

# תכנית אב - זבולון דרום - קרית אתא



## נספח מתחמים

### עריית קריית אתא

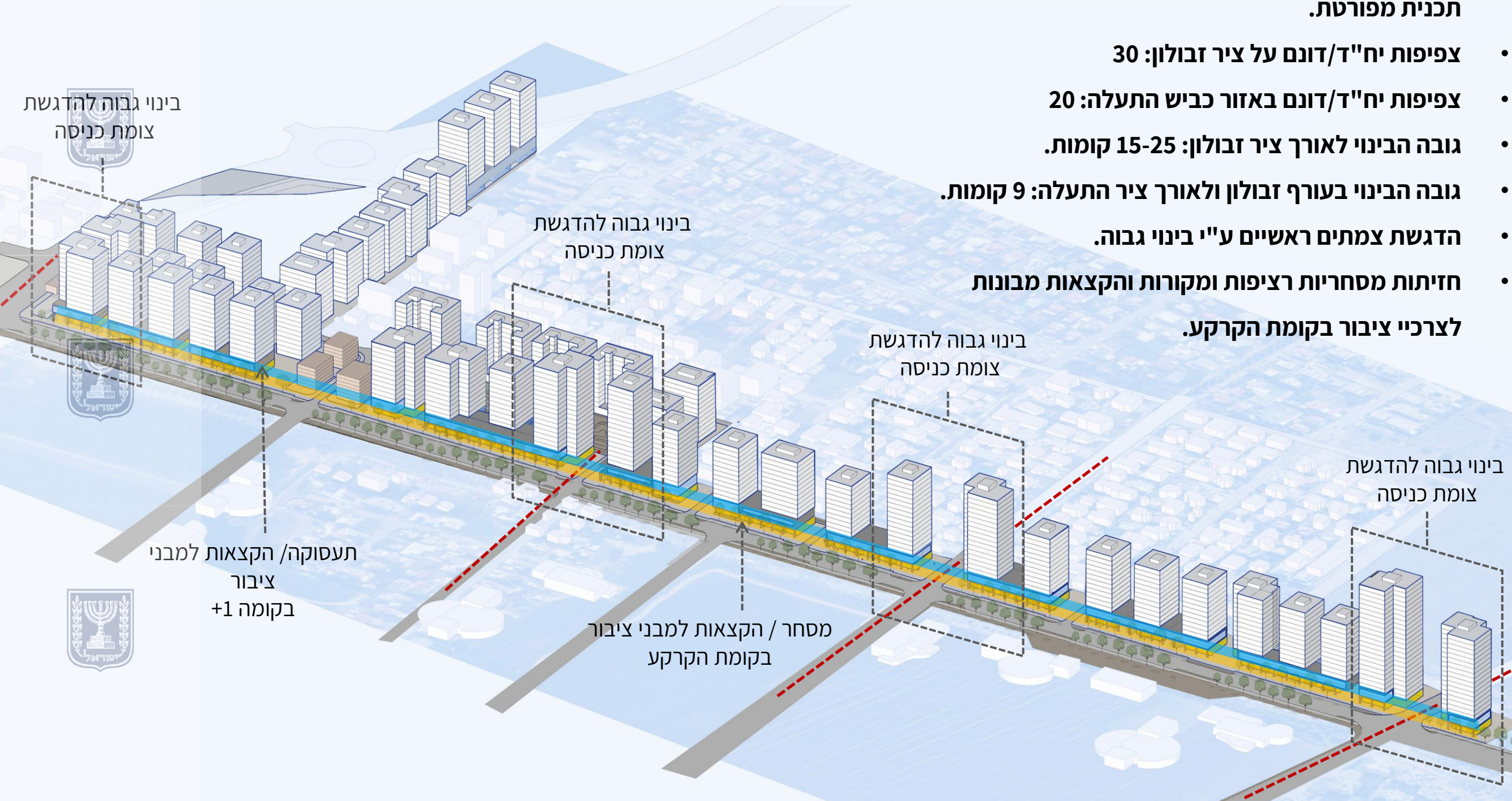
ראש העיר יעקב פרץ  
מהנדס העיר שמעון דניאל  
ס. מהנדס העיר זיוה בן חמו

