



תכמ 2015-711

## חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

### הוראות התכנית

תכנית מס' 305-0366609

שם תכנית: תכנית מתאר מקומית כוללנית לקרית אתא



מחוז: מחוז חיפה  
מרחב תכנון מקומי: קרית אתא, זבולון  
סוג תכנית: תכנית כוללנית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

--	--

--	--





## דברי הסבר לתכנית

### 1. נתונים עיקריים

- קריית אתא היא הגדולה מבין ערי גלעין מטרופולין חיפה (למעט העיר חיפה) באוכלוסייה ובשטח. בעיר כ-54.3 אלפי תושבים (למ"ס 2014) ושטח השיפוט שלה כ-16.7 אלפי דונם.
- תכנית המתאר המחוזית תמ"מ/6 ייעדה שטחים נרחבים לפיתוח עירוני במרחב קרית אתא, מצפון ומדרום למרקם הבנוי של העיר. שטחים אלו הם עתודה מרכזית לפיתוח מגורים במטרופולין חיפה. לשטחים אלו גם תפקיד משמעותי בגיבוש המרחבי של גלעין המטרופולין כמרחב אורבאני מקושר פעיל, ולחיזוק הפעילות הכלכלית לרווחת העיר ותושביה.
- בשטח התכנית המוצעת נכללים שטח המרקם הקיים של העיר, ושטחי הפיתוח העירוני שנקבעו בתכנית המתאר המחוזית, תמ"מ/6 וכן שטח פארק הקריות שנקבע בתכנית המתאר המחוזית וטבעת שטחים פתוחים המקיפה את העיר.
- התכנית נערכה על רקע "תכנית צל" רעיונית, המראה את המשך הפיתוח העירוני והמשך פארק הקריות בתחום מחוז הצפון, לתכנית זו אין מעמד סטטוטורי.
- ניצול יעיל של שטחי הפיתוח החדשים, בד בבד עם מימוש תכניות מאושרות בתחום המרקם העירוני הקיים ומהלכי ציפוף והתחדשות יוצר קיבולת תכנונית של כ-65,000 יחידות דיור וקיבולת אוכלוסייה של כ-194,000 תושבים. התכנית צופה כי עד שנת היעד 2035 תפותח כ-60% מקיבולת זו ואוכלוסיית העיר תצמח לע-120,000 נפש.

### 2. חזון התכנית

- עיר מובילה בהתפתחות גלעין מטרופולין הצפון. שער אורבאני מהגליל למרכז המטרופולין.
- עיר משגשגת, עצמאית כלכלית, המספקת לתושביה רמת שרות גבוהה בסטנדרט המקובל בערים חזקות.
- עיר טובלת בירק, המשלבת יתרונות של כפריות ועירוניות בתמהיל מאוזן של בנייה ושטחים פתוחים. עיר מחויבות לאחריות סביבתית ולעקרונות הקיימות, ומגויסת לשמירה על איכות סביבה כנגד איומים גובלים.
- עיר המציעה לפרט ולקהילה סביבת חיים מלאה ומעשירה. עיר השמה את החינוך במרכז העשייה. עיר ובה מגוון אפשרויות לגור, לעבוד, ליצור ולעסוק בפעילות פנאי, ספורט ותרבות.
- חזון התכנית נוסח במקביל לניסוחו של חזון תכנוני כולל למרחב הקריות כמרחב שיתוף של התמחויות משלימות במסגרת עריכתן במקביל של תכניות מתאר כוללנית ליתר ערי הגלעין המזרחי: קרית ביאליק, קרית מוצקין וקרית ים. עיקרי החזון המשותף הם:
  - מיצוי הפוטנציאל של כל אחת מערי הגלעין לפיתוח המרחב סביב מפרץ חיפה כמערך כלכלי ותרבותי דינמי מחולל צמיחה וחדשנות בצפון הארץ ובמשק כולו.
  - תפיסה סביבתית ונופית כוללת של התווך בין המפרץ, מישור החוף, הכרמל וגבעות הגליל כמרחב מתחדש המפגיש בין מקומות ובין אנשים.
  - מרחב משיכה לאוכלוסיות רחבות המציע מגוון אפשרויות וסגנונות חיים ומספק לכלל תושביו שירותים עירוניים ברמה גבוהה.
  - עירוניות פלורליסטית, פתוחה ומגוונת המדגישה את האופי הייחודי של כל עיר והזדמנויות לשיתוף וקשר.



**3. אתגרי תכנון מרכזיים**

- **פיתוח כלכלי:** מיקומה של קרית אתא בגלעין המטרופולין בזיקה לאפיקי תנועה מרכזיים יוצר הזדמנויות לפיתוח פעילות כלכלית תעסוקתית. ניצול הזדמנויות אלו חיוני כדי לאפשר לעירייה לתפקד ולספק שירות ברמה מיטבית לאוכלוסייה הצומחת. **תכנית המתאר מייעדת שטחים לפיתוח תעסוקתי בפיתוח מרכז העיר הקיים, בהמשך התפתחות מרכז העיר לאורך כביש מס' 781 החדש, בחידוש והרחבה מבוקרת של אזור התעשייה במערב העיר, ובפיתוח אזור גילעם בקצה המזרחי של העיר המשיק לכביש 6 כמוקד משולב של שירותים מטרופוליניים לרבות בית חולים אזורי ואזור תעסוקה.**
- **מרחב מגורים איכותי:** פיתוח היקף נרחב של שטחי מגורים בצפיפות גבוהה מחייב יצירת מנגנונים להבטחת איכות החיים האורבאניים. **תכנית המתאר מתווה מערך מקושר של שטחים פתוחים ומוקדים לשירותי ציבור ברמה הכלל עירונית, קובעת הנחיות להקצאה מספקת של שטחים ציבוריים בפיתוח וחידוש אזורי מגורים. כן כוללת התכנית הנחיות עיצוב עירוני להמשך הפיתוח של קריית אתא באופי מרקמי המדגיש את הרחובות והשדרות העירונית ליצירת קישוריות בין אזורי העיר ובתוכם, וזאת בהמשך למורשת התכנון ההיסטורי של העיר מתוך תכניתו של ריכארד קאופמן בשנות ה-30 של המאה העשרים.**
- **רצף עירוני:** העיר קרית אתא נוצרה מתוך איחוד בין מספר מועצות מקומיות לאורך שנות ה-50 וה-60 ועל כן מתאפיינת במבנה מרחבי מתפרס ללא רצף בנוי. **תכנית המתאר מתמודדת עם אתגר זה על ידי יצירתו של מערך פיתוח מרחבי רצוף ככל הניתן, חיזוק השלד התפקודי והשלד האורבאני-נופי של העיר, פיתוח מרכז עירוני המאחד בין אזורי פיתוח שונים וכן קביעת הנחיות ספציפיות להתגברות על נתקים תשתיתיים.**
- **תשתית וקרקע:** קרית אתא מתמודדת לאורך השנים עם אתגרי תשתית קשים הנובעים מסוג הקרקע בחלקים נרחבים של העיר ומהמבנה הטופוגרפי היוצר אזורי נמוכים ומועדים להצפות. כן מתמודדת העיר עם מעבר של תשתיות אזוריות וארציות בתחומה. **נספחי התשתית של התכנית מתוויים פתרונות תכנוניים עקרוניים להתמודדות עם נושאים אלו.**

**4. הסבר על מבנה התכנית, חלקיה העיקריים והדרך המומלצת לקריאתה.**

תכנית מתאר זו הוכנה בהתאם להגדרות של תכנית מתאר כוללנית כהגדרתה בסעיף 62א(ג) לחוק. לשם כך התכנית קובעת הוראות אשר ינחו את הכנתן של תכניות מפורטות הנגזרות מתכנית זו, ויוצרת מרחב גמישות בתוך מערכת כללים תכנוניים ברורה, אשר מגדירים את מרחב שיקול הדעת של הועדה המקומית בהתאם לחוק.

התכנית מורכבת ממסמכים מחייבים- תקנון ותשריט ייעודי קרקע, ממסמכים מנחים (נספחים שונים) וממסמך רקע תכנוני קיים המסייע להבחין בשינויים שהתכנית מבצעת.

**ייעודי הקרקע (פרק 3):**

ייעודי הקרקע בתכנית הם יעודים מוכללים, כאשר לכל יעוד מגדירה התכנית מגוון שימושים. מיקומם המדויק של השימושים יקבע בתכנית מפורטת אשר יכולה להגדיר כל אחד מהם כיעוד בפני עצמו ו/או להגדיר יעודים הכוללים מספר שימושים מתוך השימושים המותרים בתכנית זו. כך למשל, תכנית מפורטת באזור מגורים, יכולה לקבוע מגרשים למגורים בלבד, למוסדות ציבור, לדרכים וכד'. היא גם יכולה לקבוע שטחים למגורים אשר יותרו בהם מספר שימושים מתוך השימושים המותרים למגורים בתכנית זו, או יעודים משולבים כגון מגורים משולב במסחר וכדומה, הכל בכפוף להוראות תכנית זו.

סל השימושים לכל יעוד, המוגדר בתכנית המתאר, מתווה את מרחב שיקול הדעת של מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית המפורטת, אבל הוא רשאי לאשר את כולם או רק חלק מהם, משיקולים תכנוניים ובהתאם לנסיבות הספציפיות של התכנית הנדונה.

#### הוראות לתכניות מפורטות והוראות למתחמי תכנון (פרק 4)

שטח התכנית כולו מחולק למתחמי תכנון, כאשר מתחם תכנון יכול לכלול יעוד אחד או מספר ייעודי קרקע. ראשיתו של פרק זה מכילה הוראות כלליות להכנת תכניות מפורטות המתייחסות לכלל מתחמי התכנון המפורטים בהמשכו.

בחלקו השני של הפרק מפרטת התכנית הוראות עבור כל מתחם ומתחם בהתאם למטרתו ומאפייניו הייחודיים: כאן מפורטים תמהיל השימושים המתאפשר בתחומו, הנגזר מתוך ייעודי הקרקע אותם כולל המתחם, הנחיות להכנת תכניות מפורטות, להקצאות לצרכי ציבור וכן כללים נוספים הנוגעים לעיצוב העירוני בתחומו, לנושאי תחבורה, סביבה, שימור ועוד, ככל שהם שונים מההוראות הכלליות לתכניות מפורטות.

#### הוראות כלליות בנושאי סביבה, תשתיות, שימור וכדומה (פרק 5).

כדי לאתר את ההוראות הרלוונטיות למתחם מסוים, יש לקרוא את ההוראות לכל אחד מייעודי הקרקע הכלולים בו (פרק 3), את ההוראות הכלליות הרלוונטיות (פרק 5), ואת ההוראות המפורטות לאותו מתחם. (פרק 4). באופן כללי, ההוראות הספציפיות למתחמים גוברות על ההוראות הכלליות שבפרק 5, ועל ההוראות לייעודי הקרקע בפרק 3. במקרה של סתירה בין הוראות היעוד (פרק 3) להוראות הכלליות, גוברות ההוראות המחמירות יותר.

דפי ההסבר מהווים רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.





## 1. זיהוי וסיווג תכנית

תכנית מתאר כוללנית לקרית אתא	תכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית	יפורסם ברשומות
	מספר התכנית		
27,283	דונם	1.2 שטח התכנית	
הגשה לוועדה המחוזית	שלב	1.3 מהדורות	
17.04.2016	תאריך עדכון המהדורה		
תכנית כוללנית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית	יפורסם ברשומות
וועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית		
תכנית שלא ניתן להוציא ממנה היתרים	היתרים או הרשאות		



## 1.5 מקום התכנית

קרית אתא, זבולון.	מרחב תכנון מקומי	1.5.1 נתונים כלליים
211000	קואורדינטה X	
747000	קואורדינטה Y	
קרית אתא, זבולון.	שם הרשות מקומית	1.5.2 רשויות מקומיות בתכנית
כל תחום שיפוט קרית אתא. חלק מתחום מוא"ז זבולון.	התייחסות לתחום הרשות/מרחב התכנון	1.5.3 תחום מוניציפלי
ל"ר		1.5.4 שכונה/אזור בתחום הישוב
	מרחבי תכנון גובלים בתכנית	1.5.5



זבולון, גבעות אלונים, חבל אשר, קריות, חיפה, מרחב מיוחד בז"ן, נשר, גלילי





## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

- 1.6.1. תכנית זו אינה פוגעת בתכניות שהיו בתוקפן לפני יום תחילתה (להלן: "תכנית תקפה"),
- 1.6.2. תכניות חדשות יתאמו לתכנית זו, אולם מוסד תכנון יוכל לאשר תכנית מפורטת המוגשת מכוחה של תכנית מתאר מקומית תקפה, שאיננה תואמת תכנית זו, ובלבד שבחן את מידת החריגה ונימק בהחלטתו.
- 1.6.3. בתכנית מפורטת שתאושר מכוחה של תכנית זו (להלן: "התכנית המפורטת"), ניתן לקבוע כי כל תכנית תקפה, כמשמעה בתכנית זו, החלה על שטח התכנית המפורטת, למעט תכנית זו - בטלה.
- 1.6.4. תכנית מקומית שהופקדה או שהוחלט על הפקדתה לפני תחילתה של תכנית זו, רשאי מוסד תכנון לאשרה או להפקידה, לפי העניין, אף אם אינה תואמת הוראות תכנית זו ובלבד שנימק בהחלטתו.





## 1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
		מילול-קורן ארכיטקטורה ובינוי ערים			48		מחייב	הוראות התכנית
		מילול-קורן ארכיטקטורה ובינוי ערים		6		1: 5,000	מחייב	תשריט התכנית
		מילול-קורן ארכיטקטורה ובינוי ערים		1		1: 10,000	מנחה	נספח התמצאות
		מילול-קורן ארכיטקטורה ובינוי ערים		1		1: 10,000	מנחה	נספח השתלבות
		מילול-קורן ארכיטקטורה ובינוי ערים		1		1: 10,000	מנחה	נספח מתחמים
		מילול-קורן ארכיטקטורה ובינוי ערים		1		1: 10,000	מנחה	נספח עיצוב עירוני
		ינון מהנדסים, א.ב. פלאן		4	18	1: 10,000	מנחה	נספח תנועה
		מילר-בלום תכנון סביבתי, שמואל עין יהב תכנון סביבתי.			18	1: 10,000	מנחה	נספח נופי
		רות ליברטי-שלו			95		מנחה	נספח שימור
		מילול-קורן ארכיטקטורה ובינוי ערים		1		1: 10,000	מנחה	נספח תשתיות ומגבלות
		אינג' יצחק מאיר, חגם תלם		1		1: 10,000	מנחה	נספח ניקוז וניהול נגר עילי
		אינג' יצחק מאיר, חגם תלם		1		1: 10,000	מנחה	נספח מים
		אינג' יצחק מאיר, חגם תלם		1		1: 10,000	מנחה	נספח ביוב
		אינג' יצחק מאיר, חגם תלם			16			נספח מילולי מים ביוב וניקוז
		מילול-קורן ארכיטקטורה ובינוי ערים			49		מנחה	נספח פרוגרמה
		מילול-קורן ארכיטקטורה ובינוי ערים			44		מנחה	נספח התחדשות עירונית
		מילול-קורן ארכיטקטורה ובינוי ערים			5		מנחה	נספח מעקב ובקרה
		מילול-קורן ארכיטקטורה ובינוי ערים			21		מנחה	נספח יישום
		מילול-קורן ארכיטקטורה ובינוי ערים		1		1: 10,000	מסמך רקע	תשריט רקע תכנוני קיים
		מילול-קורן ארכיטקטורה ובינוי ערים		1		1: 30,000 1: 40,000	מסמך רקע	נספח תכניות מתאר ארציות ומחוזיות החלות על התכנית
		ד"ר עמוס בין			50		מסמך רקע	דוח סייסמי



- 1.7.1 כל מסמכי התכנית 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.
- 1.7.2 מסמכי התכנית המנחים מטרתם להנחות את התכניות המפורטות ולשמש כלי עזר לקבלת החלטות. סטייה מהם תחייב החלטה מנומקת של מוסד התכנון







## 1.8 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
יעוד קרקע	בתכנית זו: יעוד מוכלל, הכולל מגוון שימושים ואשר שמו נגזר מהשימוש העיקרי המאפיין את היעוד. מיקומם המדויק של השימושים בתחום היעוד המוכלל יקבע בתכנית מפורטת, אשר יכולה להגדיר כל אחד מהם כיעוד בפני עצמו ו/או להגדיר יעודים הכוללים מספר שימושים מתוך השימושים המותרים בו, בתכנית זו.
שימוש עיקרי	השימוש המרכזי המותר ביעוד קרקע המסומן בתשריט, ואשר מכתב את אופי האזור. (למשל: מגורים לסוגיהם).
שימוש משני	שימוש נוסף לשימוש העיקרי, המותר בהיקף קטן ביחס לשימוש העיקרי, המאפשר מגוון שימושים בלא שישתנה אופי האזור, הנקבע ע"י השימוש העיקרי. למשל: שטחי ציבור, מסחר שכונתי (בהיקף מוגבל) ועסקים קטנים לשירות אזור המגורים.
שימוש נלווה	שימוש אינהרנטי לשימושי היעוד העיקרי, או הנדרשים לתפקודו, בין היתר כמפורט ברישא של פרק 3.
אזור התחדשות עירונית	שכונה או אזור עירוני שבו תשתיות ומבנים מיושנים אשר נדרשים להתערבות תכנונית בדרך של חידוש תשתיות פיסיות, חידוש המרחב הציבורי ומערך שירותי ציבור וחידוש מבני המגורים, וכן על פי תנאי המקום הרחבת יחידות דיור קיימות, החלפה של יחידות דיור קיימות בחדשות ותוספת של יחידות דיור.
מכלול / אתר טבע עירוני	שטח פתוח בעל ערכי טבע, חיי בר, תופעות טבע ייחודיות ו/או אתרים מעשה ידי אדם, המשולב ברקמה העירונית של הישוב, בתחום הפיתוח של הישוב ו/או בשוליו, ליצירת מערכת אקולוגית המשולבת בפעילות העירונית.
תכנית שלד	מסמך המתייחס למתחם, או אזור מוגדר, במלואו, הקובע עקרונות לאישור תכניות מפורטות, שיוכנו בתחומו בהתאם לתכנית זו, והכולל בין היתר ולפי העניין הנחיות בנושאים הבאים: יעודים שימושי קרקע; היקף ופריסת שטחי הציבור הנדרשים במתחם בהתאם לפרוגרמה לשטחי ציבור וכמפורט בהוראות התכנית; תנועה, תחבורה ומערכות הדרכים והתשתיות; נושאי עיצוב עירוני, סביבה ונוף וכד'.
מרחב ציבורי	ככרות, רחובות, מדרכות ומשטחים לתנועה ושהיה של הולכי רגל, שטחים פתוחים טבעיים, מגוננים ונטועים, שטחים ציבוריים פתוחים, שטחים פתוחים לספורט, לבילוי ונופש, שטחים פתוחים לעיבוד חקלאי וגינון קהילתי, גשרים ומעברים תת קרקעיים להולכי רגל, נתיבים לתנועת אופניים, ושימושים דומים אשר אינם מחייבים בינוי ותורמים לתפקוד המרחב הציבורי.
מתחם/מכלול לשימור	מבנה, מתחם או מכלול הראוי לשימור בשל ייחוד, צביון או חשיבות היסטורית, אדריכלית או ארכיאולוגית, והמסומן בנספח השימור.





