





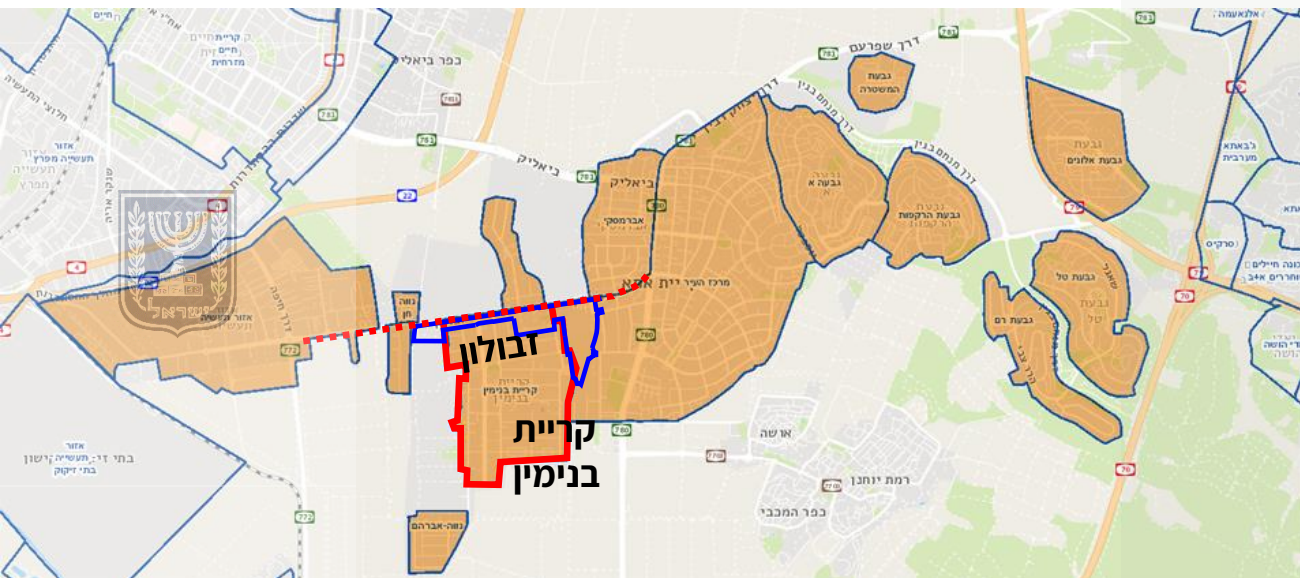
## חזון ומטרות התכנית





# 1. סקירת מצב קיים

אחת מהמשימות העומדות בפני העיר, לאור צמיחתה, היא לאחד את חלקיה ולייצר רצף עירוני ושלד ברור



קריית אתא היא הגדולה מבין ערי גלעין מטרופוליין חיפה (למעט העיר חיפה) באוכלוסייה ובשטח. בעיר כ- 62,134 תושבים (למ"ס 2023) ושטח השיפוט שלה כ-16.7 אלפי דונם.

**מבנה העיר ו "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."**

"קרית אתא מתמודדת לאורך השנים עם אתגרי תשתית קשים הנובעים מסוג הקרקע בחלקים נרחבים של העיר ומהמבנה הטופוגרפי היוצר אזורים נמוכים ומועדים להצפות" (גובה ממוצע מעל פני הים- 37 מ').