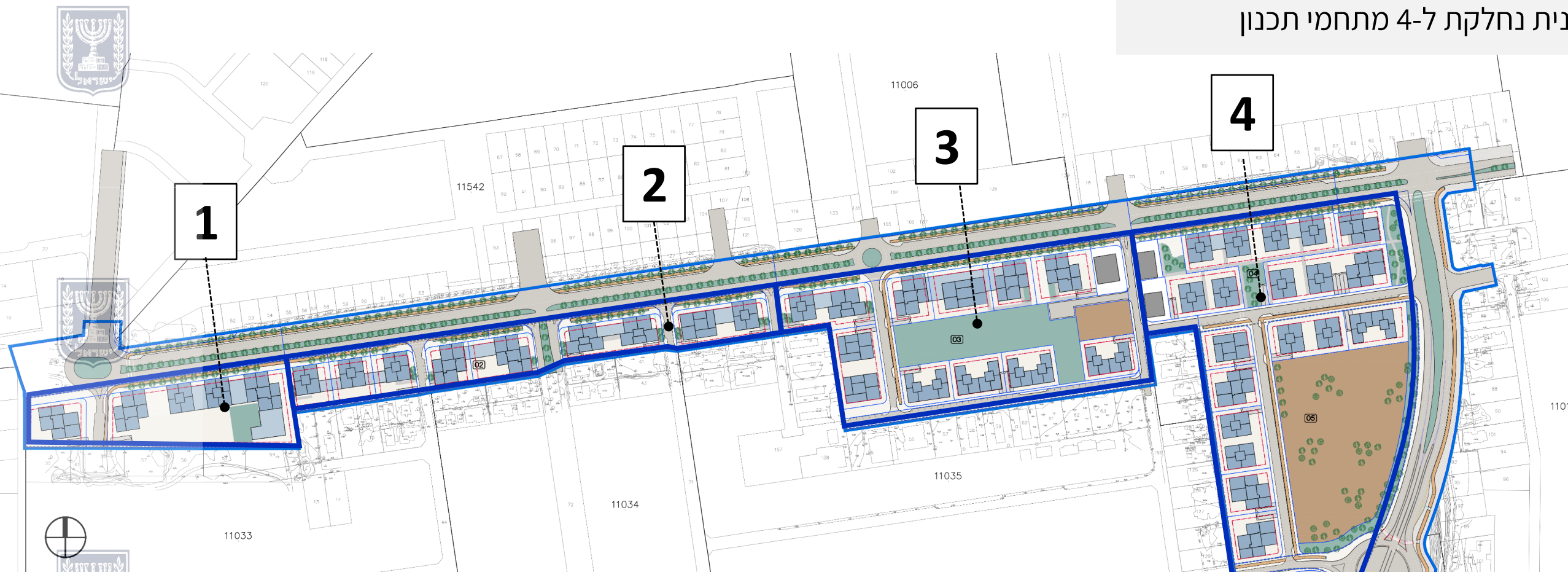
### צוות התכנון


אדריכלות CID  
פרופ' אדר' אירית צרף  
לויטון שומני ארכיטקטים  
פרוגרמה גיאוקרטוגרפיה  
תנועה + כבישים גרונר ד.א.ל מהנדסים



- חלוקת תאי השטח לפי גבולות מגרשים קיימים.
- איחוד של מינימום 2 מגרשים נכנסים מאפשר הגשת תכנית מפורטת.
- צפיפות יח"ד/דונם על ציר זבולון: 30
- צפיפות יח"ד/דונם באזור כביש התעלה: 20
- גובה הבינוי לאורך ציר זבולון: 15-25 קומות.
- גובה הבינוי בעורף זבולון ולאורך ציר התעלה: 9 קומות.
- הדגשת צמתים ראשיים ע"י בינוי גבוה.
- חזיתות מסחריות רציפות ומקורות והקצאות מבונות לצרכי ציבור בקומת הקרקע.





 <p><b>מתחם 1</b>  <b>יח"ד 359</b>          (מתוכן דירת תמורה 1)</p>	<p><b>מתחם 2</b>  <b>יח"ד 481</b>          (מתוכן 69 דירות תמורה)</p>	<p><b>מתחם 3</b>  <b>יח"ד 610</b>          (מתוכן 34 דירות תמורה)  <b>+ 18 יח"ד ללא שינוי</b></p>	<p><b>מתחם 4</b>  <b>יח"ד 907</b>          (מתוכן 84 דירות תמורה)  <b>+ 22 יח"ד ללא שינוי</b></p>
---	---	---	---

<p>233.02 דונם</p>	<p><b>שטח התכנית</b></p>
<p>88.56 דונם</p>	<p><b>שטח בייעוד מגורים</b></p>
<p>2,427 (2,387 חדשות ו-40 קיימות ללא שינוי)</p>	<p><b>סה"כ יח"ד</b></p>
<p>28 יח"ד/דונם נטו מגורים</p>	<p><b>צפיפות נטו ממוצעת מוצעת</b></p>

