי בתא שטח זה יורחק ככל הניתן.</p>	6.1.9
<p>הוראות התכנית המפורטת של המתחם המערבי/ המזרחי יכללו הנחיות לצמצום ההשפעה בדבר מטרדי אבק ורעש בזמן הבנייה על המתחם המרכזי, פרוסטיג, במקרה שבו, המתחם המערבי ו/או המזרחי יפותחו בטרם מימושו של מתחם פרוסטיג.</p>	6.1.10
<p>בטיחות טיסה:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תחום התכנית שבנדון נופל בתחומי הגבלות בניה בגין בטיחות טיסה אשר נמל תעופה חיפה מטיל סביבו לרבות הגבלות בנייה לגובה ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. א. נדרש לקבל אישור רתי"א להקמת מבנים בתחום התוכנית לגובה כולל העולה על 53 מטר מעל פני הים. ב. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התוכנית הינו קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון. 	6.1.11

6.2 איכות הסביבה	
6.2.1	בתכנית מפורטת יקבעו תנאים להיתר בניה, בתאום עם איגוד ערים לאיכות הסביבה, אשר יהיו דרושים למניעת כל מטרד שמקורו ברעש, רעידה, אוורור לקוי, פסולת, אבק, קרינה, עשן או כל מטרד אחר שיגרם לסביבה במהלך הקמת השכונה ולאחר גמר עבודות הבניה.
6.2.2	תכנית מפורטת החלה על תאי שטח 100-101 בתשריט, תלווה בחוות דעת סביבתית אשר תבחן את השפעות התשתיות התחבורתיות הקיימות והמתוכננות בסביבה, ותגדיר את הפתרונות הנדרשים למניעת המפגעים הסביבתיים. פתרונות אלו יוטמעו בתכנית המפורטת. חוות הדעת תוכן פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה ותוגש לאישור המשרד להגנת הסביבה לפני הפקדת התכנית המפורטת. מובהר כי שינויים בפריסת הבינוי הנובעים מחוות הדעת הסביבתית לא יתשבו כשינויים לתכנית המתאר המאושרת ובלבד שלא יבואו על חשבון תאי שטח 601 ו-602.
6.2.3	טרם אישור תכנית מפורטת החלה על תאי שטח 102, 407, 515, 316 יערך דו"ח אקוסטי אשר יבחן את השפעת הרעש הצפוי מהתשתיות התחבורתיות הקיימות והמתוכננות בסביבה.

6.3 אתר עתיקות מוכרז	
תוכנית מפורטת בתחום אתרי עתיקות תותנה בתאום עם רשות העתיקות בהתאם להנחיות הבאות:	
6.3.1	בשטחים המוגדרים כאתרי עתיקות המוכרזים כדן, יחולו עליהם הוראות חוק העתיקות, התשלי"ח-1978.
6.3.2	כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות (התשלי"ח-1978).
6.3.3	במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען יזם התכנית המקומית או המפורטת במימונו כפי שנקבע בדן ועל פי תנאי רשות העתיקות.
6.3.4	במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות (התשלי"ח-1978) וחוק העתיקות (התשמ"ט-1989), ייעשו על ידי יזם התכנית המקומית או המפורטת ועל חשבוננו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
6.3.5	היה והעתיקות יצרכו שינוי בהגדרת יעודי הקרקע ובתכנית הבינוי, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדן, רשאית להתיר שינויים בתחום התכנית.

6.4 פיתוח תשתית	
כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת קרקעיים.	
6.4.1	לא ינתן היתר בניה אלא אם יובטח במקביל ביצוע הפתרונות לתשתיות ביוב, מים, דרכים, חשמל, תאום עם רכבת ישראל עבור המתחם המערבי וכד'.
6.4.2	מים - אספקת מים תינתן ממערכת אספקת המים של הרשות המקומית.
6.4.3	<u>פסולת</u> - סידורי סילוק הפסולת יהיו לפי הוראות הרשות המקומית והיחידה הסביבתית בכול מתחמי התכנית. <ol style="list-style-type: none"> לא יאושר היתר אלא עפ"י נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה, בהתאם לתקנות התו"ב (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה - 2005 וכמפורט להלן: <ul style="list-style-type: none"> קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבנין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר). בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר בהיקף מוערך של 50% או יותר בהתאם לסוג הפסולת. חציבה ומילוי: <ol style="list-style-type: none"> היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי. בהעדר איזון, יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים. מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.