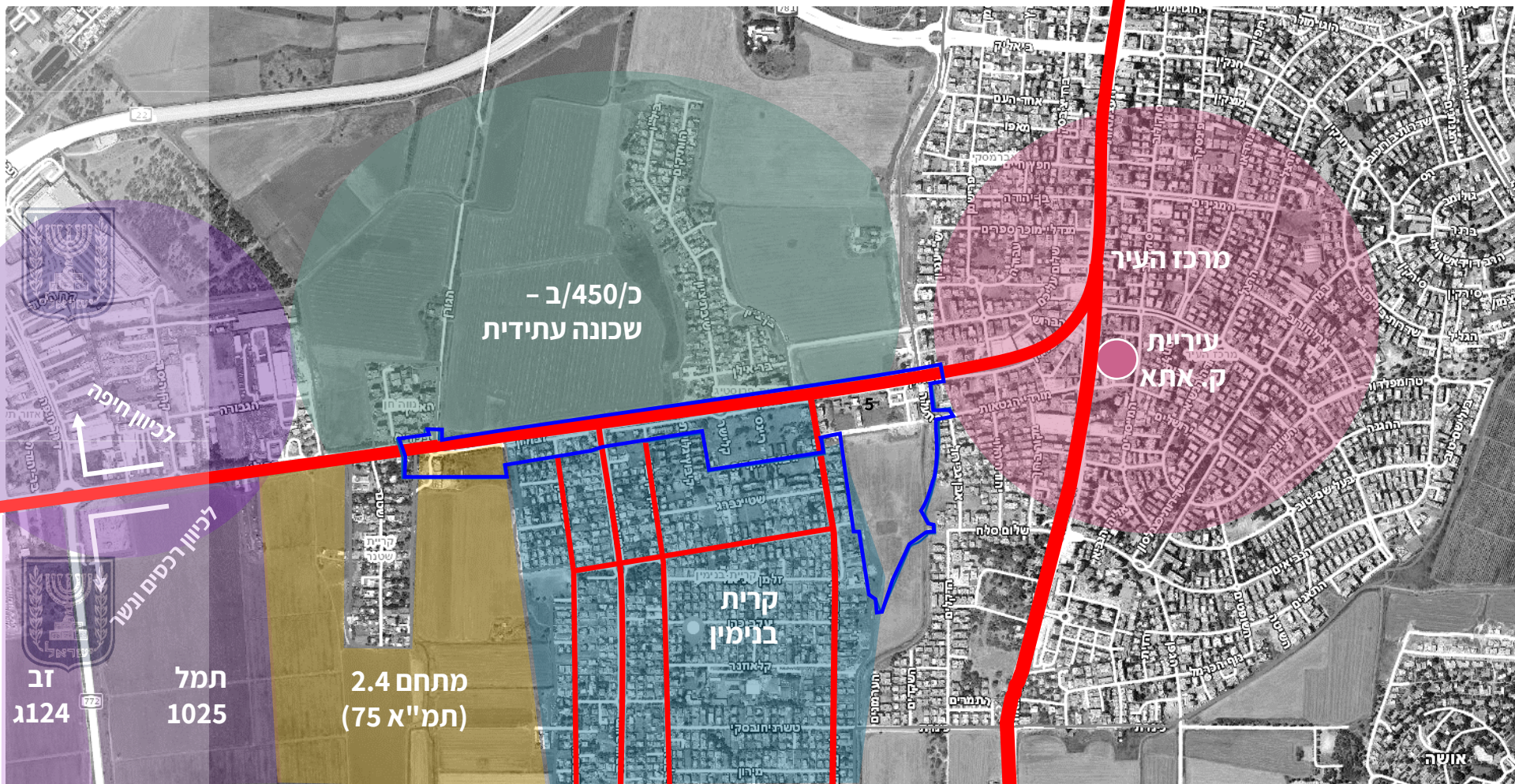
\*מתוך תכנית המתאר 305-0366609





# 1.1. סקירת מצב קיים - התמצאות

התכנית המאושרת כ/450/ב מגדירה את הדופן הצפונית של רחוב זבולון

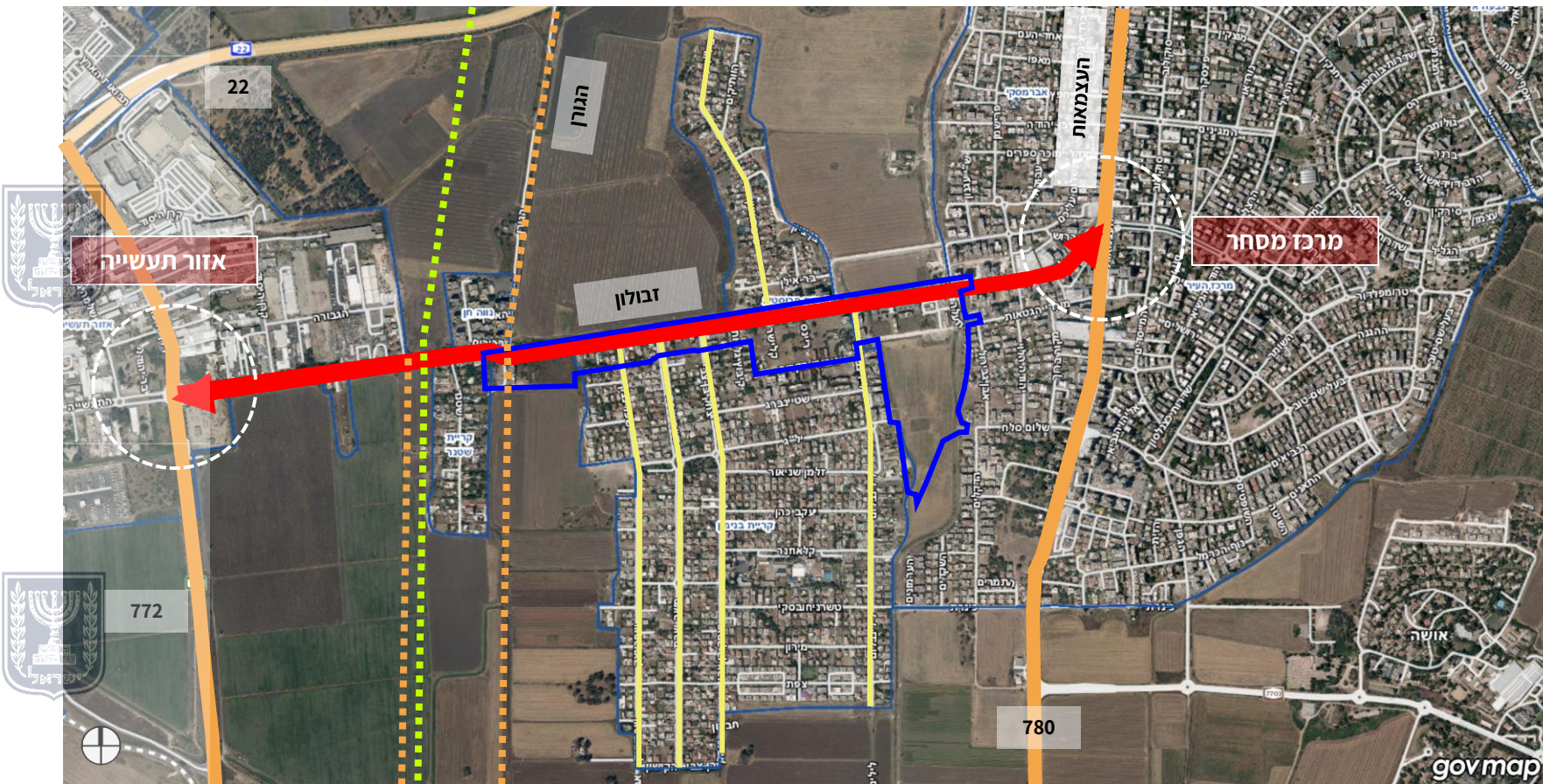




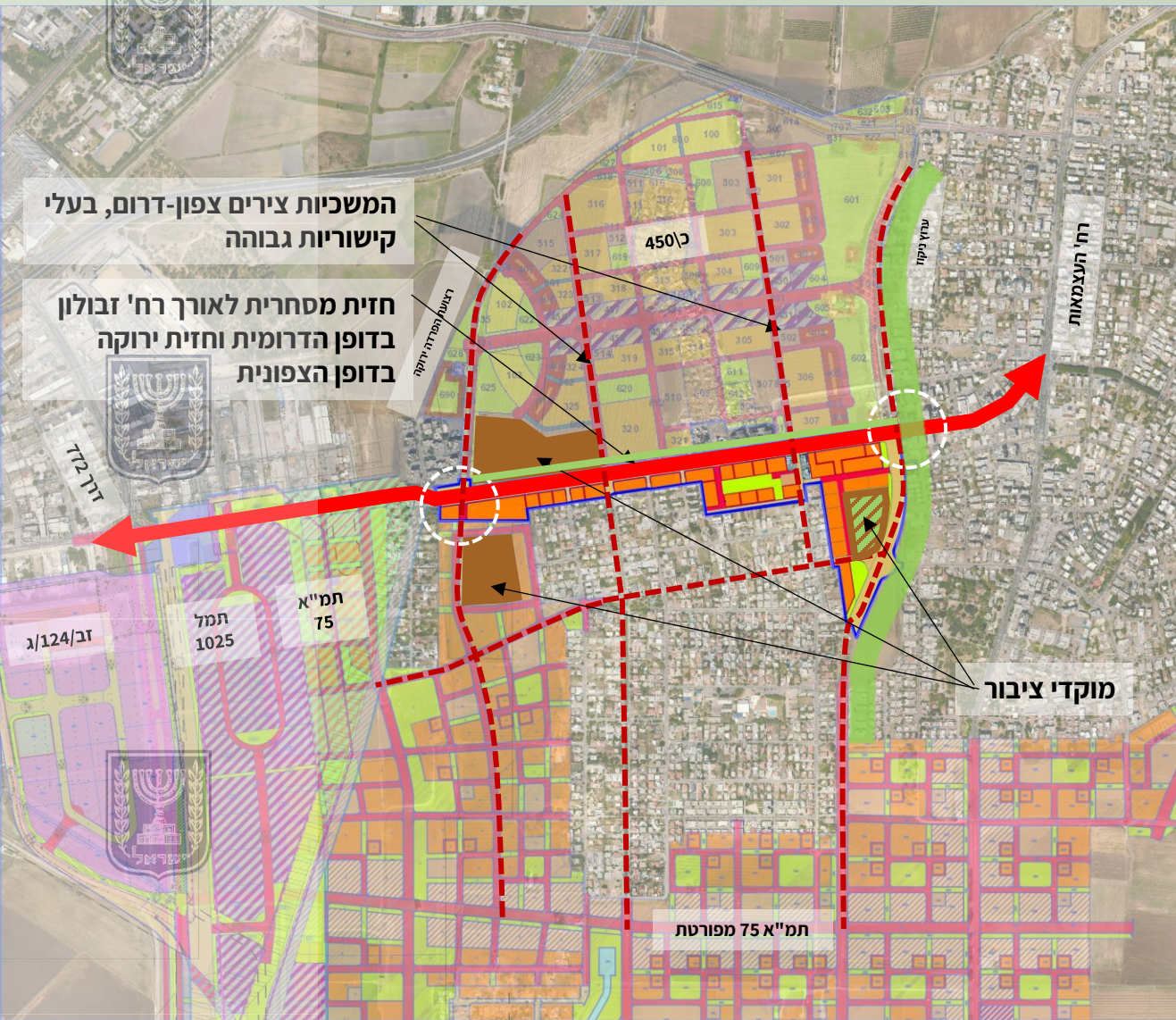
## 1.2. סקירת מצב קיים - תפיסת הציור

הציור מחבר את מרכז של ק. אתא לאזור התעשייה ממערב. הוא מהווה כיום את הכניסה העיקרית לעיר.

צירים בין עירוניים — ציר מקשר ↔ צירים משניים



## 2. חזון ומטרות - הציר בראיית התכניות החלות והעתידיות- המשכיות דרכים וקישוריות



**ציר זבולון יהפוך לרחוב ראשי בנוסף להיותו דרך עורקית עירונית.** הוא ייתן מענה לצמיחה מצפון ומדרום, כולל התחדשות עירונית הצפויה בקריית בנימין ומיועד למעבר מטרונית / נת"צ.