# כרטיס מתחם 1

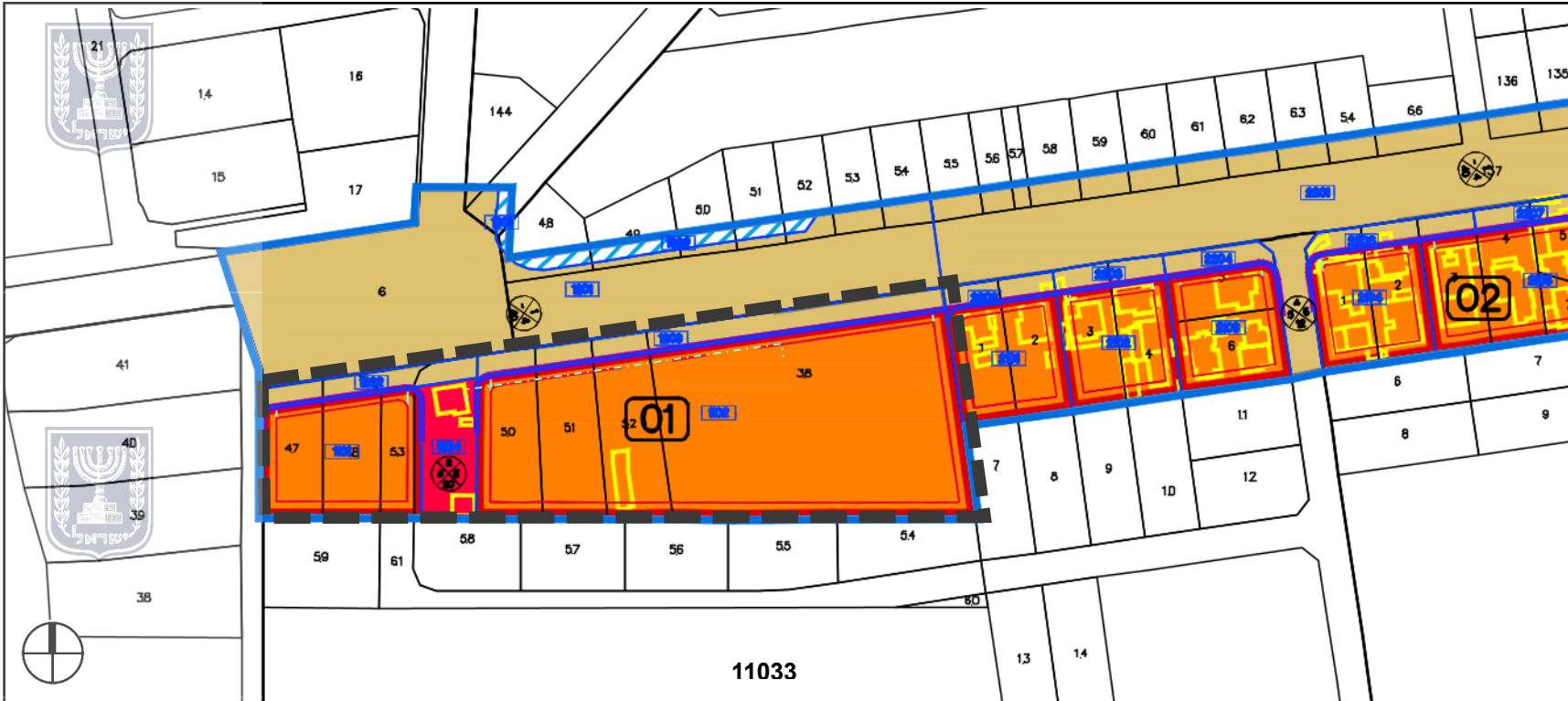
גוש: 11033 חלקה: 38, 47-52

## נתוני מתחם

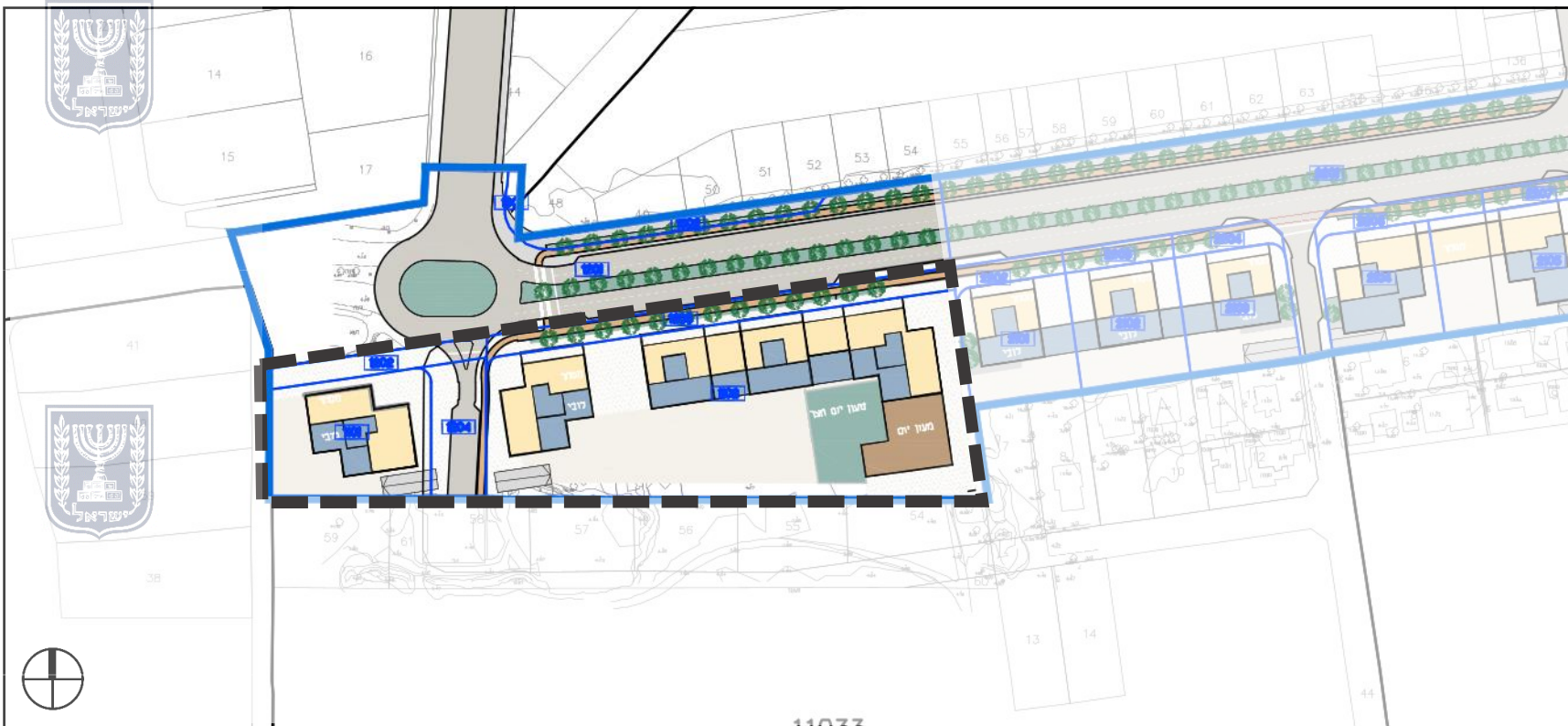
שטח המתחם	שטח בייעוד מגורים	יח"ד מצב קיים	יח"ד מצב מוצע	צפיפות מתחם (יח"ד/דונם מגורים)
16.3	13.43	1	359	27

## טבלת שימושי קרקע

ייעוד	שטח בדונם	% משטח המתחם
מגורים ד'	13.43	82%