	<p>מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית הוועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם איגוד ערים לאיכות הסביבה.</p> <p>4. עבודות שאינן טעונות היתר: נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על ותן עבודות.</p>
6.4.4	<p>תקשורת - קווי התקשורת כגון טלפונים, מחשב, כבלים וכדומה יהיו תת קרקעיים בצנרת בקטרים וכמות המתאמים לפי תקן י.ק.ע 13.5 (תקן עובי דופן/קוטר הצנרת) ובתיאום עם הגורמים המוסמכים.</p>
6.4.5	<p>ניקוז - פיתוח משמר נגר בכפוף להנחיות תמ"א 4/ב/34, ובהתאם להנחיות המופיעות בנספח הניקוז לתכנית זו.</p>
	<p>א. לפחות 25% משטחי המגרשים הבנויים יהיו פנויים מכל בינוי עילי ותת קרקעי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים חלקית למטרת חלחול לתת הקרקע.</p>
	<p>ב. פתרונות הניקוז, תיעול ומניעת סחף בשטחים פתוחים, ייקבעו במטרה לשמור על משאבי הטבע ומאפייני הנוף של השטח הפתוח.</p>
	<p>ג. בתכנון דרכים וחניות ישולבו, ככל הניתן, רצועות של שטחים מגוונים, סופגי מים וחדירים. יעשה שימוש, ככל הניתן, בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>
6.4.6	<p>ביוב – מתן היתר בניה יותנה בהבטחת חיבור למערכת הביוב העירונית המחוברת לפתרון קצה, שתהיה בהתאם לתכנית ביוב שתציג חיבור למערכת הביוב העירונית באישור משרד הבריאות.</p>
6.4.7	<p>תעלת ההגנה תוסדר במקביל עם תכנון וביצוע דרך מסי 1 או דרך אזורית 780 העתידית.</p>

6.5: דרכים וחניות	
6.5.1	<p>לא תבטל דרך המיועדת בתכנית לביטול, קודם שבוצעה בפועל דרך חילופית מתאימה, להנחת דעתו של מהנדס הועדה המקומית.</p>
6.5.2	<p>חניה בתחום התכנית תהיה על פי הרשום לעיל בכל יעוד קרקע, אולם לא תפחת מתקן התקף בעת היתר בניה ו החניה תהיה בתחום המגרש.</p>
6.5.3	<p>בין כל 4 חניות על קרקעיות יינטע עץ בוגר אחד רחב עלים ונשיר בחורף.</p>
6.5.4	<p>הסדרי התנועה והחניה יהיו על פי נספח התנועה המנחה. יותרו שינויים ועדכונים לנספח התנועה כתוצאה מתכנון אדריכלי והנדסי מפורט של המגרשים באזורים השונים ובלבד שהשינויים, כאמור לעיל, לא יהיו סטייה מהותית מנספח התנועה ויאושרו על ידי מהנדס העיר והועדה המקומית לתכנון ובניה. לכל תכנית מפורטת יידרש עדכון אישור משרד התחבורה לנספח התחבורה.</p>
6.5.5	<p>פיתוח הדרכים הגובלות בשכונת פרוסטיג והמיועדות בשלב הביניים לשמש לרצועות שצ"פ עפ"י נספח ט' "מצב ביניים וגבולות מתחמים", יבוצע ע"י עיריית קרית אתא ויתואם עם משרד התחבורה.</p>