<p>יחידת שטח כמסומן בתשריט ובנספח המתחמים, המצוינת במספר ואשר בנוגע אליה נקבעו הוראות ספציפיות בפרק 4 להוראות תכנית זו.</p>	<p><b>מתחם תכנון</b></p>
<p>תכנית מפורטת שאושרה טרם תחילתה של תכנית זו.</p>	<p><b>תכנית תקפה</b></p>
<p>מפעל או מתקן אשר מאוחסנים בו או שנעשה בו שימוש בחומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק ושבתנאים מסוימים עלולה פעילותו ליצור השפעה או להוות מגבלה לבנייה או לפעילות מחוץ לגדר המפעל.</p>	<p><b>מפעל/מתקן מסוכן</b></p>

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





## 2. מטרת התכנית

- מתן מענה תכנוני כולל לעיר בקיבולת תכנונית של כ-200,000 תושבים ויעד אוכלוסייה של כ-120,000 תושבים עד לשנת 2035.
- יצירת פוטנציאל תכנוני לפיתוח שטחי תעסוקה ומסחר על בסיס היתרונות הלוגיסטיים של העיר.
- חיזוק מרכז העיר הקיים והרחבתו לאורך כביש מס' 781 החדש.
- איזון בין אזורי פיתוח חדשים ומרקמים בנויים קיימים תוך התאמת המרקמים הקיימים לסטנדרט תכנוני עכשווי והשלמת חוסרי עבר.
- הבטחת הרצף האורבאני של המרקם הבנוי, שמירת המשכיות הרשת העירונית, איחוי נתקים ברצף העירוני והתגברות על חסמים תשתיתיים.
- פיתוח מערך מגוון של שטחים ציבוריים המשולב בשלד העירוני, תוך שיפור איכות המרחב הציבורי.
- פיתוח פארק הקריות כריאה ירוקה מרכזית לעיר ולסביבתה. יצירת מערך של שטחים פתוחים כלל ברמה העירונית ווהמתחמית. קישור השטחים הפתוחים לרצף נופי אורבאני בין גבעות הגליל וחוף הים.
- מתן מענה לנושאי קיימות ואיכות סביבה.
- הסדרת מערך התנועה בעיר ושילובו במערך התנועה האזורי.
- פיתוח תחבורה ציבורית בעיר ובגלעין המטרופולין ובכלל זה הקמת רכבת קלה, מטרונית ואמצעי תחבורה נוספים.



### 3. ייעודי קרקע ושימושים

- ייעודי הקרקע בתכנית הם מוכללים ומוגדרים על פי היעוד העיקרי שבהם. מטרת השימושים הנלווים היא לאפשר לועדה המקומית במסגרת תכנית מפורטת לאשר שימושים שהם אינהרנטים לשימושים העקריים והמשניים ונדרשים לתפקודם.
- בכל יעוד יותרו במסגרת תכנית מפורטת, אלא אם נאמר במפורש אחרת, השימושים הנלווים שהם אינהרנטים לשימושים העקריים והמשניים ונדרשים לתפקודם, לרבות: מערכות תשתית ומתקנים הנדסיים המתאימים בהיקפם ובאופיים ליעוד העיקרי, לרבות תשתיות תת קרקעיות, מבני ציבור ושטחי ציבור פתוחים, שטחים פתוחים פרטיים, דרכים, חניות הנדרשות לשימוש העיקרי ומגרשי חניה ציבוריים, שבילים להולכי רגל ושבילי אופניים; מרכזים שכונתיים למיון ואיסוף פסולת למיחזור וכד'. כל זאת בלבד שלא ייפגע תפקודו של השימוש העיקרי.
- השימושים, המפורטים בכל יעוד, וההוראות הנלוות אליהם, יחולו גם על ייעודי קרקע אשר ייקבעו במסגרת תכנית מפורטת ואשר אינם מסומנים בתשריט תכנית זו.

3.1	מגורים
3.1.1	שימושים
שימושים עיקריים	א. מגורים במגוון דפוסי בינוי וסוגי דירות, פנימיות, מעונות סטודנטים, בתי אבות וכיוצא באלה.
שימושים משניים	א. שירותי מסחר קמעונאי בעלי אופי שכונתי שאינם גורמים מטרד לסביבת המגורים. ב. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, קליניקות פרטיות, סטודיו וגלריות לאומנות ופעילויות דומות שאינן גורמות מטרד לסביבת המגורים. ג. שירותי ציבור מסחריים כגון מרפאות, שירותי פנאי וספורט, המתאימים לאזורי מגורים.

3.2	עירוני מעורב
3.2.1	שימושים
שימושים עיקריים	א. מסחר קמעונאי וסיטונאי מכל הסוגים ב. תעסוקה נקייה שאינה מהווה מטרד סביבתי לרבות תעשייה עתירת ידע ותעשייה בתחום הביוטכנולוגיה, מכוניים ומעבדות מחקר לפיתוח טכנולוגי ומדעי ג. משרדים ושירותים עסקיים ואישיים מכל הסוגים. ד. בילוי, בידור, אולמות כינוסים ואירועים ה. מגורים לסוגיהם ושימושים נלווים אליהם כמפורט בסעיף 3.1 ו. מבנים ומוסדות ציבור וממשל ז. מוסדות תרבות, אולמות תיאטרון, בתי קולנוע, אולמות קונצרטים ספריות, מוזיאונים, מרכזים קהילתיים וכדומה. ח. מוסדות להשכלה גבוהה, אוניברסיטאות מכללות. ט. בתי מלון ומלונות דירות



<b>3.3</b>	<b>מגורים ומסחר</b>
<b>3.3.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>שימושים עיקריים</b>	א. כל השימושים המותרים באזור עירוני מעורב למעט שימושי תעסוקה ע"פ סעיף 3.2.1 ב'. ב.



<b>3.4</b>	<b>תעסוקה ומסחר</b>
<b>3.4.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>שימושים עיקריים</b>	א. מסחר קימונעי וסיטונאי, מרכזי קניות, מסעדות, בתי קפה, אולמות אירועים ואולמות תצוגה. ב. תעשייה נקייה ותעשייה עתירת ידע ג. תעשייה ומלאכה שאינם יוצרים מטרד או סיכון ד. משרדים ושימושים נלווים, שירותים עסקיים ה. מכללות ומרכזי הכשרה, מרפאות, מוסדות רווחה, מעבדות ומכוני מחקר. ו. אכסניות ובתי מלון בתא שטח 803,804 בלבד.
<b>שימושים משניים</b>	ז. חניון לרכב כבד בתא שטח 801 בלבד. ח. שירותי חירום ושירותים מוניציפליים ושימושים נלווים לשימושים אלו.



<b>3.5</b>	<b>תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>3.5.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>שימושים עיקריים</b>	א. בתי חולים ובכלל זה בית חולים כללי, בית חולים גריאטרי ובית חולים פסיכיאטרי. ב. מרכז אזרחי ובו שימושי ציבור וממשל. ג. מכללות ומרכזי הכשרה, מרפאות, מוסדות רווחה, מעבדות ומכוני מחקר. ד. מסחר ושירותים לבאי המתחם ובכלל זה מרכזי קניות, מסעדות, בתי קפה ואולמות אירועים. ה. בית מלון/מלונית לבאי בית החולים ומבקרים. ו. מעונות ומגורים לעובדים ומשתלמים.





<b>3.6</b>	<b>תעסוקה ואחסנה</b>
<b>3.6.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>שימושים עיקריים</b>	<p>א. שימושי תעסוקה, תעשייה ומלאכה</p> <p>ב. מרכזים לוגיסטיים, שירותים נמליים עורפיים</p> <p>ג. משרדים ושירותים עסקיים</p>
<b>שימושים משניים</b>	<p>ד. שירותים ומסחר נלווים לאזור התעשייה והאחסנה.</p>
<b>3.6.2</b>	<b>הוראות</b>
	<b>סימון בתשריט: הנחיות מיוחדות</b>
	<p>א. באזור זה לא יותרו שימושים היוצרים פליטות, סיכונים ומפגעים מכל סוג.</p> <p>ב. אזור זה יתוכנן ברמה מיטבית של פיתוח סביבתי וארכיטקטוני.</p>



<b>3.7</b>	<b>תעשייה</b>
<b>3.7.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>שימושים עיקריים</b>	<p>א. תעשייה לסוגיה.</p> <p>ב. משרדים לצרכי המפעלים.</p>
<b>שימושים משניים</b>	<p>ג. תעשיות מחזור.</p> <p>ד. אחסנה.</p>



<b>3.8</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>3.8.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>שימושים עיקריים</b>	<p>"פארק הקריות" המהווה שטח פתוח עיקרי לרווחת הקריות ומערכת כלל עירונית של שטחים פתוחים רציפים "אפיקים ירוקים" המגדירים את השלד הנופי של העיר: פארק בגין, פארק התעלה, פארק לאוך הדופן הדרומית של העיר ופארקים נוספים המתחברים ומשתלבים ברצף זה. באזורים אלו יותרו הישמושים הבאים:</p> <p>א. אזורי פארק וגנים ציבוריים בפיתוח אינטנסיבי ואקסטנסיבי.</p> <p>ב. שבילי הליכה, שבילי אופניים, רחבות וטיילות, שטחי גינון ונטיעות, מגרשים ומתקנים פתוחים לספורט ומשחק, פינות ישיבה, מתקני הצללה.</p> <p>ג. גופי מים כגון ערוצי נחלים, אגמים קבועים ועונתיים, תעלות ניקוז.</p> <p>ד. עיבוד חקלאי אשר אינו יוצר מפגעים.</p>
<b>שימושים משניים</b>	<p>ה. מבני שירות לצרכי תחזוקת הפארק ושירותים ציבוריים;</p> <p>ו. בתי קפה ומסעדות.</p> <p>ז. מוקדי פעילות ציבורית כגון מוזיאונים וגלריות, אולמות מופעים וכנסים, מבנים ומתקני ספורט, מתקני נופש פעיל וספורט אתגרי וכיוצא באלה.</p>
<b>3.8.2</b>	



<p>1) שימושים משניים כמפורט בסעיף ה,ו,ז לעיל יותרו בשטח ציבורי פתוח, בתנאי שלא ייפגעו ברצף ובתפקודו השצ"פ ולא ייצרו מפגעים סביבתיים.</p> <p>2) מתקנים הנדסיים ימוקמו בתת הקרקע. מתקנים הנדסים עיליים יותרו בתנאי היותם מתאימים בהיקפם ובאופיים לשצ"פ. תכנית מפורטת תקבע את מיקומם והוראות ותנאים להקמתם, לרבות מיקומם בשולי השצ"פ כך שיהיו מוסתרים ככל הניתן מהעין, לא יקטעו רציפותו של השטח הפתוח ולא יפגעו באיכותו.</p>	<p><b>הוראות</b></p>
---	----------------------

<p><b>שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור</b></p>	<p><b>3.9</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p><b>3.9.1</b></p>
<p>א. מבנים לצרכי ציבור לרבות מבנים לצרכי חינוך, כולל מכללות ואוניברסיטה, מבנים לצרכי תרבות, דת וספורט, מוסדות רווחה ומוסדות בריאות לרבות מרפאות, מוסדות קהילתיים וספריות, שירותים מוניציפאליים, משרדי ממשלה ושירותי חירום.</p> <p>ב. שטחים ציבוריים פתוחים רובעיים ושכונתיים כולל גינות ונוטעות, מגרשים ומתקנים פתוחים לספורט ומשחק, פינות ישיבה, רחבות, טיילות, שבילים, שבילי אופניים, מתקני הצללה.</p>	<p><b>שימושים עיקריים</b></p>
<p>ג. מסחר נלווה לשירות באי מבנה הציבור כגון קפיטריות ומזנונים.</p> <p>ד. בתי קפה וקיוסקים ומבני שירותים משולבים בתכנון השטח הפתוח.</p>	<p><b>שימושים משניים</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p><b>3.9.2</b></p>
<p>1) בתכנית מפורטת ייקבעו אזורים ייעודיים למבני ציבור ולשטח ציבורי פתוח.</p> <p>2) שימושים משניים יותרו בשטח ציבורי פתוח, בתנאי שהיקפם הכולל יהיה מצומצם ולא יפגע בתפקודו של השצ"פ.</p> <p>3) מתקנים הנדסיים יהיו רק תת-קרקעיים, או כחלק ממבני שורות. תכנית מפורטת תקבע את מיקומם והוראות ותנאים להקמתם, לרבות מיקומם בשולי השצ"פ כך שלא יקטעו רציפותו ואיכותו.</p>	<p><b>הוראות</b></p>

<p><b>יער</b></p>	<p><b>3.10</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p><b>3.10.1</b></p>
<p>א. יער טבעי ויער נטע אדם.</p> <p>ב. שבילי טיול ומסלולים לרכיבה על אופניים או רכיבת סוסים</p> <p>ג. מתקני נופש בחיק הטבע. מתקני ספורט ונופש פעיל וספורט אתגרי</p>	<p><b>שימושים עיקריים</b></p>
<p>ד. מטעים באזור הנחיות מיוחדות בלבד.</p>	<p><b>שימושים משניים</b></p>
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>3.10.2</b></p>
<p>א. <b>יער ע"פ תמ"א 22</b> באזורים הכלולים בייעוד יער על פי תמ"א/22 או תכניות מפורטות שייערכו מכוחה יחולו הוראות תמ"א 22 על שינוייה.</p>	
<p>ב. <b>סימון בתשריט: הנחיות מיוחדות</b> אזור יער עירוני בו יותרו מטעים וגידולים חקלאיים התואמים את מטרות ההפרדה והמיסוך חזותי וסביבתית בין אזורי התעשייה ואזורי מגורים כגון עצים לא נשירים ורחבי עלים, בהתאם להנחיות הנספח הסביבתי.</p>	





<b>3.11</b>	<b>ספורט ונופש</b>
<b>3.11.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>שימושים עיקריים</b>	א. מגרשי ספורט, מבני ומתקני ספורט ונופש, ומבני עזר הנדרשים לתפעולם. ב. מבנים ומתקנים לתחרויות ספורטיביות ולצפיה של קהל
<b>שימושים משניים</b>	ג. מסחר נלווה, כחלק בלתי נפרד ממבנה הספורט, מבני ציבור, מבני תרבות ושטחים פתוחים. ד. יער נטע אדם



<b>3.12</b>	<b>דרך קיימת / מוצעת</b>
<b>3.12.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>שימושים עיקריים</b>	דרכים, מבני דרך ומתקני דרך כהגדרתם בחוק התכנון והבנייה, למעט מסילות ברזל, לרבות מסלולים מיוחדים לתחבורה ציבורית רבת קיבולת
<b>שימושים משניים</b>	קווי תשתית עיליים ותת-קרקעיים
<b>3.12.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>דרכים ארציות ואזוריות</b>	1) כל שינוי בתוואי הדרכים הארציות המופיעות בתכנית זו, לרבות גריעה או תוספת של מחלפים יהווה שינוי לתכנית זו לעניין סעיף 62א(ג) לחוק. על אף האמור לעיל שינויים נקודתיים ולא מהותיים הנובעים מאילוצים הנדסיים או טכניים לא יהוו שינוי לתכנית זו. 2) לא תותר כל בניה בתחום קווי הבניין והרצועות לתכנון של דרך ארצית, אלא במסגרת תכנית מפורטת שתיבחן על פי הוראות תכנית המתאר הארצית שתהיה בתוקף. שינוי קווי בניין בתכנית מפורטת כאמור לא יהווה שינוי לתכנית זו.
<b>דרכים עירוניות</b>	הדרכים הפנימיות בתכנית יתוכננו כרחובות עירוניים תוך הבטחת הבטיחות והנוחות של הולכי רגל ורוחבי אופניים ועידוד תנועה לא-מוטורית בהתאם להנחיות משרד התחבורה לתכנון רחובות בערים שיהיו בתוקף בעת אישור התכנית המפורטת.