דרך מאושרת	1.96	12%
דרך מוצעת	0.98	6%
סה"כ שטח המתחם	16.3	100%



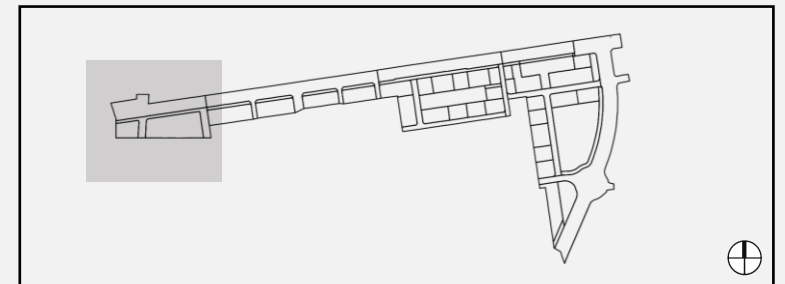
תכנית בינוי קומת קרקע | קנ"מ 1:2,500



## מקרא תשריט

- חזית מסחרית
- - - קו בנין
- - - קו בנין עליו
- גבול מתחם
- מגורים ד'
- דרך מוצעת
- מבנה להריסה
- הקצאה מבונה למבנה ציבור
- מסחר
- מגורים