6.6 חשמל				
6.6.1	אספקת החשמל תינתן מרשת ארצית בתיאום עם ח.ח.י.			
6.6.2	הטמנת קווים בתת הקרקע:			
	א. כל קווי החשמל למתח גבוה ולמתח נמוך יהיו תת קרקעיים; ככלל זה כבלי תאורת הרחוב והשצפיים.			
	ב. אין לבנות מעל כבלי חשמל תת קרקעיים.			
	ג. אין לבנות במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלי חשמל תת קרקעיים במתח עד 33 ק"ו ובמרחק הקטן מ-5 מ' מכבלי חשמל תת קרקעיים במתח מעל 33 ק"ו ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים, אלא לאחר קבלת אישור בכתב מחברת החשמל.			
	ד. המרחקים המינימליים המותרים בין המבנים או שירותים שונים השייכים למבנים הנייל לבין כבלים תת קרקעיים הם, כדלקמן:			
	מבנים או שירותים	כבלים מייעד 161 ק"ו	כבלים מי"ג 13,22,33 ק"ו	כבלים מי"ג עד 1000 וולט
	יסוד המבנה	3.0	1.0	0.5
	צינור מים קרים	3.0	1.0	0.5
	צינור מים חמים או צינור קוטר	3.0	2.0	2.0
	צינור ביוב	3.0	1.0	0.5
	צינור גז או חומר דליק אחר	3.0	2.0	1.0
	כבל תקשורת	3.0	1.0	0.3
	ה. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.			
6.6.3	בקרבת קוי 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 ואו הקרוב ביותר של המבנה או המתקן, כדלקמן:			
	<ul style="list-style-type: none"> ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים: 2 מ'. ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים: 1.5 מ'. בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו – 5 מטר. בקו מתח עליון עד 161 ק"ו (עם שדות עד 350 מ'): 11.0 מ', 20 מטר מציר הקו. בקו מתח עליון עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25.0 מ' ו-35 מטר מציר הקו. 			
6.6.4	המרחקים האנכיים המינימליים הסופיים מקווי חשמל עד לכביש יקבעו לאחר תאום עם חברת החשמל וקבלת הנחיותיה.			

6.7 מקלטים	
6.7.1	לא יוצא היתר בניה למבנה חדש בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממייד בהתאם לתקנות הג"א.

6.8 מבנים קיימים	
6.8.1	במסגרת התכנית המפורטת תיקבע התייחסות למבנים קיימים בשטח התכנית.
6.8.2	מבנים קיימים בשכונת פרוסטיג, במתחם המרכזי, הנמצאים בתחום התכנית ייהרסו רק במסגרת של הליך התחדשות עירונית. למרות זאת, כל עוד לא אושרה בשטח זה תוכנית מפורטת ינהגו לפי התוכנית המאושרת במקום ולא תהיה כל פגיעה בזכויות קיימות ככל שמדובר בשימוש ובתוספות בניה למבנים קיימים..

6.9 תנאים למתן היתר בניה	
6.9.1	היתרי בניה בתחום תכנית זו יוצאו רק מכח תכניות מפורטות שתוגשנה למתחמים המוגדרים בכפוף להוראות תכנית זו. במתחמים אלו תהא חובה לאשר תוכניות מפורטות הכוללות איחוד וחלוקה מחדש עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק. בהוראות התכנית המפורטות יקבע כי תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנית בינוי, פיתוח ותשתיות שתיערך לכל שטח התוכנית המפורטת החלה על המתחם ואשר תכלול גם את פיתוח השטחים הציבוריים. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית בינוי לכל המגרש אשר יציג מיצוי מלוא פוטנציאל הבניה ויהח"ד במגרש.
6.9.2	מתן היתר אכלוס למבנים מותנה באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה כי אכן ננקטו כל האמצעים למניעת מטרדים לסביבה.
6.9.3	היתר בניה בתחום התכנית יותנה בסיום ביצוע תחנת השאיבה הראשית של קרית אתא וחיבורה למערכת הביוב האיזורית, סיום ביצוע שדרוג המאסף הראשי "קו באומל" וחיבורו אל תחנת השאיבה הראשית, סיום ביצוע הקו המזרחי למט"ש חיפה והפעלתו.
6.9.4	בתכנית מפורטת אשר קובעת בתחומה מבני ציבור בשימושים משולבים, תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת מלוא מיצוי זכויות הבניה והשימושים במגרש עפ"י התכנית.
6.9.5	לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאי, ואגרות), (טיפול בפסולת בניין) התשס"ה-2005 וכמפורט להלן: 1. לפני הוצאת היתר הבניה-קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בנייה הריסה או סלילה מבעל היתר. 2. בהיתר הבנייה-הצבת דרישה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה, (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר). 3. בגמר הבנייה-לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות- בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל היתר ותוך ציון פרטי היתר. א. כמידה והבניינים המיועדים להריסה מכילים חומר העשוי מאסבסט, יש לפרקו ולסלקו מהשטח לאתר מאושר אך ורק על פי הנחיות של המשרד לאיכות הסביבה. ב. פינוי פסולת מקומות הבניין במהלך הבנייה יעשה רק באמצעות שרוול מתאים. ג. הפסולת תרוכז במיכלים המיועדים לכך ותפונה לאתר עירוני לפסולת בנין.