<b>3.13</b>	<b>בית קברות</b>
<b>3.13.1</b>	<b>שימושים והוראות</b>
	קברים לרבות בתוך מבנים, מצבות זכרון, בית טהרה, מבנים הדרושים לצורכי פולחן, משרדים ומבנים לניהול ותחזוקת בית העלמין, חנויות לממכר פרחים, משקאות קלים וכיוצא באלה לשרות באי בית העלמין, מתקני תברואה.





<b>3.14 סימונים נוספים בתשריט</b>	
<b>3.14.1</b> <b>שיקום</b> <b>והתחדשות</b>	<p>אזורי שיכונים וותיקים המיועדים להתחדשות עירונית. לאזורים אלו תיערך תכנית מפורטת לשיקום והתחדשות בהתאם להנחיות למתחמים המפורטות בפרק 4 ולהנחיות הנספח להתחדשות עירונית. עד עריכת תכנית כאמור לא תימנע הוצאת היתרי בנייה לשיקום או להרחבת בניינים באזורים אלו בהתאם לתכנית מפורטת תקפה או ע"פ תמ"א/38</p> <p>גבולותיו המדויקים של אזור המסומן להתחדשות עירונית בתשריט ייקבעו במסגרת התכנון המפורט. רשאי מוסד תכנון לקבוע שטחים להתחדשות עירונית גם באזורים אחרים מאלו שסומנו בתכנית זו, על פי החלטה מנומקת.</p> <p>תכנית התחדשות עירונית תכלול שלביות ביצוע. השלביות תיקבע כך, שהקמת יחידות הדיור המוצעות תותנה בהבטחת התשתיות הפיסיות, המרחב הציבורי ושירותי הציבור שנועדו לשרת אותן.</p>
<b>3.14.2</b> <b>ציר הולכי רגל</b>	<p>רשת רחובות בהם יש מדרכות רחבות ורשת שבילים להולכי רגל היוצרים את שלד התנועה הרגלית של העיר. התוואי המדויק של צירי הולכי הרגל ורוחבו ייקבעו במסגרת תכנית מפורטת.</p> <p>בתכנית המפורטת ייקבעו האמצעים התכנוניים למימוש הציר ולהבטחת תנועה רצופה ובטוחה של הולכי רגל ורוכבי אופניים לאורכו.</p> <p>מוסד תכנון הדן בתכנית בתחומה עובר ציר הולכי רגל יבטיח כי תישמר רציפות הציר לאזורים סמוכים. תכנון שבילי הולכי הרגל ישתלב ככל הניתן בתכנון שטחים ציבוריים פתוחים ומתחמים למבני ציבור.</p>
<b>3.14.3</b> <b>רצועה</b> <b>אזור</b> <b>מיוחד.</b>	<p>רצועת התשתיות התחבורתיות לאורך כביש 781 תתוכנן בתכנית מפורטת מלווה במסמך עיצוב עירוני מפורט ע"פ הוראות פרק 4.2.5.3 לתכנית זו בתאום מלא עם הרשות המקומית.</p>
<b>3.14.4</b> <b>ציר</b> <b>הסעת המונים</b>	<p>קו רכבת קלה ע"פ תת"ל 56. התוואי ישולב במרחב העירוני במסגרת רחוב עירוני או ברצועה שתיקבע בתכנית. מיקום התחנות והמאפיינים התכנוניים של התוואי ייקבעו באישור הגופים המוסמכים בתאום מלא עם הרשות המקומית.</p>
<b>3.14.5</b> <b>מנהרה/מעבר</b> <b>תחתי</b>	<p>במידה ויוחלט לבצע את תוואי מסילת הרכבת הכבדה בקו נשר-אחיהוד, בתחום העירוני של קריית אתא יעבור התוואי במנהרה תת-קרקעית אשר תמנע כל הפרעה לפעילות העירונית ולרקמה האורבאנית שמעליה.</p>
<b>3.14.6</b> <b>גשר/מעבר עילי</b>	<p>גשר של דרך פרברית מהירה מעל רחוב עירוני. סימון המעברים בתשריט הינו סכמתי ומיקומם המדויק ייקבע בתכנית מפורטת. רוחב מפתח הגשר ושיפועי הרחוב העירוני ייקבעו כך שיובטח רצף מרחב ציבורי בטוח, נוח ומזמין, בתאום מלא עם הרשות המקומית.</p>
<b>3.14.7</b> <b>מחלף</b>	<p>סימון מחלפים בדרכים ארציות הינו סכמתי ומיקומם המדויק וכן תנוחתו ההנדסית ייקבעו במסגרת תכנית מפורטת. תכנון המחלפים ישולב בתכנון המרקם העירוני בו הם ממוקמים בתאום מלא עם הרשות המקומית.</p>
<b>3.14.8</b> <b>מבנה לצרכי</b> <b>בריאות</b>	<p>אתר להקמת בית חולים אזורי על כל השירותים הנלווים אליו, בהתאם לפרוגרמה ולדרישות של משרד הבריאות, וכפוף לתנאים ולדרישות של הגורמים המוסמכים.</p>
<b>3.14.9</b> <b>מבנה לצרכי</b> <b>תרבות או פנאי</b>	<p>אתרים למבנים רב-תכליתיים המשתלבים במרחב פארק הקריות, לשירות תושבי המטרופולין והבאים לפארק.</p>
<b>3.14.10</b> <b>מבנה לצרכי</b> <b>חינוך</b>	<p>אוניברסיטה, מכללות, סמינרים למורים וכיוצא בהם.</p>

<p>אגם נופש ונוי משולב בפיתוח הנופי של פארק הקריות, משולב עם תפקוד של מאגר השהיה במסגרת התכנון הכולל של מערך הניקוז של נחל סומך ונחל שפרעם. נחיצותו היקפו, מיקומו המדויק, צורתו, אופן תפעולו, ועיצוב גדותיו ייקבעו בתכנית מפורטת לפי הנחיות הנספח הנופי לתכנית זו, ולפי הדרישות של הגורמים המוסמכים, בתאום מלא עם הרשות המקומית</p>	<p><b>3.14.11</b> <b>בריכת אגירה</b></p>
<p>תחנוה ראשית להסעה רבת קיבולת, תחנת אוטובוסים מרכזית, מתקנים הנדסיים נלווים, תחנת דלק לשירות התחבורה הציבורית, בית נתיבות, מסופי נוסעים לתחבורה ציבורית וחניונים ציבוריים לרכב פרטי וציבורי, שטחי מסחר, לרבות בתי קפה ומסעדות נלוויות, משרדים ומתקנים אחרים המיועדים לשרת את המשתמשים במרכז תחבורה, דרכים ותשתיות. בתוכנית מפורטת של מסוף תחבורה יקבעו:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- מיקומו המדויק וגבולותיו של המגרש המיועד למרכז תחבורה.</li> <li>- מערך תנועת כלי רכב והולכי רגל.</li> <li>- תמהיל וחלוקת השטח בין שימושי הקרקע השונים</li> <li>- השתלבות מיטבית של מסוף התחבורה בסביבתו העירונית מבחינה תפקודית, עיצובית וסביבתית.</li> </ul>	<p><b>3.14.12</b> <b>מסוף תחבורה</b></p>
<p>מתקנים אזוריים ועירוניים של מערכות תשתית, בהתאם לדרישות של הגורמים המוסמכים, כל אחד לגופו של עניין, ותוך הימנעות מגרימת מטרד או סיכון לסביבה העירונית הסובבת אותם.</p>	<p><b>3.14.3</b> <b>מתקן הנדסי</b></p>





## 4. הוראות להכנת תכניות מפורטות

הוראות כלליות	4.1
<p>(1) תכנית מפורטת תכלול, בין היתר ולפי העניין, הוראות המתייחסות להשתלבות עם מתחמים גובלים, לרבות התייחסות לרקמה הבנויה הסובבת ושמירה על רצף של דרכים ותשתיות, הוראות לשטחי המרחב הציבורי הכלולים בה בדגש על נגישותו ורציפותו, לרבות יצירת תנאים פיסיים המעודדים תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים ושהייה, עידוד תחבורה ציבורית, אמצעים ליצירת נוחות אקלימית וכד'.</p> <p>(2) אישור תכנית נתון לשיקול דעתו של מוסד התכנון. מוסד התכנון רשאי שלא לאשר תכנית משיקולים תכנוניים, גם אם היא תואמת במלואה את הוראות תכנית זו, ובלבד שנימק את החלטתו.</p> <p>(3) רשאי מוסד תכנון לאשר תכנית מפורטת, הכוללת תוספת יחידות דיור מעבר לקבוע בתכנית זו, במסגרת סה"כ שטחי הבנייה הקבועים בתכנית זו, ובתנאי שניתן בה מענה לצרכי הציבור ולתשתיות הנדרשות כתוצאה מתוספת יחידות הדיור המוצעת, בהתאם להוראות תכנית זו.</p> <p>(4) תכנית מפורטת תכלול בין היתר ולפי העניין, הוראות המבטיחות את ביצוע התכנית בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות דרכים, מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים על פי תכנית זו.</p> <p>(5) תכנית מפורטת תכלול הוראות בדבר מימושה, ורשאי מוסד תכנון לחייב גם הכללת הוראות המבטלות אותה, כולה או חלקה, אם לא מומשה בתוך מספר שנים נקוב.</p>	<p><b>4.1.1</b> <b>כללי:</b></p>
<p><b>מסמכי תכנית מפורטת</b></p> <p>תכניות מפורטות שתוכן מכח תכנית זו תכלול את המסמכים הבאים :</p> <p>א. הוראות.                  ב. תשריט בקני"מ שלא יפחת מ- 1:1,250.                  ג. נספח תנועה..                  ד. נספח מים ביוב                  ה. נספח בינוי.                  ו. נספח נוף.                  ז. נספח ניקוז.                  ח. נספח תיעוד ושימור ע"פ הצורך.                  ט. תכנית הכוללת 100 יח"ד ומעלה תכלול נספח פרוגרמתי, ערוך בהתאם להוראות תכנית זו והנספח הפרוגרמתי המצורף לה והתדריך הארצי להקצאת קרקע לצרכי ציבור, ועל בסיס בדיקה תכנונית מוקדמת, המתייחסת למאפייני התכנית ולמאפייני המתחם בו נמצאת התכנית.</p> <p>-</p> <p>מוסד תכנון רשאי לחייב להגיש נספחים נוספים ו/או לפטור את מגיש התכנית מהגשת כל אחד ממסמכים ג-ט', בתנאי שהשתכנע שקנה המידה של התכנית או מורכבותה אינם מחייבים מסמכים אלו ואין בדבר סתירה להוראות אחרות בתכנית זו.</p>	<p><b>4.1.2</b></p>
<p><b>שטחי ציבור</b></p> <p>(1) בתשריט התכנית מסומנים שטחי הציבור הפתוחים והשטחים למבנים ומוסדות ציבור ברמה הרובעית והעירונית בלבד. שטחי ציבור נוספים יוקצו במסגרת התכניות המפורטות מכח תכנית זו, בהתאם להוראותיה, לעקרונות נספחי הנוף והמבנה העירוני, ולנספח הפרוגרמתי המצורף לתכנית זו, אולם לא יפחתו מהשטחים הנדרשים על פי התדריך הארצי להקצאת שטחי ציבור ויחולו עליהם הוראות תכנית זו לשטחי ציבור פתוחים ולשטחים למבנים ומוסדות ציבור בהתאמה.</p> <p>(2) רשאי מוסד תכנון לאשר תכנית הקובעת שטחי בניה לצרכי ציבור ו/או תוספת שימושים לצרכי ציבור, מעבר לקבוע בתכנית זו. תכנית מפורטת, הקובעת ו/או מוסיפה שטחי בנייה ו/או שימושים לצרכי ציבור כאמור, לא תהווה שינוי לתכנית זו.</p>	<p><b>4.1.3</b></p>

<p>(3) ההקצאה לצרכי ציבור תעוגן בתכנית מפורטת בהוראה בדבר הקצאה של שטחי קרקע אשר יוגדרו בתכנית כמגרשים נפרדים, בייעוד קרקע ציבורית, ובהוראות בנוגע לשלבי פיתוחם.</p> <p>(4) תכנית מפורטת תבטיח ניצול מרבי של השטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור, לרבות שילוב שימושי ציבור שונים באותו מגרש.</p> <p>(5) לא תופקד תכנית הממירה שטחי בניה המיועדים לשימושים ציבוריים באופן המקטין את סך שטחי הבניה המיועדים לשימושים ציבוריים במגרש אלא אם התכנית מקצה בתחומה שטחי בנייה חלופיים בכמות שווה או גדולה מהם, המיועדים לשימושים ציבוריים, שאיכויותיהם דומות או עולות על אלו של שטחי הבניה שהוקטנו.</p>	
<p><b>דיוק בסימונים :</b></p> <p>(1) סטיות לא מהותיות, הנובעות מקנה המידה של התשריט, שאינו מאפשר דיוק באיתור או בגבול השטח, ו/או מהצורך ברצף ותצורת שטחי ציבור ו/או שיקולים תחבורתיים של התווית דרכים מקומיות, ו/או מחמת התנאים הטופוגרפיים של השטח, תהיינה מותרות ואין בכך שינוי לתכנית זו.</p> <p>(2) סימון הסימבולים במסמכי התכנית אינו מהווה איתור מדויק ויש לראות בו מגמה כללית לאיתורו הרצוי של השימוש. מיקומו המדויק, גודלו וגבולותיו ייקבעו בתכנית מפורטת בהתאם להוראות המתחם הרלוונטי.</p>	<p>4.1.4</p>
<p><b>תמהיל גדלי יחידות דיור :</b></p> <p>(1) תכנית מפורטת תקבע תמהיל של גדלי יחידות דיור בהתחשב במלאי יחידות הדיור הקיים בעיר ובמתחם התכנון במגמה לחיזוק העיר ואזוריה מבחינה חברתית וכלכלית.</p> <p>(2) תכנית הכוללת בתחומה שיעור של יותר מ-5% דירות ששטחן הכולל קטן מ-100 מ"ר תותר רק בכפוף לבחינה תכנונית שתראה כי התכנית ממוקמת באזור בו יש פתרונות תנועה וחנייה מספקים ומצאי מספק של שירותי ציבור ושטחים פתוחים וכי הרמה-החברתית כלכלית של אזור התכנית עולה על אשכול 12 ע"פ דרוג הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.</p>	<p>4.1.5</p>
<p><b>הוראות לכלל המתחמים :</b></p> <p>(1) היקף שטחי הבניה הקבוע לכל מתחם כולל את כל שטחי הבניה המותרים בו, לא כולל שטחי בניה בתת הקרקע, הניתנים להוספה בהתאם לס"ק 3 להלן.</p> <p>(2) סה"כ שטחי הבניה הנ"ל מחושב בהתבסס על הערכת היקף המצב המאושר ערב אישור תכנית זו. ככל שיתברר ע"י מוסד התכנון כי הזכויות התקפות ערב תכנית זו שונה, תשתנה התוספת בהתאמה, כך שישמר סה"כ היקף הזכויות המוצע בתכנית זו.</p> <p>(3) רשאי מוסד תכנון לאשר תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה בתת הקרקע, אלא אם נאמר במפורש אחרת בהוראות המתחם הרלוונטי, ובכפוף לעמידתה בשאר הוראות תכנית זו. תכנית כאמור לא תהווה שינוי לתכנית זו.</p> <p>(4) מוסד תכנון יוכל לשנות את גבולות המתחמים ומתחמי המשנה המסומנים בפרק זה ככל שהדבר נדרש משיקולים של התאמה תכנונית.</p> <p>(5) רשאית הרשות המקומית ליזום תכנית כחלק ממתחם תכנון גם אם הוגדר כמתחם משנה בו נדרשת תכנית כוללת, ככל שהדבר נדרש למימוש מטרות ציבוריות. תכנית כאמור תוכל לכלול שימושים נוספים להבטחת איזון שמאי. שטח תכנית כאמור לא יעלה על 5% משטח המתחם.</p> <p>(6) בכל מקרה של סתירה בין ההנחיות שבפרק זה לבין שאר פרקי התכנית, יגברו הוראות פרק זה.</p>	<p>4.1.6</p>