## מראה מקום





**נתוני מתחם**

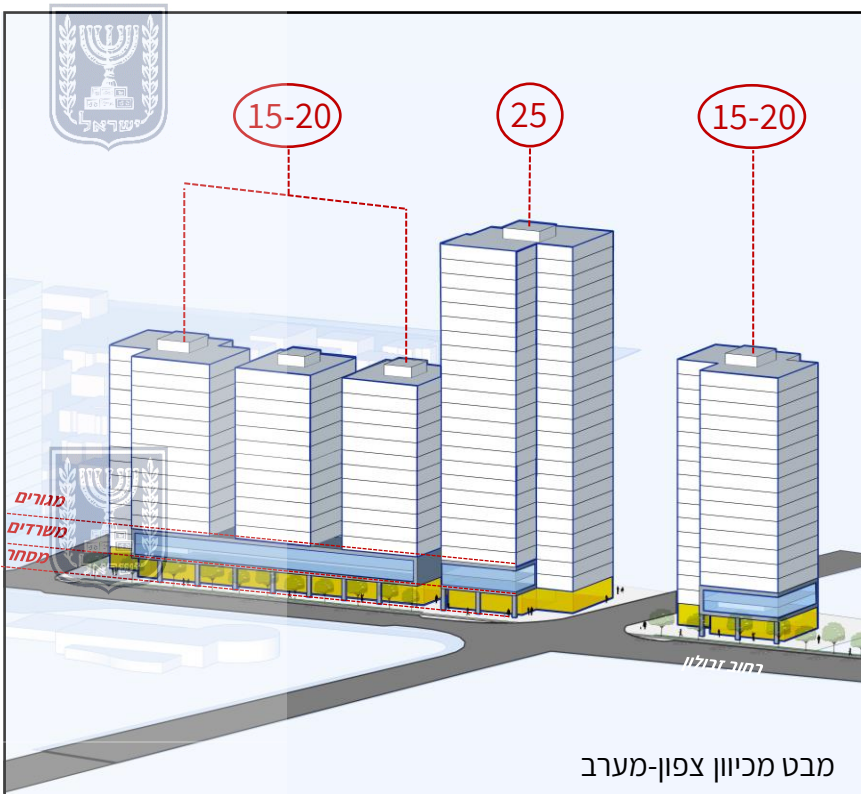
צפיפות מתחם (יח"ד/דונם מגורים)	יח"ד מצב מוצע	יח"ד מצב קיים	שטח בייעוד מגורים	שטח המתחם
27	359	1	13.43	16.3

**טבלת שימושי קרקע**

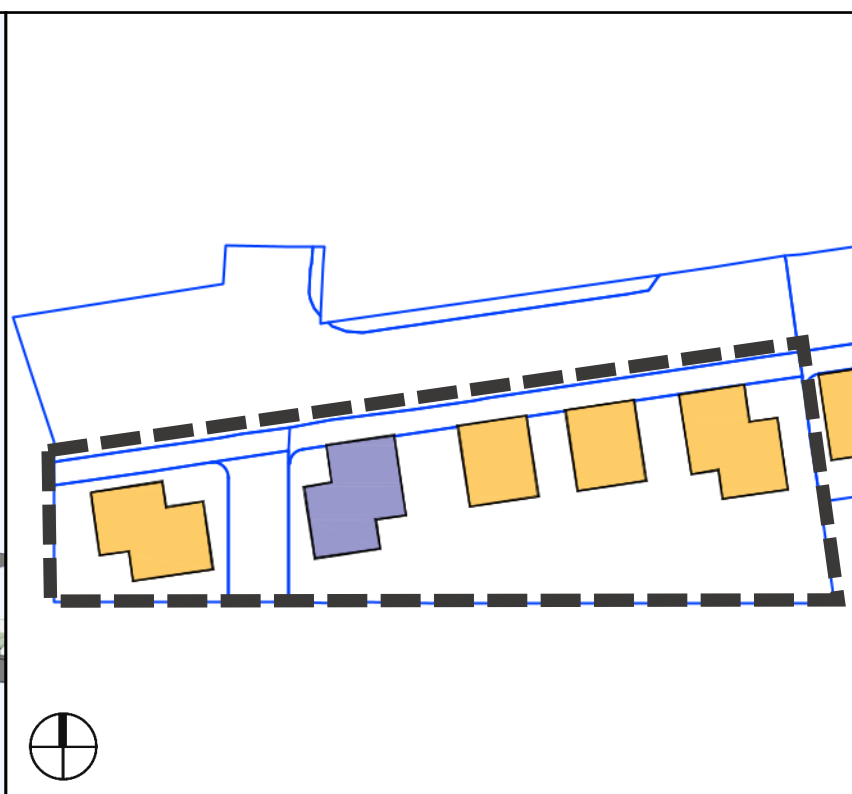
ייעוד	שטח בדונם	% משטח המתחם
מגורים ד'	13.43	82%
דרך מאושרת	1.96	12%
דרך מוצעת	0.98	6%
סה"כ שטח המתחם	16.3	100%