**הרחוב משתלב בתפיסה התכנונית של תמ"א 75** ומחזק את הקישוריות מזרח – מערב וצפון – דרום.

**רחוב זבולון החדש יהווה עורק חי ותוסס** כשבדופן הדרומית יהיו מסחר, תעסוקה ומגורים ובצדו הצפוני טיילת ירוקה, שבילי אופניים, מוסדות צבור ומגורים.

**הרחוב יאפשר דופן עירונית אינטנסיבית** שיאפשר לקריית בנימין להישאר באופייה ולאפשר לה התחדשות לאורך זמן.

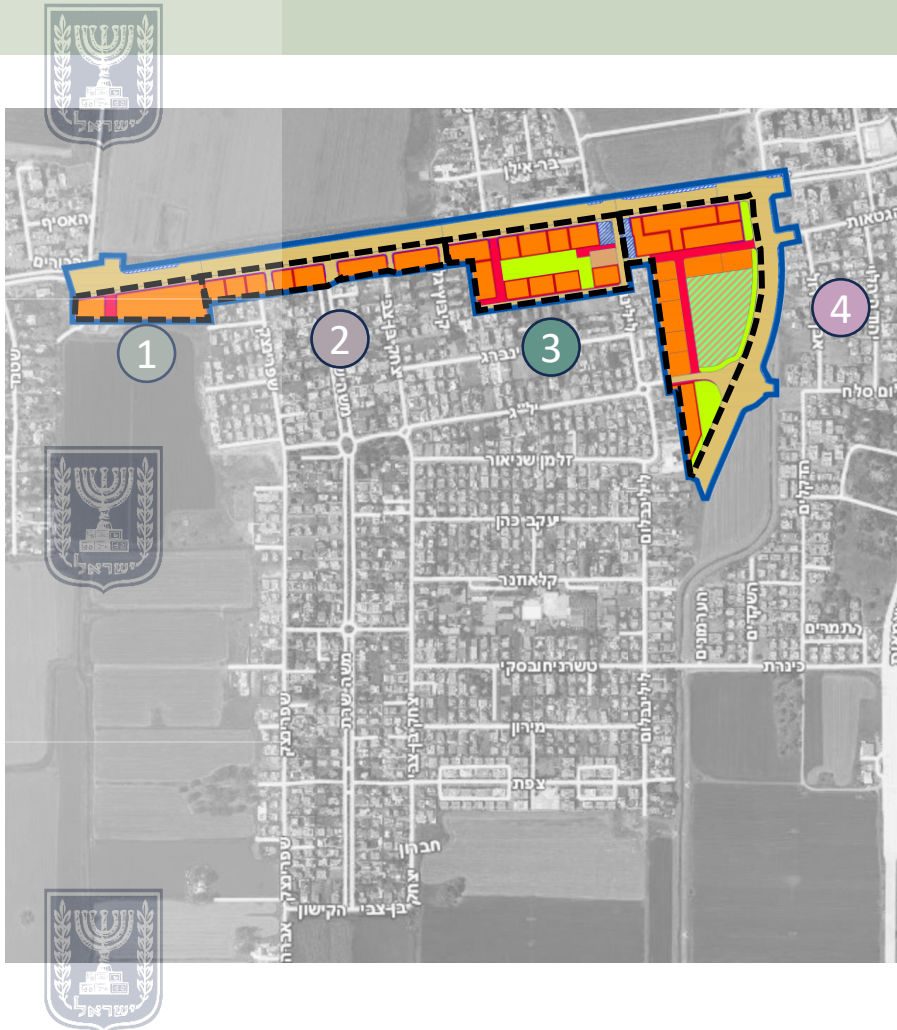
התכנון התחשב בבעלות על הקרקעות ובצורך לשנות ייעוד של קרקע חקלאית למגורים ולצרכי ציבור.

הצורך בהכנת תכנית אב נובע גם מן הצורך בהסדרת היזמויות באזור.





## 5. מתחמי תכנון - הוראות כלליות



1 התכנית מחולקת ל-4 מתחמים. לכל מתחם תוכן תכנית מפורטת ומכוחה ניתן להוציא היתרי בניה.

2 תוכן תכנית מפורטת לתנועה וחיבורים למערכת הקיימת לכל מתחם. התכנית תתואם מול אגף ההנדסה העירוני.

3 כל מתחם בתחום התכנית מחויב מענה תשתיתי.

4 כל מתחם תכנון יקצה שטחי קרקע לטובת צרכי ציבור (שטח קרקע או מבונה) בהתאם לפרוגמה שתוכן עבורו ודרישות הרשות המקומית.

שטחי לצרכי ציבור יתווספו לשטחי המגורים המוצעים.

5 מתחמי תכנון ייתפתחו בד ובד עם מוסדות ציבור ושטחים פתוחים בהתאם לשלבויות שתוצע בפרוגרמה לכלל התכנית.