6.10 עבודות עפר חציבה ומילוי	
6.10.1	חובת איזון בין מילוי לחפירה. בהעדר איזון: בתנאי עודף: ייצוא עודפי חציבה לפרויקט אחר. בתנאי חוסר: מילוי באמצעות שימוש בעודפי חציבה מפרויקט אחר.
6.10.2	חובת מחזור פסולת בניין בהיקף של 20% באמצעות גריסה.
6.10.3	חובת סילוק פסולת הבניין לאתר מוסדר.
6.10.4	לא יותר לשפוך ולערום עודפי עפר במהלך הבניה לתוך שטחים ציבוריים המיועדים לשצי"פים.

6.11 מבנים להריסה	
6.11.1	מבנה/ גדר המסומן בתחום סימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועד להריסה. המבנה/ גדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית.
6.11.2	תנאי למימוש זכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר.
6.11.3	היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של המבנים/ גדרות המסומנים בתשריט להריסה.

6.12 היטל השבחה	
6.12.1	היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק, בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.
6.13 הפקעות לצרכי ציבור	
6.13.1	תכנית זו הינה תכנית מתארית אשר מכוחה לא ניתן להפקיע שטחים לצרכי ציבור, למעט האפשרות להפקיע את דרך מס' 1 ככל שתידרש נחיצותה טרם התכנון המפורט למתחם המזרחי וככל שהדבר יידרש מבחינה תחבורתית ולאחר שתתקבל התייחסות משרד התחבורה לצורך בהפקעתה.
6.14 איחוד וחלוקה	
6.14.1	שווין של החלקות הנכנסות לצורך טבלאות ההקצאה והאיזון בתוכניות האיחוד והחלוקה המפורטות שיוכנו למתחמים ייקבע בהתאם לשווי החלקות ערב אישורה של תוכנית זו (כ/450/ב)
6.14.2	תכנית זו הינה תכנית מתארית הקובעת מתחמים לאיחוד וחלוקה בעתיד. במתחמים אלו תהא חובה לאשר תוכניות מפורטות הכוללות איחוד וחלוקה מחדש עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק, כתנאי להוצאת היתר בניה במתחם. השטחים הציבוריים בתחום התוכנית ירשמו על שם הרשות המקומית במסגרת רישום תוכניות האיחוד והחלוקה המפורטות.
6.14.3	כל שטח התוכנית מיועד לאיחוד וחלוקה מחדש. הדרכים המאושרות, תעלת הניקוז והמתקן ההנדסי המאושר. לגבי דרך מס' 1 יקבע כי הרשות המקומית תהיה רשאית לבצע טרם התכנון המפורט למתחם המזרחי, בדרך של הפקעה עפ"י דין ככל שיהיה צורך תחבורתי ואורבני לביצוע הדרך בפועל לפני הליך האיחוד והחלוקה. במידה והדרך תופקע, כאמור לעיל, היא לא תכלל בתחום האיחוד וחלוקה של המתחם המזרחי. במידה ולא יהיה צורך בהפקעת הדרך היא תשולב באיחוד וחלוקה בתוכנית מפורטת למתחם המזרחי.
6.15 הוצאות תוכנית	
6.15.1	בהוראות התוכנית המפורטות שיוכנו מכוח תוכנית זו, ייקבע כי הוצאות הכנת התוכנית המפורטת, לרבות הוצאות עריכתה, יחולו על בעלי הקרקע בתחום התוכנית על פי שטחם היחסי הכלול בתוכנית, בהתאם לסעיף 69(12) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