מבט תלת מימד

סכמת גבהים | קנ"מ 1:2,500



מבט מכיוון צפון-מערב



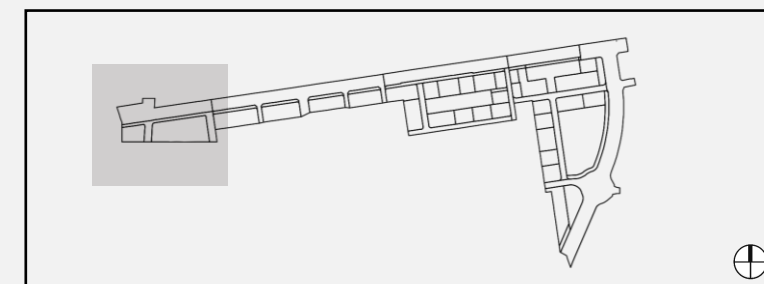
**מקרא תכנית בינוי**

- הקצאה מבונה למבנה ציבור
- מסחר
- מגורים

**מקרא סכמת גבהים**

- קומות 25
- קומות 15-20

**מראה מקום**





גוש: 11033 חלקה: 1-6, גוש: 11034 חלקה: 1-5, 73, 36-39, גוש: 11035 חלקה: 139-143

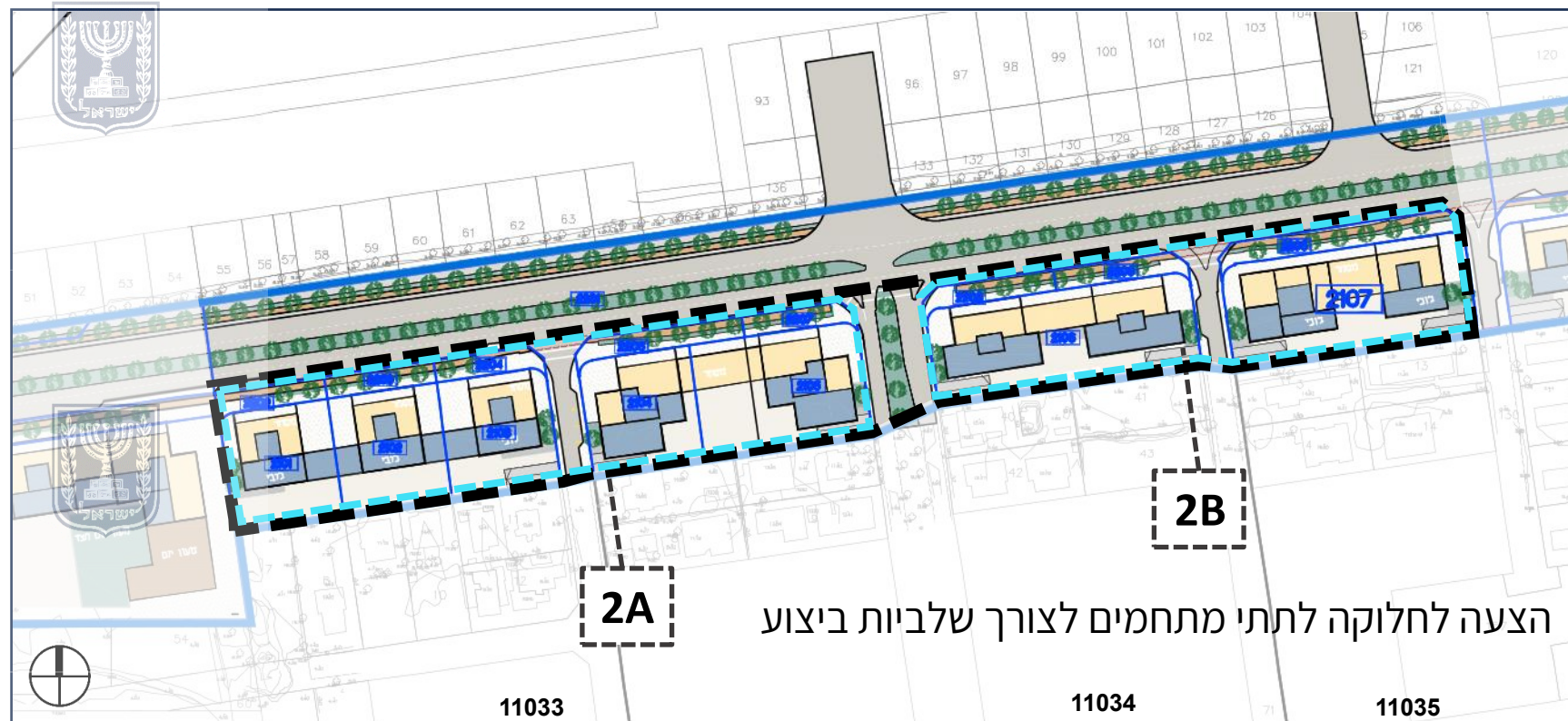
**נתוני מתחם**

צפיפות מתחם	יח"ד מצב מוצע	יח"ד מצב קיים	שטח בייעוד מגורים	שטח המתחם
30.4	481	69	15.8	21.9

**טבלת שימושי קרקע**

ייעוד	שטח בדונם	% משטח המתחם
מגורים ד'	15.8	72.2%
דרך מאושרת	6.1	27.8%
סה"כ שטח המתחם	21.9	100%

תכנית בינוי קומת קרקע | קנ"מ 1:2,500



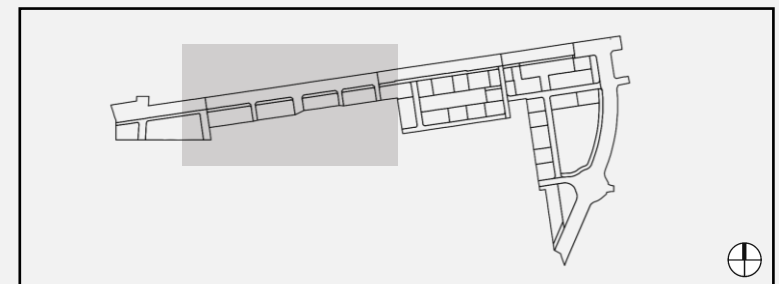
**מקרא תשריט**

- חזית מסחרית
- קו בנין
- קו בנין עילי
- מבנה להריסה
- גבול מתחם
- תת מתחם
- מגורים ד'
- דרך מוצעת