1

2

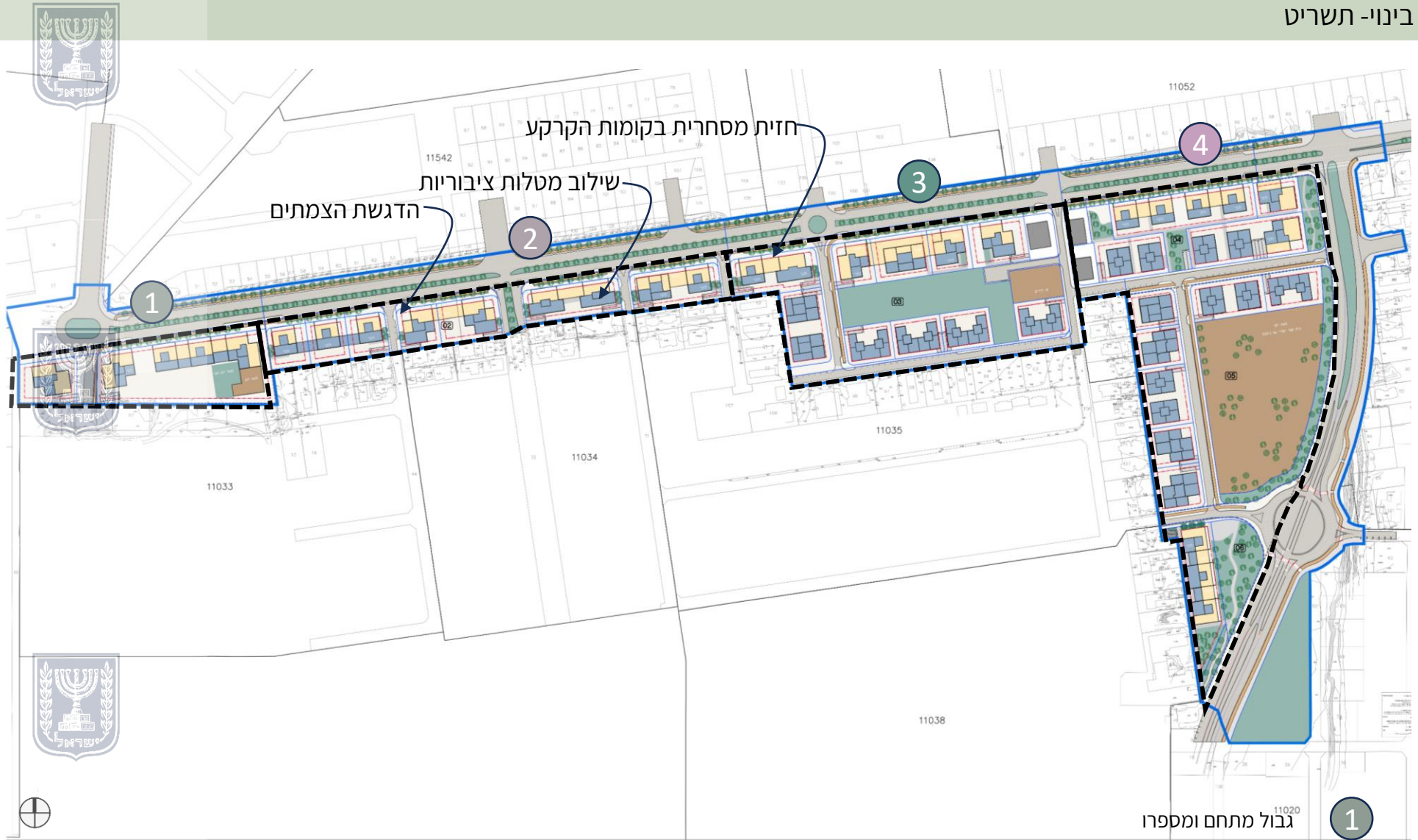
3

4

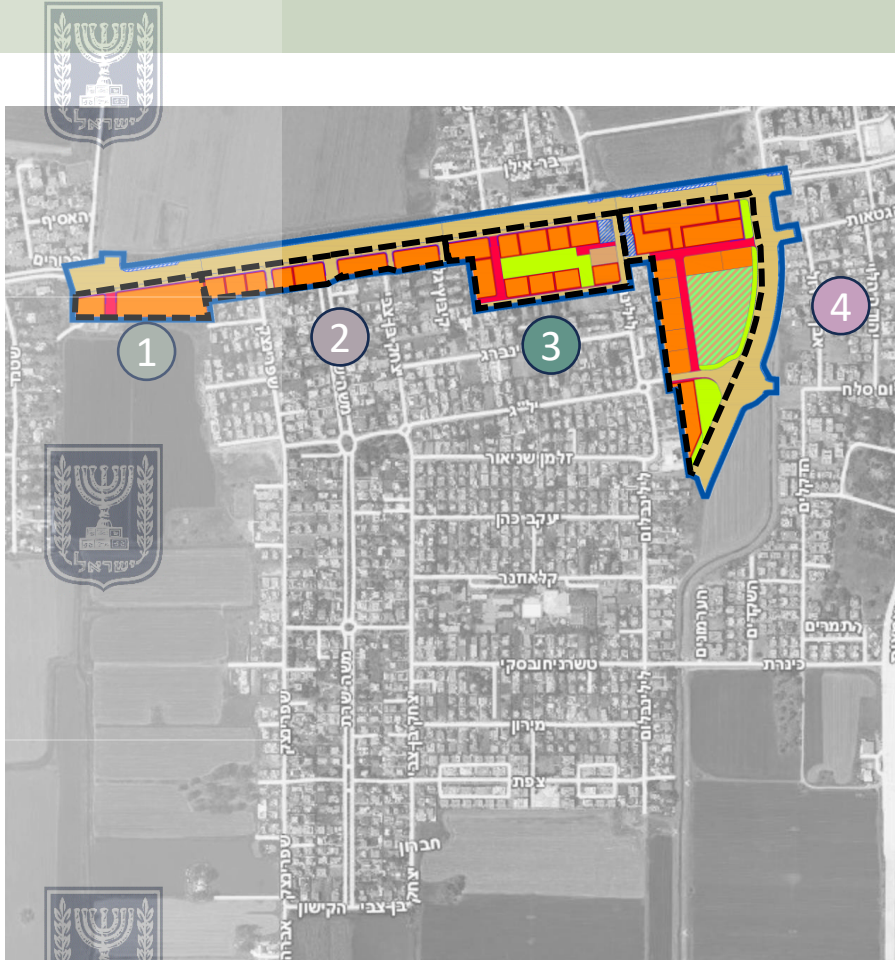
5







7. מתחמים - אפיון ותוספת מגורים בתכנית אב



צפיפות יח"ד/ד נטו	סה"כ יח"ד	תוספת יח"ד תכנית אב	כמות יח"ד קיימות	אפיון הבניה	מתחם
29.51	352	351	1	מרקמי	<b>1</b>
30.4	480	411	69	מרקמי	<b>2</b>
30	685	651	34	מרקמי	<b>3</b>
28.79	1050	966	84	מרקמי	<b>4</b>
<b>29.5</b>	<b>2567</b>	<b>2379</b>	<b>188</b>		<b>סה"כ בתכנית</b>

\* במתחמים 3 ו-4 קיימים יחידות דיור הנמצאות ביעוד "לפי תכנית מאושרת אחרת" שלא נכללו בחישוב.

גבול מתחם ומספרו





7. צפיפות - בהתאם לתמ"א 35 על שינויה

תמ"א 35 שינוי 4:

תמ"א 35:

לוח 1

דגם ישוב

מספר בין 1-6 המבטא השתייכותו של יישוב לקבוצת יישובים להם צפי אוכלוסייה בטווח נתון.  
 דגם 1 יישובי גלעין מטרופוליני כלהלן: ירושלים, ת"א-יפו, חיפה, באר שבע, ראשון לציון, רמת גן, בני ברק, גבעתיים, בת ים, חולון, פתח תקוה, קריית ים קריית אתא, קריית ביאליק, קריית מוצקין, נשר, טירת הכרמל.

בהתאם להגדרה בדגם 1:  
**קריית אתא הוא ישוב גלעין מטרופוליני.**

דיור מכליל	פרישת שטחי המגורים	צפיפות מינימאלית			נושא	
		צפיפות נטו ביח"ד לד'				דגם ישוב
		מתחם חריג	מתחם רגיל	מתחם אינטנסיבי		