7. ביצוע התוכנית**7.1 מתחמים**

7.1.1	התוכנית תבוצע בשלושה מתחמים כאשר שכונת פרוסטיג המהווה חלק מהם תבוצע במתכונת פרויקט של התחדשות עירונית.
7.1.2	בכל מתחם יבוצע הפיתוח בד בבד עם פיתוח שטחי הציבור הפתוחים, הדרכים והאתרים למבני ציבור שבתחומו.
7.1.3	ניתן יהיה לקדם תכנון מפורט ביחס לכל מתחם באופן עצמאי ללא כל התניה ביחס לביצוע או לתכנון של מתחם אחר שבתחום התוכנית.
7.1.4	ניתן יהיה להגיש תוכנית מפורטת ליותר ממתחם אחד ובלבד שיהיו בשלמותם.
7.1.4	כל שינוי בגבולות המתחמים יהווה סטייה ניכרת מתוכנית כמשמעותה בתקנה 192(1) לתקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתוכנית).
7.1.5	על אף האמור לעיל, תתאפשר גמישות בקביעת גבול המתחמים במקרים הבאים בלבד : א. מתחם שכונת פרוסטיג, לכשיבוצע, יכלול את תא שטח 823 בתחומו במידה ותא שטח זה לא נכלל, קודם לכן, בתוכנית שאושרה ביחס למתחם אחר. ב. במידה והמתחם המרכזי, שכונת פרוסטיג, יבוצע אחרון, תא שטח 823 ייכלל במסגרת המתחם המאוחר מבין שני המתחמים (המערבי והמזרחי).

להלן פירוט גבולות המתחמים :

מתחם	תאור המתחמים	התניה
השטח המזרחי בתוכנית	המתחם גובל ממזרח בתעלת ניקוז קיימת וגובל בתוכניות כ/150 ח ו/222, מדרום נמצא רחוב זבולון, ממערב שכונת פרוסטיג ומצפון רצועת התשתיות, דרך מקומית וציר המטרופוליטנית. גבולות המתחם בהתאם לנספח ט'- מצב ביניים וגבולות מתחמים. הגדרת שלביות הביצוע בפיתוח השכונה וקביעת סדר העדיפויות לסלילת הרחובות ופיתוח התשתיות, תהיה בהתאם להנחיות שיעוגנו בתכניות המפורטות.	הקמת תחנת השאיבה לביוב בתא שטח 281 או כל פיתרון אחר המקובל על משרד הבריאות ומהנדס העיר.
השטח המרכזי בתוכנית	השטח המרכזי בתוכנית כולל את השטח הבנוי והקיים של שכונת פרוסטיג, צפונית לרחוב זבולון. השטח מהווה יחידה תכנונית אחת אשר לגביה נדרש תכנון מפורט אחד המתחשב במצב הקיים של שכונת המגורים הקיימת ואשר לגביה התוכנית מאפשרת השתלבות אורבנית תוך התחדשות עירונית ופיתוח. גבולות המתחם בהתאם לנספח ט'- מצב ביניים וגבולות מתחמים. כל עוד לא אושרה התוכנית המפורטת לשכונה ינהגו לפי התוכניות המאושרות במקום ולא תהיה כל פגיעה בזכויות הקיימות, ככל שמדובר בשימוש ובתוספת בנייה למבנים קיימים.	
השטח המערבי בתוכנית	המתחם גובל ממזרח בשכונת פרוסטיג הקיימת, מדרום ברחוב זבולון, מצפון וממערב ברצועת התשתיות כפי שנקבעה בתת"ל 56 ובתמ"א 23 שינוי 15. גבולות המתחם בהתאם לנספח ט'- מצב ביניים וגבולות מתחמים. כל עוד לא אושרה התוכנית המפורטת לשכונה ינהגו לפי התוכנית המאושרות במקום ולא תהיה כל פגיעה בזכויות הקיימות, ככל שמדובר בשימוש ובתוספת בנייה למבנים קיימים.	

7.2 מימוש התוכנית

משך זמן מימוש התכנית 20 שנה.

8. חתימות

שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / רשות מקומית	חתימה	תאריך
מגיש התוכנית		עיריית קרית אתא		
		מועצה אזורית זבולון		
יזם בפועל (אם רלבנטי)		עיריית קרית אתא		
		מועצה אזורית זבולון		
בעלי עניין בקרקע		שיכון ובינוי		שיכון ובינוי גדל"ן בע"מ
עורך התכנית	אורי שטרית	אורי שטרית		
	יצחק חלפון	א.י. אדריכלות ובינוי ערים		

אדריכלות
ערים
יצחק חלפון
רחוב רוזיאל 7 יפו 03 5352555