**מקרא תכנית בינוי**

- הקצאה מבונה למבנה ציבור
- מסחר
- מגורים

**מראה מקום**



תכנית בינוי קומה טיפוסית | קנ"מ 1:2,500

תשריט מתחם 2A | קנ"מ 1:2,500



## כרטיס מתחם 2

2A

תת מתחם מוצע

נתוני מתחם

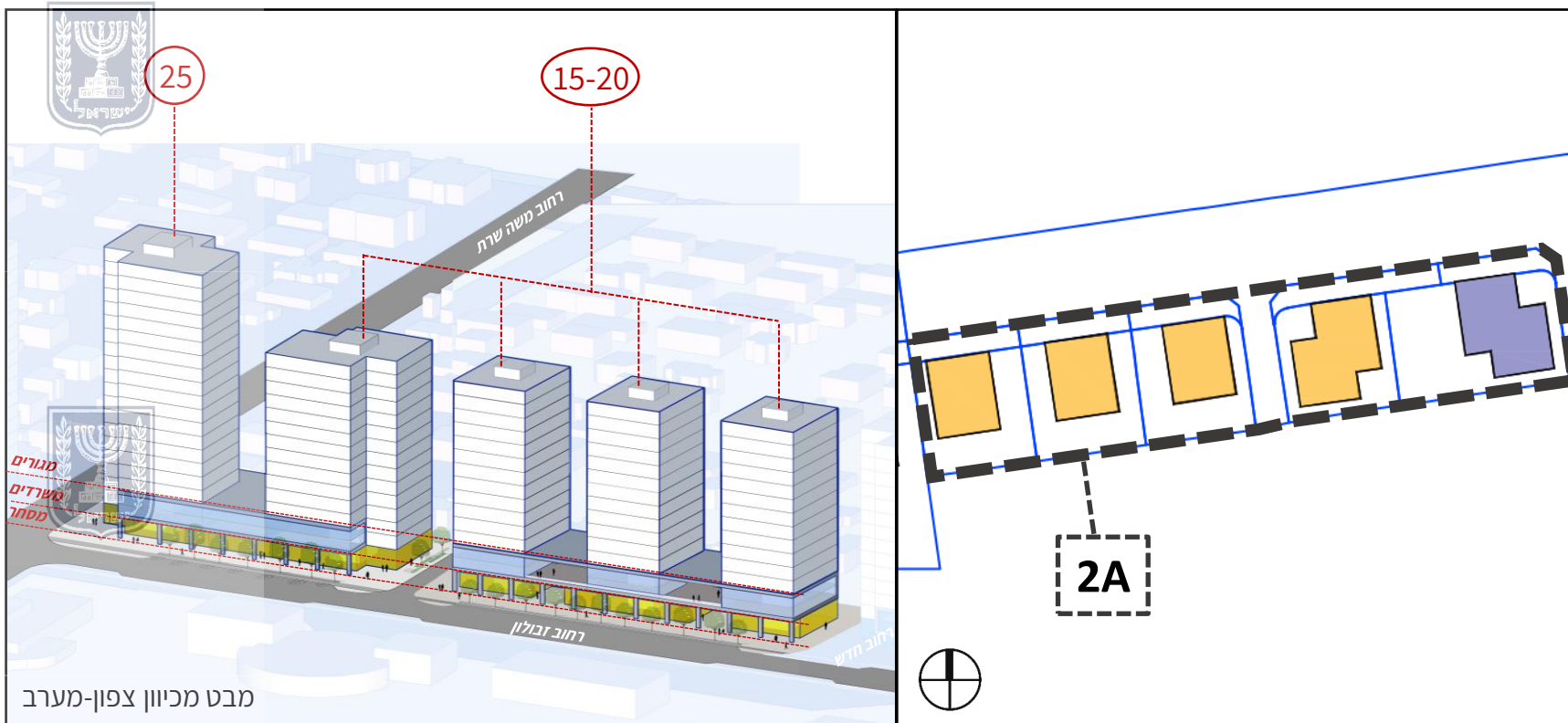
צפיפות מתחם	יח"ד מצב מוצע	יח"ד מצב קיים	שטח בייעוד מגורים	שטח המתחם
30.4	481	69	15.8	21.9

טבלת שימושי קרקע

ייעוד	שטח בדונם	% משטח המתחם
מגורים ד'	15.8	72.2%
דרך מאושרת	6.1	27.8%
סה"כ שטח המתחם	21.9	100%