<p><b>הוראות למתחמים</b></p>	<p><b>4.2</b></p>
<p><b>מתחם 1 – רובע מערבי</b></p>	<p><b>4.2.1</b></p>
<p><b>תיאור המתחם</b></p>	<p><b>4.2.1.1</b></p>
	<p>שטח המתחם: כ-4,330 דונם</p> <p>מתחם זה הוא רובע המגורים המערבי של קרית אתא. הרובע כולל בתוכו את השכונות הוותיקות קרית בנימין, קרית פרוסטיג, נוה אברהם וקרית שטנד. בחלקו הצפוני של הרובע שכונה חדשה על פי התכנית מאושרת כ/450.ב. בחלקו הדרומי והדרום מזרחי מוצעים אזורי פיתוח חדשים בתכנית זו.</p>
<p><b>הקשר סביבתי וגבולות:</b></p> <p>המתחם מוקף במרכיבים של השלד הירוק העירוני: במערב רצועת שטחים פתוחים היוצרת חיץ בין אזורי המגורים לבין אזורי התעשייה של העיר ושל ומתחם בתי הזיקוק. במזרח פארק התעלה המיועד המהווה רצועה של שטחים פתוחים המקשר את העיר מדרום לצפון. בדרום פארק האקסטנסיבי המוצע גבול הדרומי של הפיתוח העירוני ומדרום לו שטחים חקלאיים. גבולו הצפוני של המתחם תחום ברצועת הרכבת הכבדה הקבועה בתמ"א 23/15 אשר אושר עקרונית לביטול על ידי שר התחבורה. ככל שהתוואי יבוטל יתאפשר המשך רצף ירוק אשר ישלים את הטבעת ההיקפית.</p> <p><b>שלד אורבאני:</b></p> <p>עורקי התחבורה העיקריים: שדרות התעלה ממערב למתחם הם ציר עיקרי בכיוון צפון-דרום ושדרות זבולון במרכז המתחם הן ציר עיקרי בכיוון מזרח-מערב, בין מרכז העיר ואזור התעשייה. התכנית מחזקת את הרשת העירונית על ידי השלמת רחובות בכיוון מזרח מערב כך שיקשרו בין אזורי התעשייה ובין תוואי התעלה והשלמת רחוב נוסף בכיוון צפון-דרום בגבול המערבי של הפיתוח. שלד המרחב הציבורי מתבסס על תוואי הפארקים ההיקפיים, שדרות משה שרת באזור קרית בנימין ושדרה חדשה בתכנית כ/450.ב. במסגרת התכנון המפורט יש לפעול ככל הניתן לחיזוק הרציפות בשלד הציבורי.</p>	



**4.2.1.2 נתונים כמותיים למתחם**

זכויות הבניה המפורטות במתחם מתייחסות לשימושים השונים המותרים בו, ולא ליעוד הקרקע המוכלל המסומן בתשריט.

נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	כ-9,990	כ-36,900 נפש	
שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)	מ"ר	478,740 מ"ר	1,962,200 מ"ר	שטחי בנייה אלה אינם כוללים שטחי בנייה לצרכי ציבור, שיוקצו בנוסף לשטחי הבניה המפורטים למתחם.
מגורים	יחידות דיור	3,330	כ-12,300	
מגורים	% מהסה"כ		לא פחות מ-96%	
כלל השימושים המשניים.	מ"ר או % מהסה"כ		לא יותר מ-4%	כולל: שירותי ציבור מסחריים, מרפאות, מסחר, הסעדה ומשרדים. ניתן יהיה להקצות שטחי בנייה נוספים מתוך שטחי הבניה המותרים לצרכי פנאי וספורט.
מבנים ומוסדות ציבור	דונם		לפחות 293 דונם	השטח לא יפחת מהקבוע בתדריך הארצי.
שטח ציבורי פתוח	דונם		לפחות 370 דונם	השטח לא יפחת מהקבוע בתדריך הארצי.
<p>בשימושים בהם מפורטות הן תוספת זכויות בניה והן סה"כ זכויות בניה, היקף התוספת שנקבע גובר על היקף הסה"כ שנקבע. במידה וימצא כי היקף הזכויות התקפות שונה מהמחושב, לא יהיה בכך שינוי לתוספת המוצעת בתכנית זו.</p> <p>שטחי הבניה הנקובים בתכנית הם שטחים לשימושים עיקריים. היקף שטחי השרות ייקבע בתכנית מפורטות בסמכות הוועדה המקומית, בהתאם למאפייני התכנית ולתקנות.</p>				

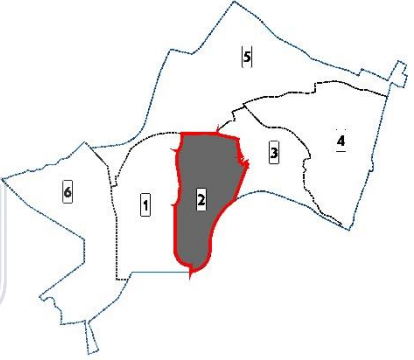






הוראות נוספות	4.2.1.3
<p><b>הוראות למתחם משנה 1.1</b> מתחם המיועד ל- 6,000 יחידות דיור ו-916,000 מ"ר בנייה. במתחם חלה תכנית כ/450/ב. <u>סימון בתשריט: אזור התחדשות עירונית</u> תכנית מפורטת לאזור ההתחדשות העירונית תערך ע"פ תכנית כ/450/ב תוך התאמת צורת הבינוי ואופי יישום התכנית לתנאים המקומיים.</p>	
<p><b>הוראות למתחם משנה 1.2 התחדשות רחוב זבולון</b> <u>סימון בתשריט: אזור התחדשות עירונית</u> מתחם המהווה כולו אזור להתחדשות עירונית. במסגרת תכנית התחדשות עירונית באזור זה ניתן יהיה להרחיב את הדירות הקיימות על פי הזכויות הקיימות או עד שטח של 130 מ"ר על פי הגדול מביניהם ולהוסיף כ- 1150 יחידות דיור חדשות בשטח ממוצע של 130 מ"ר. תוספת יחידות דיור חדשות מעבר לזכויות הקבועות בתכניות מאושרות ובתמ"א/38 תהיה כפופה לאישור מסמך מדיניות להתחדשות המתחם בכללותו.</p>	
<p><b>הוראות למתחם משנה 1.3 קרית בנימין</b> לא תתאפשר תוספת יחידות דיור באזור זה. תוספת זכויות בנייה תותר עד 5% מאחוזי הבנייה המותרים בתכנית מאושרת.</p>	
<p><b>הוראות למתחם משנה 1.4 קרית בנימין מערב.</b> המתחם מיועד ל-1,020 יחידות דיור 132,600 מ"ר. תיערך תכנית כוללת למתחם זה בשלמותו. התויית התכנית תתואם ככל הניתן לחלוקת המגרשים בפועל הנגזרת מהתכנון המקורי.</p>	
<p><b>מתחם משנה 1.5 קרית בנימין דרום.</b> המתחם מיועד ל-1,160 יחידות דיור 150,800 מ"ר. תיערך תכנית כוללת למתחם זה בשלמותו. התויית התכנית בחלקה הצפוני תתואם ככל הניתן לחלוקת המגרשים בפועל הנגזרת מהתכנון המקורי.</p>	
<p><b>מתחם משנה 1.6 נוה אברהם.</b> <u>סימון בתשריט: אזור התחדשות עירונית</u> מתחם המהווה כולו אזור להתחדשות עירונית. תכנית התחדשות עירונית באזור זה תכלול חידוש של תשתיות ומרחב ציבורי. ככל שיימצא בתכנית כי נדרשת תוספת זכויות בנייה או יחידות דיור, בכפוף לבחינת בינוי כוללת, לתסקיר חברתי ולבחינה סביבתית, הדבר לא יהווה שינוי לתכנית זו.</p>	
<p><b>פרוגרמה לצרכי ציבור</b> במסגרת תכנית למתחם 1.5 ולמתחם 1.6 ייערך ניתוח פרוגרמטי כלולל למתחם ויוקצו שטחים עבור חוסרים במסני ציבור במתחמי משנה 1.3, 1.4, 1.6. היקף שטחי הציבור הנדרשים במתחמים אלו מוערך ב-87 דונם.</p>	



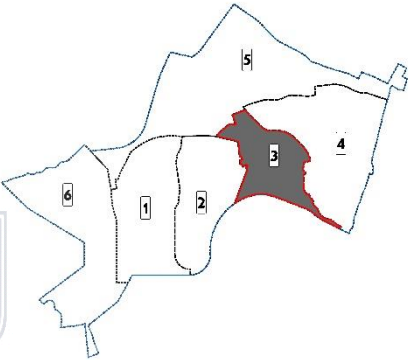
<b>מתחם 2 – רובע המרכז</b>	<b>4.2.2</b>
<b>תיאור המתחם</b>	<b>4.2.2.1</b>
	<p style="text-align: center;">שטח המתחם : כ – 3,590 דונם</p> <p>מתחם זה הוא רובע המרכז הותיק של העיר אשר מיועד להמשיך ולהתפתח כרובע מרכזי של העיר ובו פעילות מסחר, תרבות וחיים עירוניים. התכנית מבקשת לשמור ולחזק את האופי המרקמי והאורבני של רובע זה, תוך הגדלה ניכרת של שטחו הבנוי לכיוון דרום לשמירת משקלו המשמעותי כרובע בעל האוכלוסייה הגדולה בעיר.</p>
<p style="text-align: right;"><b><u>גבולות והקשר מרחבי:</u></b></p> <p>בדרום המתחם מגובל במרחב החקלאי לאורך תוואי דרך נופית העוטפת את העיר מדרום וממזרח ומלווה בפארק לינארי. במערב המתחם משיק לפארק התעלה ולמתחם הרובע המערבי. הרובע גובל במתחם 3, אזור התחדשות הגבעות הצפונית. מרכז העיר יימשך מהמרכז הקיים לאורך רחוב העצמאות לכיוון צפון מזרח לאורך תוואי הרכבת הקלה וכביש 781.</p> <p style="text-align: right;"><b><u>שלד אורבני:</u></b></p> <p>עורקי התחבורה העיקריים: רחוב העצמאות והמשכו ברחוב רבין ימשיכו להתפתח כרחוב ראשי עירוני שלו תפקיד עורקי במערך העירוני יחד עם תפקיד אורבני משמעותי כאזור עירוני מעורב של מגורים ומסחר. רחוב העצמאות מיועד להמשיך דרומה עד הכניסה לעיר.</p> <p>מרכיבים משמעותיים נוספים במערך האורבני הם השדרות הותיקות: שדרות הציונות, כצלסון והמגינים. רצף השטחים הציבוריים ומבני הציבור באזור רחוב בורוכוב ופארק הרצל ישמור על תפקידו הסמלי כמרכז של חיי ציבור וקהילה כלל עירוני, לצד מרכזים רובעיים באזורי הפיתוח החדשים.</p>	







הוראות נוספות	4.2.2.3
<p><b>הוראות למתחם משנה 2.1</b>                      המתחם מיועד ל-14,800 יחידות דיור וכ-2,994,940 מ"ר בנייה.                      מתחם זה מהווה את המרכז הקיים של העיר העובר תנופה של בנייה ופיתוח בשנים האחרונות. במרכז מאושרות כ-13,300 יחידות דיור ע"פ תכניות מאושרות ועוד פוטנציאל היקף הבנייה למגורים 2,589,890 מ"ר היקף הבנייה למסחר ותעסוקה באזור עירוני מעורב 198,200 מ"ר.</p>	
<p><b>הוראות למתחם משנה 2.2 הרחבה דרומית</b>                      המתחם מיועד לכ-4,040 יחידות דיור וכ-525,200 מ"ר בנייה תיערך תכנית כוללת למתחם זה בשלמותו.                      מתחם משנה זה מהווה המשך של רובע המרכז עד לכניסה הדרומית של העיר ועד לציר "העוקף הדרומי" והפארק הלינארי התוחמים את המתחם מדרום וממזרח. האזור מיועד לפיתוח בצפיפות ממוצעת של 11 יח"ד לדונם במוצע, תוך שמירה והדגשה של האופי המרקמי והאורבאני של מרכז העיר ותוך המשך רשת הרחובות העירוניים של התכנון ההיסטורי. לאורך המשך רחוב העצמאות מצוי המשך אזור עירוני מעורב המהווה מוקד דרומי של המע"ר העירוני.</p>	
<p><b>פרוגרמה לצרכי ציבור</b>                      במסגרת תכנית למתחם 2.2 וייערך ניתוח פרוגרמטי כלולל למתחם ויוקצו שטחים עבור חוסרים במבני ציבור במתחם משנה 2.1. בכל מקרה היקף שטחי הציבור במתחם 2.2 בהיקף של כ-120 ד'. חוסרים נוספים ככל שיימצאו יקבלו מענה מחוץ למתחם.</p>	

<p><b>מתחם 3 – הרכס המרכזי</b></p>	<p><b>4.2.3</b></p>
<p><b>תיאור המתחם</b></p>	<p><b>4.2.3.1</b></p>
	<p>שטח המתחם: כ-2,780 דונם</p> <p>לב מתחם זה הן שכונות השיכונים הוותיקות אשר הוקמו על הגבעות ממזרח לכפר אתא בעשורים הראשונים לקיום המדינה ואשר תכנית המתאר מגדירה אותן כאזור להתחדשות עירונית – גבעת הרקפות, גבעה א', רחוב יוספטל ואזור ז'בוטינסקי. בחלק הצפוני של המתחם עד רח' רבין מתחם גדול של מבני ציבור עירוניים.</p> <p>חלקו הדרומי של המתחם מיועד לפיתוח שכונות מגורים הנהנית מהשקף נוף לכיוון המרחב החקלאי ורכס הכרמל.</p>
<p><b><u>גבולות והקשר מרחבי:</u></b></p> <p>בצפון רחוב רבין ואזור המע"ר העירוני המערוב המתפתח לאורך תוואי הרכבת הקלה וכביש 781. במערב רובע המרכז, בצפון מזרח דרך בגין והרצועה הירוקה לאורכו המתוכננת להימשך לכל אורך הדופן של המתחם ולהוות מרכיב מרכזי בשלד הירוק של העיר.</p> <p><b><u>שלד אורבאני:</u></b></p> <p>חלקו המרכזי של המתחם יושב על תצורה טופוגרפית מיוחדת של מעין "פרפר" בין ארבע גבעות נמוכות – בצד המזרחי אזור גבעת הרקפות והחלק הגבוה של מתחם האבוקדו. במערב גבעה א' ואזור רח' סירקין והס. השלד האורבאני המוצע מתייחס בצורה מורכבת אל התשתית הטופוגרפית. מרכיבי השלד הם ציר אורבאני נופי המגיע מדרום "העוקף הדרומי" אליו נאספים המשך רחוב יוספטל מצפון מערב שהוא הציר האורבאני העיקרי של השכונות הוותיקות וציר חדש בכיוון צפון מזרח שהוא המשך רח' הרב מינץ וטולוז לוטרק, אל מחלפון טל בכביש 79 ומתחם גילעם.</p>	



**4.2.3.2 נתונים כמותיים למתחם**

זכויות הבניה המפורטות במתחם מתייחסות לשימושים השונים המותרים בו, ולא ליעוד הקרקע המוכלל המסומן בתשריט.

נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	כ-16,500	כ-33,500	
שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)	מ"ר	1,065,010 מ"ר	1,486,370 מ"ר	שטחי בנייה אלה אינם כוללים שטחי בנייה לצרכי ציבור, שיוקצו בנוסף לשטחי הבניה המפורטים למתחם.
מגורים	יחידות דיור	6,277	כ-11,862	
מגורים	% מהסה"כ		לא פחות מ-96%	
כלל השימושים המשניים.	% מהסה"כ		לא יותר מ-4%	כולל: שירותי ציבור מסחריים, מרפאות, מסחר, הסעדה ומשרדים. ניתן יהיה להקצות שטחי בנייה נוספים מתוך שטחי הבניה המותרים לצרכי פנאי וספורט.
מבנים ומוסדות ציבור	דונם		לפחות 160 דונם	השטח לא יפחת מהקבוע בתדריך הארצי.
שטח ציבורי פתוח	דונם		לפחות 267 דונם	השטח לא יפחת מהקבוע בתדריך הארצי.

בשימושים בהם מפורטות הן תוספת זכויות בניה והן סה"כ זכויות בניה, היקף התוספת שנקבע גובר על היקף הסה"כ שנקבע. במידה וימצא כי היקף הזכויות התקפות שונה מהמחושב, לא יהיה בכך שינוי לתוספת המוצעת בתכנית זו.