<p><b>תכנית תכלול דיור מכליל בשיעורים הבאים:</b>                      במתחם אינטנסיבי: לכל הפחות 20% מסך יחידות הדיור.                      במתחם רגיל: לכל הפחות 15% מסך יחידות הדיור.                      בתחם חריג: לפי שיקול דעת מוסד תכנון.</p>	לא תפחת מ 50%	4 או ככל הצפיפות המאושרת (הנמוך מבניהם)	30	20	30,000	1 מעל 500,000 <b>וישובי גלעין מטרופוליני</b>
					25,000	2 200,001-500,000
					20,000	3 50,001-200,000
					15,000	4 20,001-50,000
					10,000	5 5,000-20,000



3. "תדריך ארצי לתמהיל יחידות דיור":

ברירת המחדל הארצית	קטגוריית גודל וטווח גדלים	
	טווח גדלים (מ"ר) - פלדלת	קבוצת גודל יחידת דיור
5-10%	30-55	יח"ד קטנה מאוד
20-30%	56-80	יח"ד קטנה
30-40%	81-105	יח"ד בינונית
20-30%	106-140	יח"ד גדולה
0-20% 10%	141+	יח"ד גדולה מאוד
100%		סה"כ
<b>יחידות דיור "מיוחדות"</b>		
יקבע ע"פ צורך ויכלל בתוך קבוצת היח"ד הקטנות מאוד (עד 55 מ"ר)	עד 30	יחידות Micro
יקבע ע"פ צורך. היקף הדיוריות וגודל יחידות האם ממנה נגזרות, יקבע במסגרת התכנית/מסמך המדיניות. דיוריות יהיו מחוץ למניין הדירות הנחשב לצורכי תמהיל גדלי הדירות	25-50	דיורית
יקבע ע"פ צורך ויהיה מחוץ למניין הדירות הנחשב לצורכי תמהיל גדלי הדירות	ע"פ פרוגרמה ספציפית	דיור מוגן/ מעונות/ מיוחד/ מוסדי / אחר



## 7.1 מתחמי תכנון והוראות

### מתחם 1

#### מגורים

#### שימושים:

- מגורים: כולל שטחים לרווחת הדיירים.
- מסחר: קמעונאי.
- תעסוקה: משרדים, שטחים עבודה משותפים סחירים, מכוני כושר, עסקים קטנים וכו'.
- מוסדות ציבור.