שטחי הבניה הנקובים בתכנית הם שטחים לשימושים עיקריים. היקף שטחי השרות ייקבע בתכנית מפורטות בסמכות הוועדה המקומית, בהתאם למאפייני התכנית ולתקנות.

תחשיב יחידות הדיור וזכויות הבניה בתכנית אינו כולל תוספות ע"פ תמ"א/38 על שינוייה.





הוראות נוספות	4.2.3.3
<p><b>הוראות למתחם משנה 3.1 הגבעות הותיקות</b>                      המתחם מיועד ל-8,080 יחידות דיור וכ-1,050,400 מ"ר בנייה.</p> <p><b>סימון בתשריט:</b> אזור התחדשות עירונית                      מתחם המהווה כולו אזור להתחדשות עירונית.                      במסגרת תכנית התחדשות עירונית באזור זה ניתן יהיה להרחיב את הדירות הקיימות על פי הזכויות הקיימות או עד שטח של 130 מ"ר על פי הגדול מביניהם ולהוסיף כ-2,500 יחידות דיור חדשות בשטח ממוצע של 130 מ"ר. במסגרת תכנית התחדשות כוללת ישמרו ככל הניתן מרקמים וותיקים של בנייה נמוכה וצמודת קרקע.                      תוספת יחידות דיור חדשות מעבר לזכויות הקבועות בתכניות מאושרות ובתמ"א/38 תהיה כפופה לאישור מסמך מדיניות להתחדשות המתחם בכללותו.</p>	
<p><b>הוראות למתחם משנה 3.2 הרחבה דרומית</b>                      המתחם מיועד לכ-3,777 יחידות דיור וכ-491,000 מ"ר בנייה                      תיערך תכנית כוללת למתחם זה בשלמותו.</p> <p>המתחם יתוכנן בצפיפות נטו ממוצעת של 8 יחידות דיור לדונם אשר מאפשרות התאמה למבנה הטופוגרפי, שמירה על גובה בנייה ושילוב בין דפוסי בינוי מגוונים ובכלל זה בנייה בצפיפות וגובה נמוך.</p>	



<p><b>מתחם 4 – אזור הגבעות</b></p>	<p><b>4.2.4</b></p>
<p><b>תיאור המתחם</b></p>	<p><b>4.2.4.1</b></p>
	<p>שטח המתחם: כ – 5,580 דונם</p> <p>מתחם זה מורכב מסדרה של גבעות גבוהות יחסית בחלק המזרחי של העיר, שכונות גבעת טל וגבעת רם, ושכונת גבעת אלונים המצויה בבנייה. בחלק המערבי של המתחם מצוייה "גבעת המשטרה" ובראשה מבנה משטרה היסטורי המיועד להישמר כמתחם ציבורי משמעותי מוקף במגורים. בחלק הצפון מזרחי של המתחם מצוי אזור גלעם, משולש התחום בין כביש 6 לכביש 79 וכביש 781 – מתחם זה נקבע בתכנית המתאר המחוזית כמוקד שירותים מטרופוליני ומיועד לפיתוח כמתחם משולב ובו בית חולים אזורי, מרכז אזרחי/מינהלי, מרכז אקדמי ואזורי תעסוקה. מתחם זה כאשר יפותח, יהוו מוקד קצה משמעותי של גלעין מטרופולין חיפה בחיבור לכביש 6 ולמרחב הצפון.</p>
<p><b><u>גבולות והקשר מרחבי:</u></b></p>	
<p>המתחם מוגדר ממזרח בחזית לכביש מס' 6 מול יער קרית אתא בקטע שמדרום למחלף סומך ומול העיר שפרעם בחלק הצפוני. גבולו הצפוני מוגדר על ידי כביש מס' 781 ורצועת המרכז העירוני המלווה אותו. גבולו הדרום מערבי מוגדר על ידי שד' בגין ופארק העמק הלינארי המלווה אותו – כמרחב אורבאני משמעותי בין אזורים עירוניים ותיקים וחדשים אשר תפקידו העירוני יתחדד עם פיתוח גבעת המשטרה וגבעת הכלניות.</p>	
<p><b><u>שלד אורבאני:</u></b></p>	
<p>השלד הפנימי של המתחם מותווה כמשולש של שדרות עירוניות: בצפון שד' רבין המחבר בין שד' רבין (כביש 781 הישן) המהווה שדרה ראשית בדרום אזור המע"ר המלווה את תוואי הרכבת הקלה וכביש 781. במערב שדרות בגין והפארק המלווה אותה בעמק נחל סומך. בדרום ומזרח מותווה שדרה חדשה, במזרח אשר מרכזה במחלפון "טל" על כביש 79 והיא נמשכת צפונה אל אזור גילעם ודרום מערבה אל דרך בגין ואל החלק הדרום מזרחי של העיר.</p>	



**4.2.4.2 נתונים כמותיים למתחם**

זכויות הבנייה המפורטות במתחם מתייחסות לשימושים השונים המותרים בו, ולא ליעוד הקרקע המוכלל המסומן בתשריט.

נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	כ-13,920	כ-23,500	
שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)	מ"ר	1,640,000 מ"ר	2,298,600 מ"ר	שטחי בנייה אלה אינם כוללים שטחי בנייה לצרכי ציבור, שיוקצו בנוסף לשטחי הבנייה המפורטים למתחם.
מגורים	יחידות דיור	5,077	כ-8,267	
מגורים	מ"ר	804,600 מ"ר	1,318,600 מ"ר	
שירותי ציבור על עירוניים: בית חולים אוניברסיטה ומרכז ספורט.	מ"ר	630,000 מ"ר	630,000 מ"ר	כולל שטחי מגורים ומעונות לעובדים משתלמים וסטודנטים בבית החולים ובאוניברסיטה.
אזור תעסוקה ומסחר	מ"ר	350,000 מ"ר	350,000 מ"ר	
כלל השימושים המשניים.	% משטחי המגורים		לא יותר מ-2% משטחי המגורים	כולל: שירותי ציבור מסחריים, מרפאות, מסחר, הסעדה ומשרדים. ניתן יהיה להקצות שטחי בנייה נוספים מתוך שטחי הבנייה המותרים לצרכי פנאי וספורט.
מבנים ומוסדות ציבור	דונם		לפחות 151 דונם	השטח לא יפחת מהקבוע בתדריך הארצי.
שטח ציבורי פתוח	דונם		לפחות 250 דונם	השטח לא יפחת מהקבוע בתדריך הארצי.

בשימושים בהם מפורטות הן תוספת זכויות בניה והן סה"כ זכויות בניה, היקף התוספת שנקבע גובר על היקף הסה"כ שנקבע. במידה וימצא כי היקף הזכויות התקפות שונה מהמחושב, לא יהיה בכך שינוי לתוספת המוצעת בתכנית זו.

שטחי הבנייה הנקובים בתכנית הם שטחים לשימושים עיקריים. היקף שטחי השרות ייקבע בתכנית מפורטות בסמכות הוועדה המקומית, בהתאם למאפייני התכנית ולתקנות.





הוראות נוספות	4.2.4.3
<p><b>הוראות למתחם משנה 4.1 גבעת המשטרה</b>                      המתחם מיועד ל-1,300 יחידות דיור 169,000 מ"ר בנייה. וכן להקמת מתחם ציבורי כלל עירוני.                      תיערך תכנית כוללת למתחם זה בשלמותו.                      מתחם זה מהווה המשך של חזית הגבעות הצפונית של העיר הפונה אל המפרץ. גבעת המשטרה כוללת בפסגה שטח ציבורי נרחב אשר במרכזו מצוי מבנה המשטרה הבריטי. שטח זה ישמש לפונקציה ציבורית עירונית, ומסביבה אזורי בנייה למגורים בצפיפות נטו ממוצעת של 8 יח"ד לדונם.                      שימור: מוסד תכנון ייתן דעתו לשימור מבנה המשטרה הבריטי ולשימור ממצאים ארכיאולוגיים ככל ויימצאו בשטח ושילובם בפיתוח המוצע.</p>	
<p><b>הוראות למתחם משנה 4.2 גבעת הכלניות</b>                      המתחם מיועד ל-3,777 יחידות דיור 491,000 מ"ר בנייה                      גבעת הכלניות גובלת במזרח עם כביש 79 לנצרת ובמערב עם הפארק הליניארי שלאורך שד' בגין, כוללת לאורך הרכס שטחים פתוחים וציבוריים, ומסביבם בינוי למגורים בצפיפות נטו ממוצעת של 12.5 יח"ד לדונם.</p>	
<p><b>הוראות למתחם משנה 4.3 גבעת אלונים</b>                      המתחם מיועד ל-2,021 יחידות דיור 395,400 מ"ר בנייה                      גבעת אלונים היא חלק בתוך "משולש גיל-עם" מזרחית לכביש 79. במתחם חלות כ/256 וכ/מק/256 ג. השכונה מחוברת למרקם העירוני דרך מחלפון טל בדרום, ודרך גשר עילי במפלס הקרקע של גבעת אלונים וגבעת הכלניות מעל כביש 79.</p>	
<p><b>הוראות למתחם משנה 4.4 גבעת טל, גבעת רם</b>                      המתחם מיועד ל-1,200 יחידות דיור 285,000 מ"ר בנייה.                      גבעת טל וגבעת רם הן שכונות שהוקמו בשנות ה-90 בגבעות ממזרח לקרית אתא, במסגרת תכנית המתאר גבעות אלו מתחברות לרצף הפיתוח העירוני. בגבעות חלות תכניות כ/במ/246 ו-כ/במ/247 אשר זכויות הבנייה בהן מוצו כמעט לחלוטין. מספר יחידות הדיור המקורי הנקוב בתכניות אלו הוא 1,900 אולם הן אינן ניתנות למימוש במלואן.                      סימון בתשריט: תוואי רכבת לבחינה                      תוואי הרכבת נועד להוות חלופה למסילת נשר-אחיהוד. תוואי הרכבת במתחם זה יהיה במנהרה. במסגרת תכנית מפורטת ייבחנו האמצעים התכנוניים לשמירת התוואי בהתייעצות עם משרד התחבורה.</p>	







<p><b>הוראות למתחם משנה 4.5 גבעת גילעם</b>  המתחם מיועד לשירותי ציבור על עירוניים: בית חולים אזורי ומרכז אזרחי 560,000 מ"ר בנייה. תיערך תכנית כוללת למתחם זה בשלמותו.</p> <p>מתחם גלעם הכולל את מתחמי המשנה 4.5 ו-4.6 מיועד לפיתוח כמוקד שירותים מטרופוליני על פי תכנית המתאר תמ"מ/6. מתחם גבעת גילעם מיועד לפיתוח שירותי ציבור מרכזיים: בית חולים ומרכז האזרחי בשטח בנוי של 510,000 מ"ר. במסגרת מתחם יכללו שימושי תעסוקה, אכסון מלונאי ומסחר לשירות באי המתחם בשטח בנוי של 50,000 מ"ר.</p> <p>השתלבות תכנונית: מוסד תכנון הדן בתכנית במתחם זה יבחן את השתלבותה בתפיסת תכנון משולבת עם מתחם 4.6.</p> <p>שימור: מוסד תכנון ייתן דעתו לשימור מבני מוסד גיל-עם ולשימור ממצאים ארכיאולוגיים ככל ויימצאו בשטח ושילובם בפיתוח המוצע.</p>	
<p><b>הוראות למתחם משנה 4.6 גילעם מזרח</b>  המתחם מיועד לשירותי ציבור על עירוניים: מרכז אקדמי/אוניברסיטאי ולשימושי תעסוקה מתקדמת ומסחר 420,000 מ"ר בנייה. תיערך תכנית כוללת למתחם זה בשלמותו.</p> <p>מתחם גלעם הכולל את מתחמי המשנה 4.5 ו-4.6 מיועד לפיתוח כמוקד שירותים מטרופוליני על פי תכנית המתאר תמ"מ/6. מתחם גילעם מזרח מיועד להשלים את מוקד השירותים המטרופוליני ולכלול מרכז אקדמי אוניברסיטאי ומרכז ספורט 120,000 מ"ר בנייה ואזור תעסוקה, מסחר ואכסון מלונאי בשטח 300,000 מ"ר.</p> <p>השתלבות תכנונית: מוסד תכנון הדן בתכנית במתחם זה יבחן את השתלבותה בתפיסת תכנון משולבת עם מתחם 4.5.</p> <p>יער: אזורי יער ע"פ תמ"א/22 יישמרו בצורתם הטבעית וישולבו ברצף הפיתוח הנופי.</p> <p>סימון בתשריט: תוואי רכבת לבחינה  תוואי הרכבת נועד להוות חלופה למסילת נשר-אחיהוד. תוואי הרכבת במתחם זה יהיה במנהרה. במסגרת תכנית מפורטת ייבחנו האמצעים התכנוניים לשמירת התוואי בהתייעצות עם משרד התחבורה.</p>	



<p><b>מתחם 5 – מרחב פיתוח צפוני</b></p>	<p><b>4.2.5</b></p>
<p><b>תיאור המתחם</b></p>	<p><b>4.2.5.1</b></p>
	<p>שטח המתחם: כ – 5,209 דונם</p> <p>אזור זה מהווה מרחב הזדמנות לפיתוח מגורים ולפיתוח אורבאני בעיר קרית אתא ובגלעין המזרחי של מטרופולין חיפה. המתחם מחולק בין מתחמי משנה לפיתוח מגורים והמשך פיתוח המעי"ר של קרית אתא בשטח כולל של 3,153 דונם ומשטח פתוח של 2,056 דונם הכולל את פארק הקריות שנקבע בתמ"מ/6.</p>
<p><b><u>גבולות והקשר מרחבי:</u></b></p> <p>הגבול הדרומי של המתחם בגבול הצפוני של הפיתוח העירוני כיום – כביש 781 הקיים "שדרות רבין" גבול אזור הפיתוח ופארק הקריות מוגדר במערב בדופן אורבאנית הפונה אל כביש עוקף קריות וקרית ביאליק. בצפון מוגדר גבול הפיתוח על ידי גבול מחוז חיפה ומחוז הצפון ועל ידי נחל שפרעם היוצר חזית פתוחה אל שטחי הפארק החקלאיים שמצפון.</p> <p><b><u>שלד אורבאני:</u></b></p> <p>המרכיב המחולל את השלד האורבאני של המתחם הוא המעי"ר של העיר המיועד להתפתח מתוך המעי"ר הקיים ברחוב העצמאות בפריסה מזרחה לאורך תוואי הרכבת הקלה וכביש 781 החדש. מרחב המעי"ר יכלול את כל השטח שבין רח' רבין וכביש 781 וכן מנת פיתוח מצפון לכביש. תכנון אזור המעי"ר ורצועת המעבר של הרכבת הקלה וכביש 781 יתוכנן בצורה שתבטיח את נגישות מיטבית אל שימושי הקרקע במעי"ר ואת הרצף התפקודי האורבאני בין שני עברי המעי"ר באמצעות רחובות המשכיים ומעברים נוחים ומוארים לרכב ולהולכי רגל, באמצעות חסכון בקרקע וצמצום רצועות דרכים ומחלפים ובאמצעות בינוי אורבאני מותאם באופן מיטבי לתנאי השטח.</p> <p>המרכיב המשמעותי השני בשלד האורבאני הן שלוש שדרות עירוניות בכיוון כללי צפון-דרום אשר מיועדות לעבור את כביש 781 במחלפים ובהפרדות מפלסיות ולהוות חלק מרשת שדרות הקושרת בין קרית אתא והקריות המערביות ומקשרת בראייה האזורית בין גבעות הגליל וחוף הים. שדרות אלו מקושרות ביניהן בשדרה רוחבית פנימית המשלימה את הרשת האורבאנית.</p>	



4.2.5.2 נתונים כמותיים למתחם			
זכויות הבניה המפורטות במתחם מתייחסות לשימושים השונים המותרים בו, ולא ליעוד הקרקע המוכלל המסומן בתשריט.			
נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	כ-45,000	כ-45,000
שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)	מ"ר	2,400,000 מ"ר	2,400,000 מ"ר
מגורים	יחידות דיור	15,060	15,060
מגורים	מ"ר	1,950,000 מ"ר	1,950,000 מ"ר
מסחר ותעסוקה באזור עירוני מעורב ואזור מגורים ומסחר	מ"ר	350,000 מ"ר	350,000 מ"ר
שימושים מיוחדים במסגרת פארק הקריות	מ"ר	150,000 מ"ר	150,000 מ"ר
כלל השימושים המשניים.	% משטחי המגורים	לא יותר מ-4% משטחי המגורים	לא יותר מ-4% משטחי המגורים
מבנים ומוסדות ציבור	דונם	לפחות 478 דונם.	לפחות 478 דונם.
שטח ציבורי פתוח	דונם	לפחות 450 דונם	לפחות 450 דונם
<p>בשימושים בהם מפורטות הן תוספת זכויות בניה והן סה"כ זכויות בניה, היקף התוספת שנקבע גובר על היקף הסה"כ שנקבע. במידה וימצא כי היקף הזכויות התקפות שונה מהמחושב, לא יהיה בכך שינוי לתוספת המוצעת בתכנית זו.</p> <p>שטחי הבניה הנקובים בתכנית הם שטחים לשימושים עיקריים. היקף שטחי השרות ייקבע בתכניות מפורטות בהתאם למאפייני התכנית ולתקנות.</p> <p>תחשיב יחידות הדיור וזכויות הבניה בתכנית אינו כולל תוספות ע"פ תמ"א/38 על שינוייה.</p>			