#### הוראות להכנת תכנית מפורטת:

תנאי להגשת תכנית: איחוד של 2 מגרשים נכנסים מאפשר הגשת תכנית מפורטת.

מסחר: ימוקם בקומות הקרקע לאורך רח' זבולון ו/או לפי סימון חזית מסחרית.

תעסוקה: קומות תעסוקה ימוקמו מעל קומות הקרקע.

מוסדות ציבור: ימוקמו בקומות הקרקע בהתאם לדרישות הפרוגרמטיות למתחם.

גובה המבנים: בין 15-25 קומות. בצמתים הראשיים גובה המבנה יהיה 20-25 קומות.

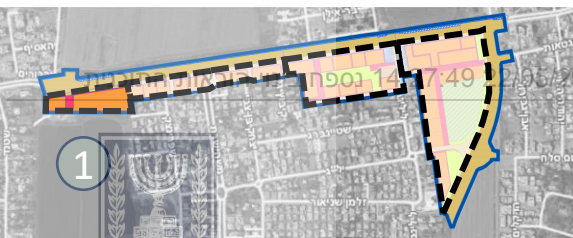
תמהיל דירות: בהתאם למנהל התכנון.

תכסית מעל הקרקע: 70%

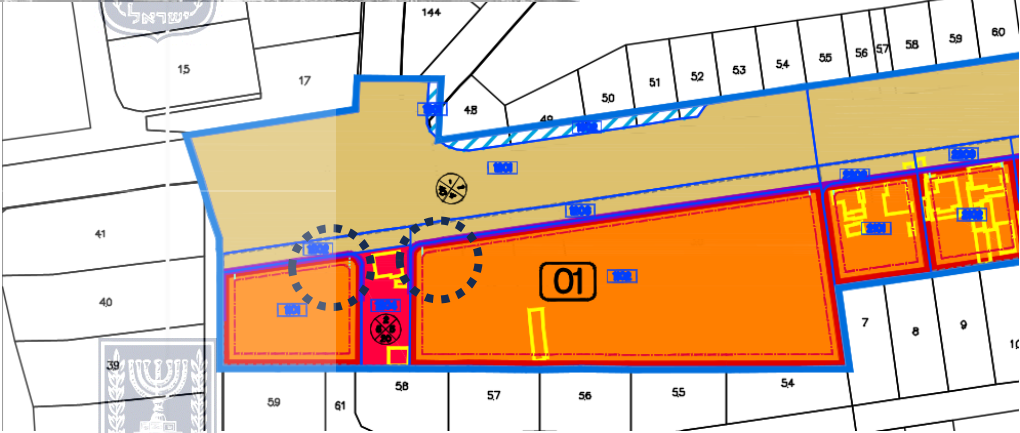
תכסית מתחת לקרקע: 85%

חניה: תהיה תת קרקעית. ניתן לבנות חניונים משותפים בין כמה תאי שטח וגם

מתחת לשטחים ציבוריים.



תכנית 2025 305-1453356



צומת ראשית  מגורים  חזית מסחרית 



מבני ציבור  מסחר  מגורים 

**מגורים**

**שימושים:**

- מגורים: כולל שטחים לרווחת הדיירים.
- מסחר: קמעונאי.
- תעסוקה: משרדים, שטחים עבודה משותפים סחירים, מכוני כושר, עסקים קטנים וכו'.
- מוסדות ציבור.

**הוראות להכנת תכנית מפורטת:**

תנאי להגשת תכנית: איחוד של 2 מגרשים נכנסים מאפשר הגשת תכנית מפורטת.

מסחר: ימוקם בקומות הקרקע לאורך רח' זבולון ו/או לפי סימון חזית מסחרית.

תעסוקה: קומות תעסוקם ימוקמו מעל קומות הקרקע.

מוסדות ציבור: ימוקמו בקומות הקרקע בהתאם לדרישות הפרוגרמטיות למתחם.

גובה המבנים: בין 15-25 קומות. בצמתים הראשיים גובה המבנה יהיה 20-25 קומות.

תמהיל דירות: בהתאם למנהל התכנון.

תכסית מעל הקרקע: 70%

תכסית מתחת לקרקע: 85%

חניה: תהיה תת קרקעית. ניתן לבנות חניונים משותפים בין כמה תאי שטח וגם מתחת לשטחים ציבוריים.



צומת ראשית  מגורים  חזית מסחרית 

מבני ציבור  מסחר  מגורים 

תכנית 05/2025 305-1453356

**מתחם 3**

**מגורים**

**שימושים:**

- מגורים: כולל שטחים לרווחת הדיירים.
- מסחר: קמעונאי.
- תעסוקה: משרדים, שטחים עבודה משותפים סחירים, מכוני כושר, עסקים קטנים וכו'.
- מוסדות ציבור.

**מבנים ומוסדות ציבור**

**שימושים:**

- גני ילדים, מרפאות, ספרייה, שירותים קהילתיים וכד'.

**שטח ציבורי פתוח**

**שימושים:**

- משטחי משחק ילדים, מתקני כושר, נטיעות וגנים.