הוראות נוספות	4.2.5.3
<p><b>עריכת תכנית שלד</b> למתחם זה בכללותו תיערך תכנית שלד אשר בה ייקבעו בין היתר:</p> <p>א. חלוקת שטחי הבנייה למגורים ולתעסוקה בין מתחמי המשנה השונים. ב. שלבים לתכנון ופיתוח שטחי הפארק ביחס לפיתוח אזורי המגורים. ג. שלבים לתכנון ופיתוח מערך הדרכים האזוריות והעירוניות, תשתיות ניקוז ותשתיות נוספות ביחס לפיתוח אזורי המגורים.</p>	
<p><b>פארק הקריות</b> תכנית מפורטת לפארק תתבסס על מנגנונים מינהליים להקמת הפארק ולתפעול ואחזקת הפארק והמבנים הכלולים בו לאורך זמן, לרווחת תושבי מרחב הקריות. במסגרת תכנית מפורטת לפארק ייקבעו אזורי פארק אקסטנסיביים ואזורים אינטנסיביים. אזורים אינטנסיביים ימוקמו בממשק בין הבינוי העירוני והפארק ובאזורים מרכזיים בלב הפארק. באזורים האינטנסיביים יותר פיתוח של כגון: אצטדיון עירוני, קרית ספורט, מרכז כנסים, מרכז תערוכות וירידים, וכן שטחים מסחריים הקשורים לשימושים אלו. היקף שטח הקרקע המיועד לשימושים אלו לא יעלה על 15% משטחי הפארק. תכנית מפורטת לפארק תקבע הנחיות להגבלת מעבר תשתיות בתת הקרקע בדרך שתבטיח הצמדת תשתיות ותמנע פגיעה באזורי פארק אינטנסיביים ומוקדי פעילות. באזורי הפארק האקסטנסיביים יותר המשך פעילות חקלאית תוך קביעת הנחיות למניעת מפגעים סביבתיים. בפארק יותר שילוב אגמים וגופי מים קבועים ועונתיים.</p>	
<p><b>אגם אגירה</b> סימון בתשריט: אגם אגירה במסגרת תכנית מפורטת לפארק הקריות ייבחן הצורך בהקמת אגם שהייה למי שטפונות ובהסדרת פשט הצפה למי שטפונות. המיקום, המימדים והמאפיינים של האגם/פשט ההצפה ייקבעו בתכנית וישולבו בתכנון הנופי והתפקודי של הפארק.</p>	



<p style="text-align: center;"><b>שילוב כביש 781 בפיתוח האורבאני</b> סימון בתשריט: רצועה לתכנון, הנחיות מיוחדות</p> <p>תכנון הרצועה, סדר התשתיות והמרווחים ביניהם ופתרונות הנדסיים לתפקודם המשולב ייקבעו בתכנית מפורטת המתייחסת לכלל מרחב התכנון הנחצה על ידם על פי עקרונות התכנון הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- הבטחת הפרעה מינימאלית לתפקוד האורבאני ולרציפות של המרקם העירוני משני עברי הרצועה.</li> <li>- הבטחת נגישות מיטבית לשימושי הקרקע לאורך הרצועה.</li> <li>- מחלפים הכוללים ברצועה זו יתוכננו בגודל מזערי ושילוב במרקם העירוני ויכללו מעבר נוח להולכי רגל.</li> <li>- נוסף למחלפים יובטחו לפחות שלושה חיבורים בין שני עברי רצועת התשתיות. מיקום החיבורים רוחבם ושיפועם יתוכננו כך שיובטח רצף הרחובות העירוניים והמרחב הציבורי המלווה אותם</li> <li>- .</li> <li>- התכנית תלווה במסמך עיצוב עירוני אשר יכלול את חתך רצועת התשתיות ואזורי הבינוי משני צדדיה תוך הבטחת השתלבות אורבאנית מרבית של הנתבים התחבורתיים והמחלפים לאורכם ברצף הרקמה העירונית, ותוך הבטחת סטנדרטים של עיצוב אורבאני ונופי התואם מרכז עירוני ראשי.</li> <li>- תכנית רצועת התשתיות ומסמך העיצוב העירוני ייערכו בתאום מלא עם הרשות המקומית.</li> </ul>	
<p style="text-align: center;"><b>שילוב מחלפים בפיתוח האורבאני</b> סימון בתשריט: מחלף</p> <p><u>הנחיות מיוחדות למחלף התעלה, מחלף יוספטל</u> התכנון המפורט של המחלף ייעשה בדרך חסכונית ככל הניתן בקרקע ומתוך התייחסות לשימושי הקרקע הסמוכים. בתכנון המחלף יושם דגש לחיזוק צירי החיבור בכיוון דרום-צפון ונגישות הולכי רגל לאורכם.</p> <p><u>הנחיות מיוחדות למחלף גילעם</u> בתכנון המפורט של המחלף תובטח נגישות מיידית מכביש 781 ומכביש 79 אל בית החולים ומתחם גילעם.</p>	



### שילוב הרכבת בפיתוח האורבאני

#### מסילת רכבת קלה חיפה-נצרת

במסגרת תכנון מפורט ייבחנו פתרונות לשילוב מסילת הרכבת הקלה בתכנון האזור העירוני המעורב, תוך מתן עדיפות לשילוב הרכבת הקלה בחתך רחוב עירוני פעיל ללא חסמים פיסיים.

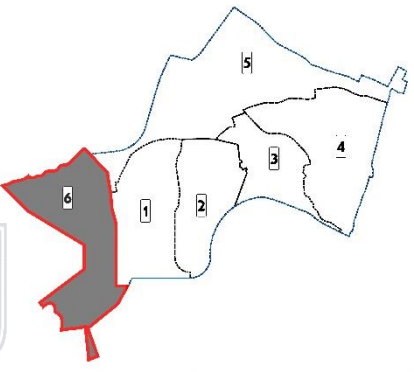
#### מסילת רכבת כבדה נשר-אחיזה

במסגרת תכנית מפורטת ייקבעו בהתאום עם משרד התחבורה האמצעים התכנוניים ככל שיידרשו, לשמירת תוואי רכבת כבדה לאור החלטתו העקרונית של שר התחבורה לביטול התוואי המסומן במתחם זה. תינתן עדיפות לקביעת תוואי חלופי בהצמדה לכביש 6/70 או לחלופה הנדסית של מינהור בתוואי המסומן.

#### סימון בתשריט: מרכז תחבורה

מרכז התחבורה יתוכנן בדרך המשתלבת בתכנון האורבאני של מרכז העיר תוך חסכון מירבי בקרקע. במסגרת מרכז התחבורה יותר שילוב שימושי מסחר ותעסוקה. מרכז התחבורה ימוקם סמוך לציר הראשי בכיוון צפון-דרום בהמשך רחוב העצמאות.



<p><b>מתחם 6 – אזור עסקים מערבי</b></p>	<p><b>4.2.6</b></p>
<p><b>תיאור המתחם</b></p>	<p><b>4.2.6.1</b></p>
	<p>שטח המתחם: כ – 5,620 דונם</p> <p>מתחם זה הוא אזור העסקים המערבי של העיר אשר מתפתח מתוך אזור התעשייה הוותיק שהוא החלק הדרום-מזרחי באזור התעשייה של מפרץ חיפה. התכנית מבקשת לחזק אזור זה כחולייה עיקרית בפיתוח הכלכלי והתעסוקתי של העיר תוך יצירת אבחנה מרחבית בין אזורי תעשייה מסורתית, שטחי לוגיסטיקה ואחסנה ואזורי תעסוקה מתקדמת ומסחר.</p>
<p><b><u>גבולות והקשר מרחבי:</u></b></p> <p>אזור העסקים גובל ממערב במתחם בתי הזיקוק התעשיית הפטרוכימיות ו"קרקות הצפון". בדרום במרחב החקלאי של עמק זבולון. בפינתו הדרום-מערבי האזור משיק למרחב המיועד בתמ"מ/6 לפארק המטרופוליני פארק הקישון. בצפון האזור גובל בנחל הגדורה ואזורי תעסוקה בתחום העיר חיפה. במזרחה מרחב התעסוקה משיק לרצף של שטחים פתוחים המהווה רצועת הפרדה בין מתחם התעסוקה ובין אזורי המגורים הקיימים והחדשים הנכללים במתחם מס' 1 – הרובע המערבי.</p> <p><b><u>שלד אורבאני:</u></b></p> <p>הארגון המרחבי של מתחם זה מבוסס על יצירת אבחנה בין ארבעה סוגי מרחבים: (1) אזור התעשייה הכבדה, מפעל "דשנים" המהווה חלק מאזור התעשייה המיוחד. (2) אזור הפרדה הכולל שימושי אחסנה ולוגיסטיקה עתירי שטח הנדרשים במרחב תעשייתי-נמלי מהווים מחוללי פעילות כלכלית ומשמשים חיץ בין אזורי התעשייה הכבדה והמרחב האורבאני (3) אזור תעסוקה ומסחר בו יתקיימו תנאים סביבתיים ומרחביים ותשתיות אורבאניות להתפתחות פעילות כלכלית אינטנסיבית, תעסוקה מתקדמת ומסחר על עירוני. (4) רצועת חיץ של שטחים הפתוחים.</p> <p>השלד התחבורתי של המרחב מבוסס על שני צירים תחבורה מטרופוליניים: ציר "דשנים" (כביש 772 וכביש א/772) בכיוון דרום-צפון שהוא ציר אזורי המהווה ציר גישה תחבורתי מאזור צומת יגור אל אזור התעסוקה והציר המצטלב איתו בכיוון מערב-מזרח רחוב התעשייה-דשנים המהווה חיבור עיקרי בין אזור התעסוקה ומרכז העיר.</p>	





4.2.6.2 נתונים כמותיים למתחם			
זכויות הבניה המפורטות במתחם מתייחסות לשימושים השונים המותרים בו, ולא ליעוד הקרקע המוכלל המסומן בתשריט.			
נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ
שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)	מ"ר	800,000 מ"ר	3,128,700 מ"ר
אזור תעסוקה ומסחר	מ"ר	100,000 מ"ר	1,804,700 מ"ר
אזור תעשייה ואחסנה	מ"ר	700,000 מ"ר	700,000 מ"ר
אזור תעשייה	מ"ר	-	624,000 מ"ר
<p>בשימושים בהם מפורטות הן תוספת זכויות בניה והן סה"כ זכויות בניה, היקף התוספת שנקבע גובר על היקף הסה"כ שנקבע. במידה וימצא כי היקף הזכויות התקפות שונה מהמחושב, לא יהיה בכך שינוי לתוספת המוצעת בתכנית זו.</p> <p>שטחי הבנייה הנקובים בתכנית הם שטחים לשימושים עיקריים. היקף שטחי השרות ייקבע בתכניות מפורטות בסמכות הוועדה המקומית, בהתאם למאפייני התכנית ולתקנות.</p> <p>תחשיב זכויות הבנייה בתכנית אינו כולל תוספות ע"פ תמ"א/38 על שינוייה.</p>			



4.2.6.3 הוראות נוספות
<p><b>6.1 הוראות מיוחדות למתחם 6.1</b> שטח הבנייה הכולל במתחם זה 1,804,700 מ"ר, רובם ע"פ תכניות מאושרות.</p> <p>מתחם זה הוא אזור תעשייה ואחסנה. תמהיל השימושים באזור זה נועד לאפשר פיתוח שטחי תעסוקה מתקדמת, משרדים ומסחר, לצד המשך פעילות תעשייה ומלאכה והתפתחות פעילות זו כל עוד אינה מטילה מגבלות או יוצרת מפגעים. לצורך זה ייקבעו בתכנית מפורטת שימושים מותרים ושימושים אסורים באזור התעשייה ואמצעים לבקרה סביבתית וארכיטקטונית.</p>
<p><b>6.2 הוראות מיוחדות למתחם 6.2</b> שטח הבנייה הכולל במתחם זה 350,000 מ"ר תיערך תכנית מפורטות לאזור זה בשלמותו.</p> <p>תמהיל השימושים באזור זה נועד לאפשר פיתוח שירותים לוגיסטיים מתקדמים לצד שימושי תעשייה, מלאכה ואחזקה. תכנית מפורטת למתחם זה תקבע הוראות להבטחת הניצול היעיל של הקרקע ואמצעים לבקרה סביבתית וארכיטקטונית. במסגרת תכנית מפורטת למתחם זה יאושר שטח לחניון רכב כבד.</p>







<p><b>הוראות מיוחדות למתחם 6.3</b> שטח הבנייה הכולל במתחם זה 350,000 מ"ר תיערך תכנית מפורטות לאזור זה בשלמותו יחד עם מתחם 6.5</p> <p>עקרונות תכנון:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- תמהיל השימושים באזור זה נועד לאפשר פיתוח שירותים לוגיסטיים מתקדמים בתנאי שאין ההם אחסון של חומרים מסוכנים ולא נערכת בהם פעילות שיוצרת פליטות או השפעות סביבתיות.</li> <li>- מתחם זה פרוס לאורך כביש דשנים 722'א' שהוא ציר כניסה מרכזי לגלעין המטרופולין. תכנית מפורטת תלווה במסמך עיצוב עירוני מפורט אשר ייקבע את החזות של הכביש ככניסה ייצוגית ומטופחת לעיר.</li> <li>- תכנית מפורטת למתחם תקבע הוראות להבטחת הניצול היעיל של הקרקע ואמצעים לבקרה סביבתית וארכיטקטונית.</li> </ul>	
<p><b>הוראות מיוחדות למתחם 6.4, מפעל דשנים</b> שטח הבנייה הכולל במתחם זה 624,000 מ"ר תיערך תכנית מפורטות לאזור זה בשלמותו.</p> <p>שטח זה מיועד לאזור תעשייה שהוא חלק ממתחם התעשייה המיוחד שנקבע בתכנית המתאר המחוזית תמ"מ/6 ובו פועלות תעשיות כימיות ופטרוכימיות.</p> <p>במסגרת תכנית מפורטת ייקבעו הוראות לייעול השימוש בקרקע כך שמתחם זה יוכל לקלוט אליו שימושים יוצרי מפגעים המצויים היום בחלקים אחרים של מרחב התעסוקה ובכלל זה תעשיות מיחזור.</p> <p>במסגרת תכנית מפורטת ייקבעו הוראות סביבתיות שיבטיחו הפחתה של פליטות לאויר וגידור של כל סיכון או מפגע סביבתי בתוך תחום הייעוד, ללא יצירת השפעה או מגבלה על אזורים אחרים.</p>	
<p><b>הוראות מיוחדות למתחם 6.5, חיץ מיוער</b> תיערך תכנית מפורטות לאזור זה בשלמותו יחד עם מתחם 6.3</p> <p>במסגרת תכנית מתחם זה ייקבעו סוגי צמחייה ונטיעות אשר ייצרו מיסוך ויזואלי בין אזורי המגורים במתחם 1 ובין אזורי התעסוקה והתעשייה וייתרמו לשיפור תנאי החיים ואיכות האויר.</p>	
<p><b>הוראות מיוחדות למתחם 6.6, יער ברנדייס</b></p> <p>מתחם זה הוא יער אקליפטוסים שהוא חלק מתוך "פס הירק" ההיסטורי שנקבע להפרדת אזורי התעשייה במפרץ חיפה מאזורי המגורים. יער זה יישמר ויפותח כיער עירוני. במסגרת תכנית למתחם זה ניתן יהיה לשלב שימושי ספורט ותרבות.</p>	
<p><b>מסילת רכבת נשר-אחיהוד ע"פ תמ"א 23</b></p> <p>במסגרת תכנית מפורטת ייקבעו בהתאום עם משרד התחבורה האמצעים התכנוניים הנדרשים לשמירת תוואי הרכבת לאור החלטתו העקרונית של שר התחבורה לביטול התוואי המסומן במתחם זה. תינתן עדיפות לקביעת תוואי חלופי בהצמדה לכביש 6/70 או לחלופה הנדסית של מינהור בתוואי המסומן.</p>	



## 5. הוראות נוספות

5.1	תשתיות
5.1.1	<p><b>כללי:</b></p> <p>(1) קווי תשתית קיימים וחדשים, לרבות חידוש, שיפוץ ותיקון של מערכות תיעול, מים, ביוב, חשמל, תקשורת, דלק, גז וכיו"ב, יהיו תת קרקעיים.</p> <p>(2) תכנית מפורטת תכלול הנחיות בדבר מבני תשתית למיניהם, המוודאות את התקנתם במקומות מוצנעים ושילובם בפיתוח נוף.</p>
5.1.2	<p><b>מערכות דרכים, תנועה וחניה</b></p> <p>(1) <b>כללי:</b> כל תכנית תייחס למערכות הדרכים ולמרכיבי התנועה ותחבורה הרלוונטיים לתחום התכנית על פי תכנית זו, לרבות תחבורה ציבורית, ותבטיח את עיגונם של רכיבים אלה בהתאם להוראות תכנית זו והנחיות נספח התחבורה המצורף אליה.</p> <p>(2) <b>שבילי אופניים:</b> שבילי האופניים יתוכננו בהתאמה לנספחי תכנית זו בהם נספח התנועה, הנספח הנופי, ובהתאם לעקרונות התכנון המפורטים בהם.</p> <p>(3) תכנית הכוללת שביל אופניים המסומן במסמכי תכנית זו, או גובלת בו, תכלול הוראות המבטיחות שמירתו.</p> <p>(4) <b>מיתון תנועה:</b> תכנית הכוללת אזורים המסומנים למיתון תנועה במסמכי תכנית זו ובנספח התחבורה במצורף אליה, תכלול ככל הנדרש הוראות בהתאם להנחיות הנספח האמור והנחיות משרד התחבורה בנושא זה אשר יהיו תקפות באותה עת.</p> <p>(5) <b>חנייה:</b> תקן חניה לרכב לכל יעודי הקרקע יהיה בהתאם לתקן החניה הארצי שיהיה תקף לאותה עת או לתקן חניה אחר שאושר בתחום הרשות. חניונים ציבוריים ייקבעו בהתאם להנחיות נספח התחבורה.</p>
5.1.3	<p><b>חשמל ומערכות תקשורת</b></p> <p>(1) תכניות מפורטות באזורים של בינוי קיים יכללו הוראות בדבר הטמנת קווי חשמל במתח גבוה ונמוך. מוסד תכנון רשאי לדרוש, במסגרת תכנית מפורטת כאמור, הוראות להסרת כבלי החשמל מחזיתות הבניינים והטמנתם בקרקע. ההוראות בתכנית יתואמו עם חברת החשמל.</p> <p>(2) תכנית מפורטת תקבע הנחיות בנושא מרחקי בניה מקווי חשמל, ובדבר מתקני חשמל, ככל שהם נדרשים, בתאום עם חברת חשמל.</p>



5.1.4	ביוב	<p>(1) תכנון מערכת הביוב בעיר/בישוב יהיה בהתאם לעקרונות נספח הביוב המצורף לתכנית זו, בכפוף לתכנית האב לביוב ובתיאום עם תאגיד המים והביוב ומהנדס הרשות המקומית.</p> <p>(2) תכנית מפורטת המוסיפה בינוי בהיקף של מעל 100 יח"ד במתחם קיים, תכלול פתרונות ביוב שיציגו את ההתחברות למערכת הביוב הקיימת, ואת יכולת המערכת הקיימת, לרבות פתרון הקצה, לשאת את התוספת. ככל שיידרשו פתרונות מיוחדים למערכת, לרבות הצורך בשיקום או שידרוג של מערכת הביוב הקיימת, יינתנו פתרונות אלה במסגרת התכנית המפורטת המוצעת, או במסגרת תנאים לביצועה. מהנדס תכנית יוכל לפתור תכנית מהצגת פתרון כאמור אם השתכנע כי מערכת הביוב הקיימת ערוכה לקלוט את תוספת השפכים הצפויה.</p> <p>(3) אישור תכנית מפורטת יותנה בקיומו של מערך איסוף וטיפול בביוב. תכנית מפורטת תכלול שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת ההתחברות למערכת השפכים העירונית המחוברת למתקן קצה עד גמר הבניה.</p> <p>(4) תכנית מפורטת לתעשייה תכלול, ככל שיידרש, הנחיות לפתרון הטיפול בשפכים ותנאים למתן היתרי בנייה, ובכלל זה: התייחסות לעמידה בתקנים, טיפול קדם, סילוק תמלחות וחומרים נוספים, אמצעי דיגום וניטור ואמצעים למניעת זיהום מי תהום.</p> <p>(5) תחנות שאיבה לביוב יתוכננו וימוקמו בהתאם להנחיות משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה ויכללו אמצעים למניעת גלישת ביוב בעת תקלות, לרבות ציוד גיבוי והתראה. תחנות השאיבה ימוקמו ככול הניתן בתת-הקרקע ובמידת הצורך יכללו אמצעים למניעת רעש וריחות ע"פ הנחיות תכנית אב לביוב.</p>
5.1.5	אספקת מים	<p>(1) תכנון מערכת אספקת המים בעיר יהיה בהתאם לעקרונות נספח המים המצורף לתכנית זו, בכפוף לתכנית האב למים ובתיאום עם תאגיד המים והביוב ומהנדס הרשות המקומית.</p> <p>(2) תכנית מפורטת במתחם חדש לפיתוח תכלול הוראות בדבר חיבור מערכת המים במתחם לרשת המים העירונית, בתיאום עם מהנדס הרשות.</p>
5.1.5	ניקוז ושימור מי נגר עילי	<p>תכניות מפורטות יציגו פתרונות לניקוז משמר נגר ויכללו הוראות בדבר שימור וניצול מי נגר עילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע להעשרת מי התהום בהתאם להנחיות נספח הניקוז המצורף לתכנית זו.</p>
	....	

## 5.2 אמצעים למניעת מפגעים וזיהום הסביבה

5.2.1	מניעת רעש	<p>תכנית מפורטת להקמה של דרכים ראשיות, רכבת קלה ומסילת רכבת כבדה, תלווה בחוות דעת אקוסטית אשר תתייחס בין היתר לבחינה אקוסטית ולנקיטת אמצעים שיבטיחו עמידה בתקנות ובקריטריונים העדכניים לעת אישור התכנית.</p>
-------	-----------	--





<p>תכנית מפורטת שהשימושים שמוצעים בה עשויים לכלול מטרדי רעש תלווה בבחינה אקוסטית שתבטיח כי מפלס הרעש אינו עולה על המותר בתקנות התקפות למניעת מפגעי רעש.</p>	
<p>לא ימוקמו שימושים הגורמים למטרדי רעש בלתי סביר בסמיכות לשימושים רגישים לרעש (מוסדות ציבור, בריאות ומגורים) אלא אם ננקטו אמצעים שיבטיחו עמידה בתקנות למניעת מפגעים.</p>	
<p>תכניות מפורטת למרכזי תחבורה תחוייבנה בבחינת השפעות רעש ורעידות במסגרת מסמך סביבתי, לרבות נקיטת אמצעים למניעת רעש ורעידות הן מתחבורה והן ממערכות מרכז התחבורה לרבות ממערכת הכריזה.</p>	
<p><b>איכות אויר</b></p>	<p><b>5.2.2</b></p>
<p>שימושים למסחר, אולמות וגני אירועים, לתעסוקה ולבתי אוכל באזורים מעורבים של שימושי קרקע ובסמיכות למוסדות ציבור ומגורים יכללו אמצעים למניעה/לצמצום זיהום אויר ומטרדי ריח (לרבות מנדפים, ארובות, פילטרים). תכנית מפורטת תקבל תנאים להוצאת היתרי בנייה לשימושים אלו, לרבות הצורך בנספחים סביבתיים מלווים.</p>	
<p>מפעלי תעשייה:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>לא תאושר הקמת מפעלים בעלי פוטנציאל גבוה לזיהום אויר ומטרדי ריחות לרבות מפעלים עתירי אבק, מפעלי כימיים, מפעלי מזון בעלי פוטנציאל ריחות, מפעלים לטיפול בפסולת וכדומה בהתאם להנחיות הרשות המקומית.</li> <li>הקמת מפעלי תעשייה תחוייב בעמידה בתקני פליטה לפי חוק אוויר נקי וינקטו כל האמצעים, למניעת זיהום אויר, לרבות ניטור פליטות, אשר יידרשו ע"י המשרד להגנת הסביבה ו/או היחידה האזורית להגנת הסביבה.</li> <li>יותר שימוש במקורות אנרגיה נקיים: חשמל, גז ואנרגיה מתחדשת (שמש, רוח). שימוש בדלקים (סולר, מזוט) יותר רק בכפוף לאישור המשרד להגנת הסביבה ו/או היחידה האזורית להגנת הסביבה.</li> </ol>	
<p>תכנית מפורטת הכוללת בתוכה שטחים חקלאיים בצד שטחים בנויים ו/או הגובלת בשטחים חקלאיים תקבע, בתיאום עם משרד החקלאות ופיתוח הכפר, אזורי חייץ פתוחים בתחום התכנית שמטרתם יצירת מרחק בין האזורים הבנויים המוצעים בתכנית ובין אזורים חקלאיים למניעת מפגעים מחומרי הדברה חקלאיים.</p>	
<p>תכניות מפורטת למרכזי תחבורה תחוייב בבחינת השפעות איכות אויר במסגרת מסמך סביבתי, לרבות נקיטת אמצעים למניעת זיהום אויר בתחום מרכז התחבורה ובסביבתו הקרובה.</p>	
<p><b>פסולת</b></p>	<p><b>5.2.3</b></p>
<p>הטיפול בפסולת ייערך עפ"י המפורט בתמ"א 4/16</p>	
<p>תכניות מפורטות לבינוי יכללו, ככל הניתן, הוראות למתן תשתית להפרדה ומחזור פסולת במקור במבנים מתוכננים.</p>	
<p><b>מניעת זיהום קרקע ומים</b></p>	<p><b>5.2.4</b></p>
<p>בתכניות מפורטות הכוללות שימושים העשויים לזהם את מי התהום יש לנהוג לפי ס' 28 ו- 30 בתמ"א 4/ב/34</p>	
<p>באזורים המוגדרים בתמ"א 4/ב/34 כאזורים הרגישים להחדרת מי נגר עילי למי תהום, יש לפעול עפ"י הוראות התמ"א.</p>	

<p>תכנית מפורטת שמשנה את ייעודו של שטח שהתקיימו בו בעבר או מתקיימים בו בהווה שימושים של תעסוקה, תעשייה או מלאכה ליעוד אחר, תתייחס לנושאי זיהום קרקע ומים, ותכלול הוראות במידת הנדרש לפעולות ניקוי ושיקום הקרקע במידה שידרשו ע"י הגופים המוסמכים.</p>	
<p><b>טיפול במפגעים</b></p>	<p><b>5.2.5</b></p>
<p>תכנית מפורטת במקום שבו קיימים אחד או יותר מהמפגעים המפורטים להלן תיקבע, ככל שידרש הוראות שיבטיחו הסרה ופינוי של המפגעים באופן שיאפשר פיתוח השטח לבינוי חדש ללא סיכונים סביבתיים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. אסבסט: התייחסות לפירוק ופינוי מבנים הכוללים אסבסט.</li> <li>2. בורות ספיגה: הוראות לביטול בורות ספיגה וחיבור למערכת ביוב ציבורית.</li> <li>3. קווי ומתקני שפכים ישנים: התייחסות לשדרוג והחלפת צנרת ומתקנים ישנים.</li> <li>4. זיהום קרקע ומים: סימון אזורים החשודים בזיהום קרקע ומים, וקביעת השלבים והאמצעים לסקרים מפורטים ולטיפול בזיהום.</li> <li>5. פסולת בניין וגרוטאות: הוראות לפינוי הפסולת ושיקום נופי של השטח.</li> </ol>	

**5.3 אמצעים למניעת סיכוני חומ"ס**

<p><b>אמצעים כלליים</b></p>	<p><b>5.3.1</b></p>
<p>ככלל, יש להימנע ממיקום של מפעלים המשתמשים בחומרים מסוכנים, בכמויות המהוות סיכון סביבתי, בקרבת אוכלוסייה ובסמוך למבנים המיועדים למגורים, למבני ציבור ומסחר.</p>	
<p><b>מתחמי איסור סיכונים</b></p>	<p><b>5.3.2</b></p>
<p>כל שטח התכנית להוציא מתחמי המשנה 6.2, 6.3, 6.4 מוגדרים מתחמי איסור סיכונים. מתחם זה הוא מתחם בו:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>א. אסורה הקמת מפעלים ומתקנים מסוכנים.</li> <li>ב. אסורה השפעתם של מפעלים/מתקנים מסוכנים הממוקמים מחוץ למתחם.</li> <li>ג. לא טוטל כל מגבלה על בנייה או פעילות במתחם זה כפועל יוצא מפעילות מפעלים/מתקנים מסוכנים המצויים מחוץ לו.</li> </ol>	
<p><b>הוראות לשימושי תעסוקה ומלאכה בתחום מתחם איסור סיכונים:</b></p>	<p><b>5.3.3</b></p>
<p>בחלק מאזורי מתחם איסור הסיכונים מותרים שימושי תעסוקה, מסחר ומלאכה באזורים אלו יחולו ההוראות הבאות:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>א. לא תותר הקמת מפעל/מתקן מסוכן חדש במתחם זה.</li> <li>ב. מפעל/מתקן קיים לא יטיל מגבלות מעבר לגבולות גדר המפעל.</li> <li>ג. לא תאושר תכנית ולא ינתן היתר בנייה למפעל/מתקן קיים הכולל שימושים העלולים ליצור סיכונים המשפיעים על מתחם זה, לרבות שימושים הנוגעים לחומרים מסוכנים בכל הקשור לאחסנה, ייצור, עיבוד, שינוע וכו', אלא אם תכלול התכנית/ההיתר אמצעים למיגון מקורות הסיכון ובטיח נקיטת פעולות לצימצום הסיכונים וביטולם באופן שלא תהיה חריגה מגבולות המפעל. הקמת מתקן חדש בתחום מפעל קיים על פי תכניות מאושרות, קודמת לתכנית זו, תחשב כהקמת מתקן חדש לנושא מגבלות סביבתיות ומדדי סיכון קבילים.</li> </ol>	





<p>ד. לכל תכנית או היתר למפעל/מתקן קיים ובו חומרים מסוכנים, יש להכין סקר סיכונים אשר יראה כי:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- המפעל/מתקן עומד במדדי הסיכון הקביל.</li> <li>- המפעל/מתקן נוקט באמצעים המיטביים למניעת הסיכונים וצמיעה של הטלת מגבלות כלשהן צעבר לתחום המפעל/מתקן.</li> </ul> <p>ה. הועדה המקומית, בהתייעצות עם איגוד ערים מפרץ חיפה להג"ס, תקבע על אילו מפעלים חוברת הכנת סקרי סיכונים ואילו מהם ניתן להסתפק בהיתר רעלים כדן.</p> <p>ו. הועדה המקומית, לאחר התייעצות עם איגוד ערים מפרץ חיפה להג"ס, רשאית לדרוש שהתכנית או ההיתר יקבעו מועד להפסקת הפעילות המסוכנת.</p>	<p>5.3.4</p>
<p><b>מתחם "דשנים" – מתחם מקור לסיכונים</b></p>	
<p>מתחם משנה 6.4 מהווה מתחם מקור לסיכונים ויחולו בו ההוראות הבאות:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>א. בסמכות הועדה המקומית לאסור פעילות מסויימת או לקבוע מגבלות בענין סוגי חומרים וכמויות בשימוש בחומרים אלו מנימוקים תכנוניים, סביבתיים ובטיחותיים.</li> <li>ב. הועדה המקומית, בהתייעצות עם איגוד ערים מפרץ חיפה להגנת הסביבה, רשאי לדון ולאשר תכנית למפעל/מתקן במתחם זה המשתמש בחומרים מסוכנים כהגדרתם על פי כל דין, ובתנאי שהסיכון לא יחרוג מגבול המתחם.</li> <li>ג. לא תאושר תכנית ולא ינתן היתר בנייה למפעל/מתקן, לרבות קווי תשתית ומתקני תשתית מסוכנים במתחם זה אלא אם הוכן ואושר סקר סיכונים ותיסקיר השפעה על הסביבה אשר יוכיחו כי:             <ul style="list-style-type: none"> <li>- המפעל/מתקן נוקט באמצעים המיטביים ביותר (BAT) לצמצום הסיכונים.</li> <li>- המפעל/מתקן עומד בקמת הסיכון הקבילה ובתנאי שאינו מטיל מגבלות מעבר לגדר המתחם.</li> </ul> </li> <li>- המפעל/מתקן אינו מייצר מגבלות מעבר לגדר המתחם כתוצאה מהשפעה הדדית עם מפעל/ מתקנים קיימים בתוך המתחם המיועד לתעשייה ו/או מתחמים תעשייתיים סמוכים.</li> </ul>	<p>5.3.5</p>
<p><b>מתחם מושפע סיכונים</b></p>	
<p>מתחמי 6.2 ו-6.3 הם מתחמים העלולים להיות מושפעים ממקורות סיכון מחוץ להם במתחמים אלו יחולו ההוראות הבאות:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>א. לא יותרו בתחום מתחם זה מקורות סיכון אך הוא מושפע ממקורות סיכון סמוכים רובם מחוץ לתחום התכנית.</li> <li>ב. יש לפעול לצמצום מתחם זה בהדרגה ע"י צמצום השפעת המפעלים/המתקנים הסמוכים עד הפיכתו למתחם איסור סיכונים.</li> </ul>	<p>5.3.6</p>
<p><b>הוראות לקווי צנרת דלק, גז וחומרים מסוכנים</b></p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>א. הקמת קווי צנרת מחוץ לתחומו של מפעל/מתקן תיעשה רק בתחום רצועות תשתיות שייקבעו בתכנית.</li> <li>ב. הקמת קווי צנרת דלק, גז וחומרים מסוכנים חדשים ברצועת תשתיות מאושרת תבוצע במנהרות תשתית תת קרקעיות בלבד בעלות אמצעי ניטור ובטיחות מתאימים, אלא אם שוכנעה הועדה המקומית בהתייעצות עם איגוד ערים מפרץ חיפה להגנת הסביבה כי קיימים נימוקים המצדיקים חריגה מהוראה זו.</li> <li>ג. לא תאושר תכנית לפרוזדור צנרת חדש, בטרם הוכח מיצוי מלא של פרוזדורים מאושרים. אישור הפרוזדור החדש יותנה בהקמת מנהרות תשתיות בתחומו.</li> <li>ד. תכנית/היתר בנייה למנהרות תשתיות או פרוזדור תשתיות חדשים, או תוספת צנרת חומרים מסוכנים, תכלול סקר סיכונים או דו"ח סביבתי, בהתאם לדרישות איגוד ערים מפרץ חיפה להגנת הסביבה ו/או המשרד להגנת הסביבה, אשר יראה כי:             <ul style="list-style-type: none"> <li>- הצנרת עומדת במדדי הסיכון הקביל ופירוט האמצעים שיש לנקוט על מנת לעמוד ברמת הסיכון הקביל.</li> <li>- הצנרת מתוכננת על פי אמצעים מיטביים לצמצום הסיכונים.</li> <li>- הצנרת אינה מטילה מגבלות מחוץ לתחום פרוזדור הצנרת.</li> </ul> </li> </ul>	<p>5.3.6</p>