**הוראות להכנת תכנית מפורטת:**

תנאי להגשת תכנית: איחוד של 2 מגרשים נכנסים מאפשר הגשת תכנית מפורטת. מסחר: ימוקם בקומות הקרקע רק לאורך רח' זבולון ובצמתים המרכזיים (ברחובות הנצבים לרח' זבולון) לפי סימון חזית מסחרית. אורך החזית יהיה כ-50% מאורך התא שטח ברחוב הניצב.

תעסוקה: קומות תעסוקים ימוקמו מעל קומות הקרקע.

מוסדות ציבור: הקצאת קרקע ושטחים מבונים בתוך מבני מגורים יהיו בהתאם לדרישות הפרוגרמטיות למתחם. שטחים מבונים כשימוש נלווה למגורים ימוקמו בקומות הקרקע.

גובה המבנים - גובה המבנים: בין 15-25 קומות. בצמתים הראשיים גובה המבנה יהיה 20-25 קומות. מבנים ומוסדות ציבור: 3 קומות.

תמהיל דירות: בהתאם למנהל התכנון.

תכסית מגורים מעל הקרקע: 70% ו-תכסית מתחת לקרקע: 85%

תכסית מבנים ומוסדות ציבור: 60% מעל הקרקע, 85% מתחת לקרקע.

חניה: תהיה תת קרקעית. ניתן לבנות חניונים משותפים בין כמה תאי שטח וגם מתחת לשטחים ציבוריים.



מתחם 4

מגורים

שימושים:

- מגורים: כולל שטחים לרווחת הדיירים.
- מסחר: קמעונאי.
- תעסוקה: משרדים, שטחים עבודה משותפים סחירים, מכוני כושר, עסקים קטנים וכו'.
- מוסדות ציבור.

שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

שימושים:

- מוסדות חינוך, דת, ספורט, קהילה, בריאות.

שטח ציבורי פתוח

שימושים:

- משטחי משחק ילדים, מתקני כושר, נטיעות וגנים, גינות קהילתיות.

הוראות להכנת תכנית מפורטת:

תנאי להגשת תכנית: איחוד של 2 מגרשים נכנסים מאפשר הגשת תכנית מפורטת. מסחר: ימוקם בקומות הקרקע רק לאורך רח' זבולון ובצמתים המרכזיים (ברחובות הנצבים לרח' זבולון) לפי סימון חזית מסחרית. אורך החזית יהיה כ- 50% מאורך התא שטח ברחוב הניצב.

תעסוקה: קומות תעסוקה ימוקמו מעל קומות הקרקע.

מוסדות ציבור: הקצאת קרקע ושטחים מבונים בתוך מבני מגורים יהיו בהתאם לדרישות הפרוגרמטיות למתחם. שטחים מבונים כשימוש נלווה למגורים ימוקמו בקומות הקרקע.

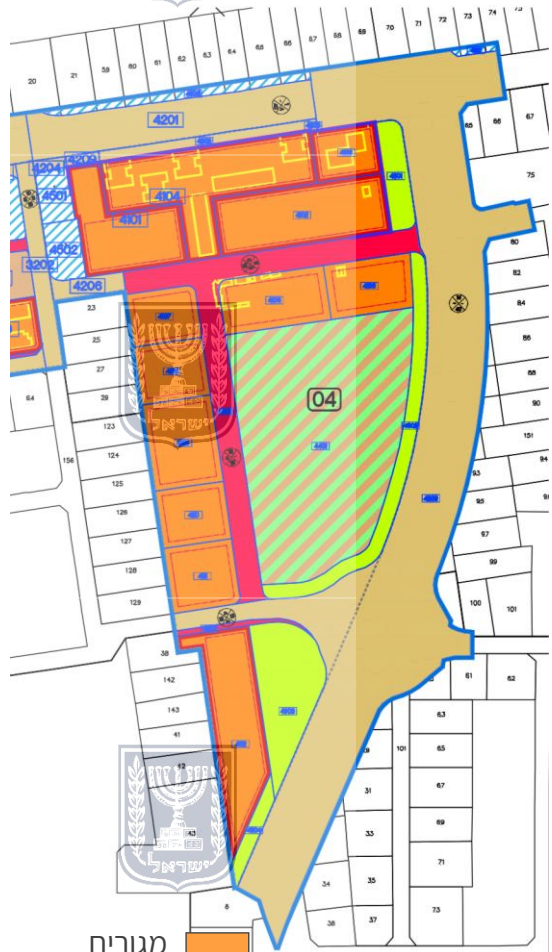
גובה המבנים: גובה המבנים: בין 9-25 קומות. בצמתים הראשיים גובה המבנה יהיה 20-25 קומות.

תמהיל דירות: בהתאם למנהל התכנון.

תכסית מעל הקרקע: 70%

תכסית מתחת לקרקע: 85%

חניה: תהיה תת קרקעית. ניתן לבנות חניונים משותפים בין כמה תאי שטח וגם מתחת לשטחים ציבוריים.



- |             |  |            |  |
|-------------|--|------------|--|
| מגורים      |  | מסחר       |  |
| חזית מסחרית |  | מגורים     |  |
| צומת ראשית  |  | מבני ציבור |  |