	<p>ה. לא תופקד תכנית ולא יותר היתר בנייה לקווי דלק, גז וחומרים מסוכנים או הרשאה להקמתם אלא לאחר שתבחנה ההשפעות ההדדיות בין התשתיות, ויקבעו סוגיהם ומאפייניהם של התשתיות במינהרת תשתיות בהתייעצות עם איגוד ערים מפרץ חיפה להגנת הסביבה.</p> <p>ו. תנאי החלפה, שיקום או תחזוקה של צנרת גז, דלק וחומ"ס קיימת, יהיה הגשת סקר סיכונים או דו"ח סביבתי. הועדה המקומית, בהתייעצות עם איגוד ערים מפרץ חיפה להג"ס, רשאי לפטור מהדרישות הסביבתיות הקבועות בתכנית זו על פי העניין, לאחר ששוכנע שננקטו כל האמצעים הדרושים, לרבות שימוש בטכנולוגיה המיטבית הקיימת, וכן לאחר ששוכנע שמטרתה העיקרית של הבקשה הינה צמצום ההשפעות הסביבתיות ואין בכך כדי לפגוע בעקרונות תכנית זו.</p> <p>ז. הקמתם של קווי גז טבעי בלחץ גבוה ותחנות גז, שינוי או הזזה, יערכו בכפוף להנחיות תמ"א 37/ב, תמ"א 4/2/א/37, תמ"א 37/ב/3 ושינוייהן. הדרישות לגבי צנרת לעיל לא יחולו על מתקני התשתית המוקמים מכח תמ"א 37 על שינוייה,</p> <p>ח. לאחר שצינור קיים יועתק למינהרת תשתיות, במידה ותוקם, תבוטל רצועת הצינור והצינור הקיים יפורק בתנאים שתקבע הועדה המקומית ובהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p>
--	---



#### 5.4 בניה ירוקה

5.4.1	<p>תכנית מפורטת באזורי פיתוח חדשים תכלול הנחיות לבנייה ירוקה בתחומים הבאים:</p> <p>א. התייחסות למיקום והעמדת המבנה- מזעור הצללה ככלל וניצול הצללה רצויה ע"י מיקום והעמדת המבנים ביחס לשימושים סמוכים. מיקום המבנה באופן שיעל את ניצול המגרש, תוך שילוב עם המרקם העירוני.</p> <p>ב. התייחסות לאמצעים לנוחות טרמית- קביעת הנחיות לבינוי המתייחסות להבטחת חסכון באנרגיה ונוחות טרמית מקסימאלית באמצעים שונים.</p> <p>ג. התייחסות לאמצעים לחיסכון ויעילות בצריכת אנרגיה- בחינת סוגי טכניקה פסיבית לקירור וזרימת אויר, יעילות מערכות מיזוג אויר, הסקה וחימום מים וניצול מירבי של תאורה ואיוורור טבעיים, חסכון בצריכת אנרגיה של תאורה מלאכותית, תכנון הצללה במעטפת המבנה כחלק ממנו ובתוך המבנה.</p> <p>ד. התייחסות לאמצעים לניצול אנרגיה טבעית- שימוש באנרגיה טבעית כדוגמת אנרגיה סולרית לחימום מים, התקנת תאים פוטו-וולטאיים במבנה ותאורה במרחב הציבורי, ניצול אנרגיית רוח.</p> <p>ה. התייחסות לצמחיה וגינות- תכנון גינות חסכוני במים ו-או ניצול נגר עילי ומערכות של מחזור מים של המבנה/מתחם. הימנעות משימוש בצמחיה אלרגנית, מלכלכת ורעילה.</p>
5.4.2	<p>תכנית להתחדשות עירונית תכלול ככל הניתן הנחיות לשיפור הסטנדרטים הסביבתיים במבנים קיימים ויישום עקרונות בנייה ירוקה בבניינים חדשים ותוספות בינוי.</p>
5.4.3	<p>תכניות מפורטות יכללו, ככל הניתן, התייחסות לאמצעי הצללה בהיבטים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. הצללת רחובות, שטחים פנויים בין בניינים ושטחים פתוחים ע"י עצים רחבי נוף תוך הקפדה ליצירת רצף של שטחי צל.</li> <li>2. הצללת שטחים ציבוריים פתוחים, כגון כיכרות ופארקים.</li> <li>3. הצללת מבנים ע"י נטיעת עצים בקרבתם. שימושי בעצים נשירים במקומות שבהם רצוי לקבל חשיפה לאור השמש בעונת החורף.</li> <li>4. הצללת חזיתות מסחריות של חנויות בעזרת מעברים מקורים.</li> <li>5. הצללת מדרכות ושטחים פתוחים בעזרת מעברים מקורים, פרגולות וכו'.</li> </ol>







5.5	סיכוני רעידות אדמה
	<p>(1) לתכנית זו מצורף נספח סיכוני רעידות אדמה, הכולל סימון אזורים בעלי רגישות לסיכוני רעידות אדמה.</p> <p>(2) תכנית מפורטת אשר אזור רגישות כלול בשטחה או גובל בו, תכלול סקרים וחוות דעת, בהתאם להנחיות הנספח האמור.</p> <p>תכנית מפורטת כאמור תטמיע את מסקנות הסקרים וחוות הדעת במסמכיה.</p>



5.6	תחנות דלק
	<p>(1) הקמת תחנת דלק בתחום תכנית זו תותר רק ע"פ ייעוד קרקע מפורש בתכנית מפורטת. בדיון בתכנית כאמור ישקול מוסד תכנון את השתלבות תחנת הדלק בתמהיל השימושים ובארגון המרחבי של האזור.</p> <p>(2) לא תאושר תכנית להקמת תחנות דלק חדשות באזורי מגורים.</p> <p>(3) תחנת דלק באזור עירוני מעורב תותר רק במקום המרוחק לפחות 100 מ' מאזור בו ניתן להקים בנייני מגורים ובתנאי שיובטח כי התחנה המוצעת אינה פוגעת בחזות האזור וברצף המרחב הציבורי.</p> <p>(4) תכנית מפורטת הכוללת תחנות תדלוק בתחומה, או מצויה בסמוך לתחנות תדלוק, תעמוד בהוראות תמ"א 18 על שינוייה, כולל לנושא מרחקים מינימאליים מיעודי קרקע רגישים.</p>



5.7	מבנים ואתרים לשימור
	<p>(1) נספח השימור המנחה של תכנית זו יהווה בסיס תכנוני לקביעה וזיהוי אתרים לשימור בעיר וקביעת עקרונות השימור, ויהווה את הבסיס לתכניות מפורטות לנושא זה.</p> <p>(2) כל אתרי המורשת הכלולים בנספח השימור יכללו ברשימת שימור עירונית שתערך בהתאם להוראות התוספת הרביעית 3 לחוק התכנון והבנייה. הרשימה תתעדכן מעת לעת בהתאם לממצאי הליכי שיתוף ציבור כמפורט.</p> <p>(3) כל תכנית מפורטת הכוללת אתר לשימור ו/או אזור לשימור ו/או אזור חיפוש, שזוהה בנספח השימור של תכנית זו, תתייחס להמלצות נספח השימור, תיערך על בסיס תיק תיעוד מקדים של המבנים המיועדים לשימור לפי הצורך, ותלווה בנספח שימור שיערך על ידי איש מקצוע בתחום (אדריכל מומחה לשימור, אגרונום).</p> <p>(4) נספח השימור של התכנית המפורטת יתייחס להשתלבות האתר לשימור בתכנית המוצעת, וזאת בהיבטים כגון: נפחי הבניה בתכנית המוצעת, חלוקת מסות הבניה, אפשרות לתוספות בניה ומיקומן, ההתייחסות לקו הרחוב, חומרי ופרטי הגמר, והיבטים נוספים ככל שידרש.</p> <p>(5) נספח השימור של התכנית המפורטת יהווה את הבסיס לקביעת דרגת השימור והוראות השימור המוצעות בתכנית, ואת הבסיס לתכנון המוצע בתכנית המפורטת ולקבלת ההחלטות.</p> <p>(6) מוסד התכנון המוסמך לאשר תכנית מפורטת שתוגש לו והכוללת אתר לשימור המופיע בנספח השימור של תכנית זו, יחליט מהי דרגת השימור הנדרשת, בהתייחס להמלצות תכנית המתאר ולנספח השימור שיצורף לתכנית המפורטת עצמה כאמור לעיל, ולאחר שתקבל חו"ד ועדת השימור של הרשות המקומית.</p> <p>(7) ניתן בתכנית מפורטת להוסיף אתרים לשימור, בהתאם להחלטות ועדת השימור.</p>



5.8	אתרי עתיקות
-----	-------------



תכנית מפורטת החלה בשטח הכולל אתר עתיקות מוכרז, תכלול הוראות ותנאים לביצוע העבודות בתאום עם רשות העתיקות, הכל כמתחייב מהוראות סעיף 29 לחוק העתיקות התשל"ח 1978.

5.9 בינוי, נוף ועיצוב עירוני	
<p>לתכנית זו מצורפים נספח נוף ונספח עיצוב עירוני מנחה אשר ממחישים תפיסה כוללת לארגון המרחבי של העיר, לעקרונות עיצוב המרקם הבנוי ולמערך השטחים הפתוחים. מוסד תכנון, בבוא לאשר תכניות חדשות, יבחן את התאמתן לעקרונות נספחים אלו במסמכי התכנית, לרבות השתלבותם של נספחי הנוף והבינוי בהקשר אורבני וסביבתי כולל. בין היתר יתייחסו נספחי נוף ובינוי בתכניות מפורטות לנושאים הבאים:</p> <p style="text-align: right;"><u>שלד ותבנית עירונית:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- תכנון הכניסות לעיר בדרך המדגישה את חשיבותן.</li> <li>- קביעת מידרג שטחים פתוחים ברמה מקומית, שכונתית, רובעית ועירונית.</li> <li>- עיצוב דפנות הבינוי לפארקים ולשטחים פתוחים ובכלל זה עיצוב חזית ציבורית לפארק הקריות.</li> <li>- הגדרת אזורים לעיצוב מיוחד במרכזים שכונתיים ורובעיים.</li> <li>- עיצוב אזורי הממשק בין אזורי בנייה חדשה ומרקמים קיימים בין היתר ביצירת מידרג גבהים וצפיפויות בדרך שתשמור על איכויות המרקם הקיים.</li> <li>- מתן עדיפות לדגמי בינוי מרקמיים המגדירים רחובות עירוניים ומרחבים ציבוריים מקומיים.</li> <li>- קביעת גובה מירבי של מבנים והוראות מיוחדות להבטחת החזות ואת התחזוקה של בניינים רבי קומות.</li> </ul> <p style="text-align: right;"><u>מרחב ציבורי:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- עיצוב רחובות עירוניים ושדרות ירוקות ודפנותיהן הבנויות. תכנון רשת רציפה של צירים ירוקים ושבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים.</li> <li>- הגדרת אזורים לעיצוב מיוחד במרכזים שכונתיים ורובעיים.</li> <li>- קביעת רוחב ומאפייני חתכי רחובות ושדרות בדרך שתבטיח מדרכות נוחות ובטוחות ותאפשר קיום נטיעות לאורך.</li> <li>- הבטחת נגישות לאנשים עם מוגבלות במרחב הציבורי.</li> <li>- שימור ערכי טבע עירוני.</li> <li>- קביעת חומרי ריצוף וגמר, ריהוט רחוב והצללה.</li> <li>- מיקום חניות ומתקני תשתית בדרך המשתלבת במרחב הציבורי.</li> </ul> <p style="text-align: right;"><u>הנחיות ארכיטקטוניות:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- הנחיות שיבטיחו רמה גבוהה של תכנון, חומרי גמר איכותיים ועמידות לאורך זמן.</li> <li>- הנחיות לשילוב מערכות תשתית, אנטנות ומתקני שידור.</li> </ul>	





## 6. ביצוע התכנית

### 6.1 שלבי ביצוע התכנית

6.1.1	(1) תינתן עדיפות לפיתוח אזורים המשלימים את הרצף העירוני, מתחמי משנה 1.1,4.1,4.2 לפני פיתוח אזורים חדשים.
	(2) תינתן עדיפות לפיתוח אזורים המשיקים לבינוי העירוני הקיים במרכז העיר, מתחמי משנה 5.1,5.2,3.2
	(3) תכניות התחדשות עירונית במתחמים 1.2,3.1 יקודמו במסגרת השלב הראשון של מימוש התכנית.
	(4) ניתן יהיה לסטות מסדר שלבים זה ככל שהדבר נדרש בהתאם לשיקולי פיתוח העיר.

### 6.2 מעקב ובקרה ודיווח תקופתי

6.2.1	(1) הועדה המקומית תנהל מלאי תכנון ומעקב שוטף אחרי היקפי התכנון שנקבעו בתכנית זו.
	(2) אחת לשנה תגיש הועדה המקומית דיווח תקופתי על מימוש מטרות התכנית ועל יישום התכנית ומטרותיה.
	(3) הדיווח התקופתי יכלול, בין השאר: תאור תמציתי של של מטרות התכנית הכוללנית והפרוגרמה שלה, היקף ואופי התכנון, קצב גידול האוכלוסייה בשנה/שנתיים האחרונות ולצרכים הנגזרים מכך, קצב מיצוי עתודות הקרקע והיקף ואופי הבנייה למגורים ולתעסוקה בתקופה זו, ותיאור תכנון וביצוע תשתיות עירוניות והיקף ואופי השטחים שהוקצו/או נבנו למבני ציבור ולמרחב הציבורי - והתאמת כל אלה לתחזיות תכנית זו ולמטרותיה. בהתבסס על נספח המעקב ובקרה המצורף לתכנית זו.

### 6.3 מימוש התכנית

6.3.1	יעד מימושה של תכנית זו הוא עם הגעת אוכלוסיית העיר ל- 120,000 נפש.
-------	---





## 7.1 מגיש/עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

## 7.1.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		קרית אתא	קרית אתא	מרכז העיר		04-8478492		
	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	תל אביב-יפו	שד' ירושלים		03-9533333		

## 7.1.2 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדריכל	קלאודיו מילול									
עורך ראשי	אדריכל	צביקה קורן									
יועץ סביבתי	מהנדס	שמואל עין יהב									
יועץ נוף	אדריכל	אמיר בלום									
יועץ כלכלי	כלכלן	רן חקלאי									
יועץ חברה ושיתוף הציבור	מתכנן ערים	אמנון אליאן									
יועץ תנועה	פרופ'	חיים אבירם									
יועץ כבישים	מהנדס	יוסף ינון									
יועץ תשתיות	מהנדס	יצחק מאיר									
יועץ מיפוי ומחשוב	אדריכל	יחזקאל אפרתי									



**7.2 חתימות**



<b>7.2 חתימות</b>			
	<b>תאריך:</b>	<b>חתימה:</b>	<b>שם:</b>
<b>מספר תאגיד:</b>	<b>משרד ממשלתי/שם רשות מקומית:</b>		<b>מגיש התכנית</b>
	<b>תאריך:</b>	<b>חתימה:</b>	<b>שם:</b>
<b>מספר תאגיד:</b>	<b>תאגיד:</b>		<b>עורך התכנית</b>