מבט תלת מימד

סכמת גבהים | קנ"מ 1:2,500



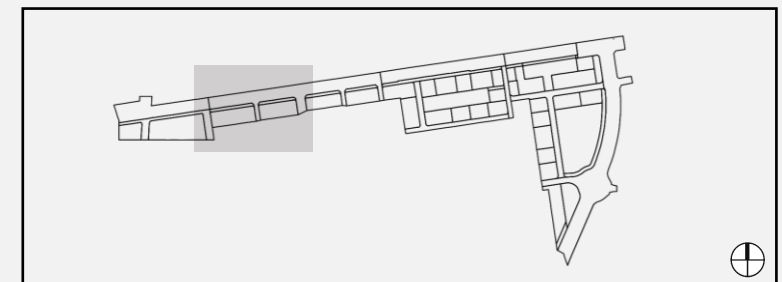
מקרא תכנית בינוי

- הקצאה מבונה למבנה ציבור
- מסחר
- מגורים

מקרא סכמת גבהים

- 25 קומות
- 15-20 קומות

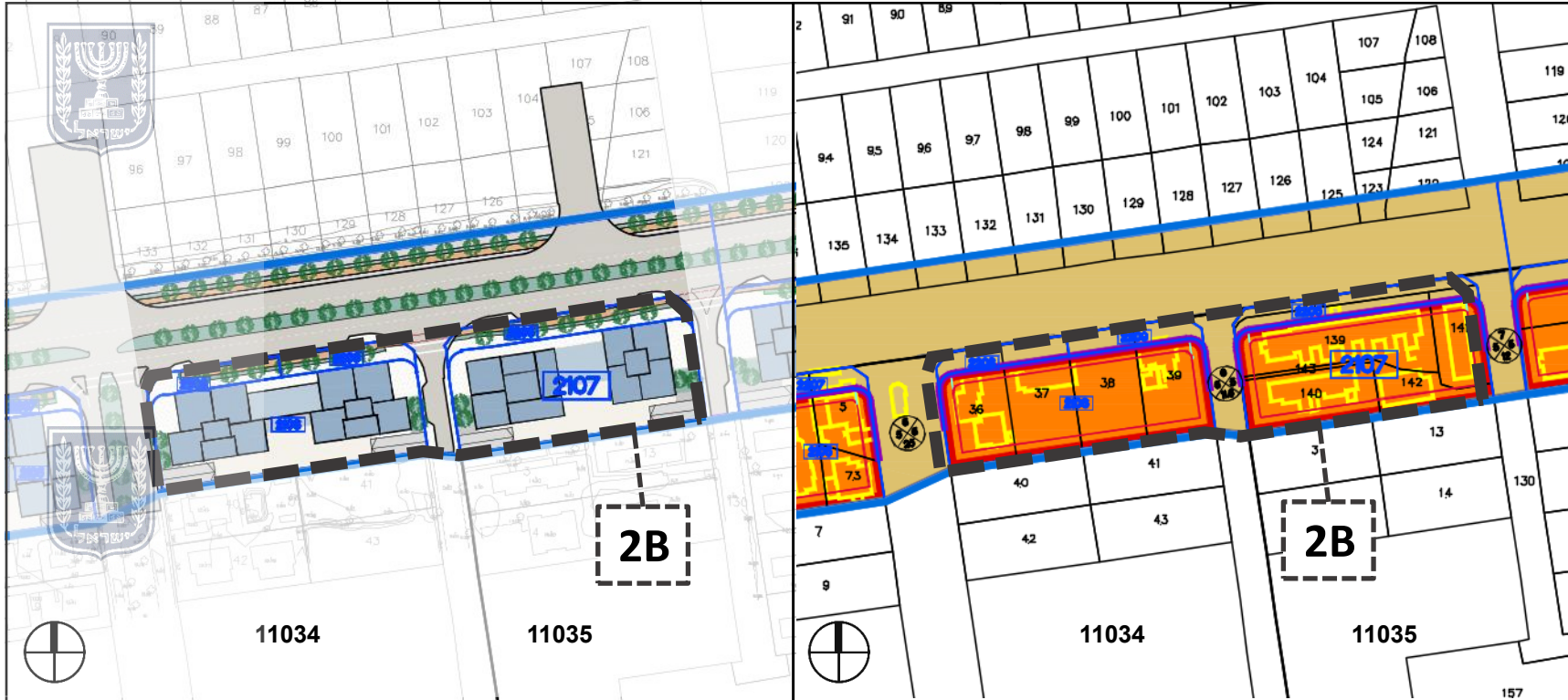
מראה מקום



תכנית בינוי קומה טיפוסית | קנ"מ 1:2,500

תשריט מתחם 2B | קנ"מ 1:2,500

## כרטיס מתחם 2



2B

תת מתחם מוצע

נתוני מתחם

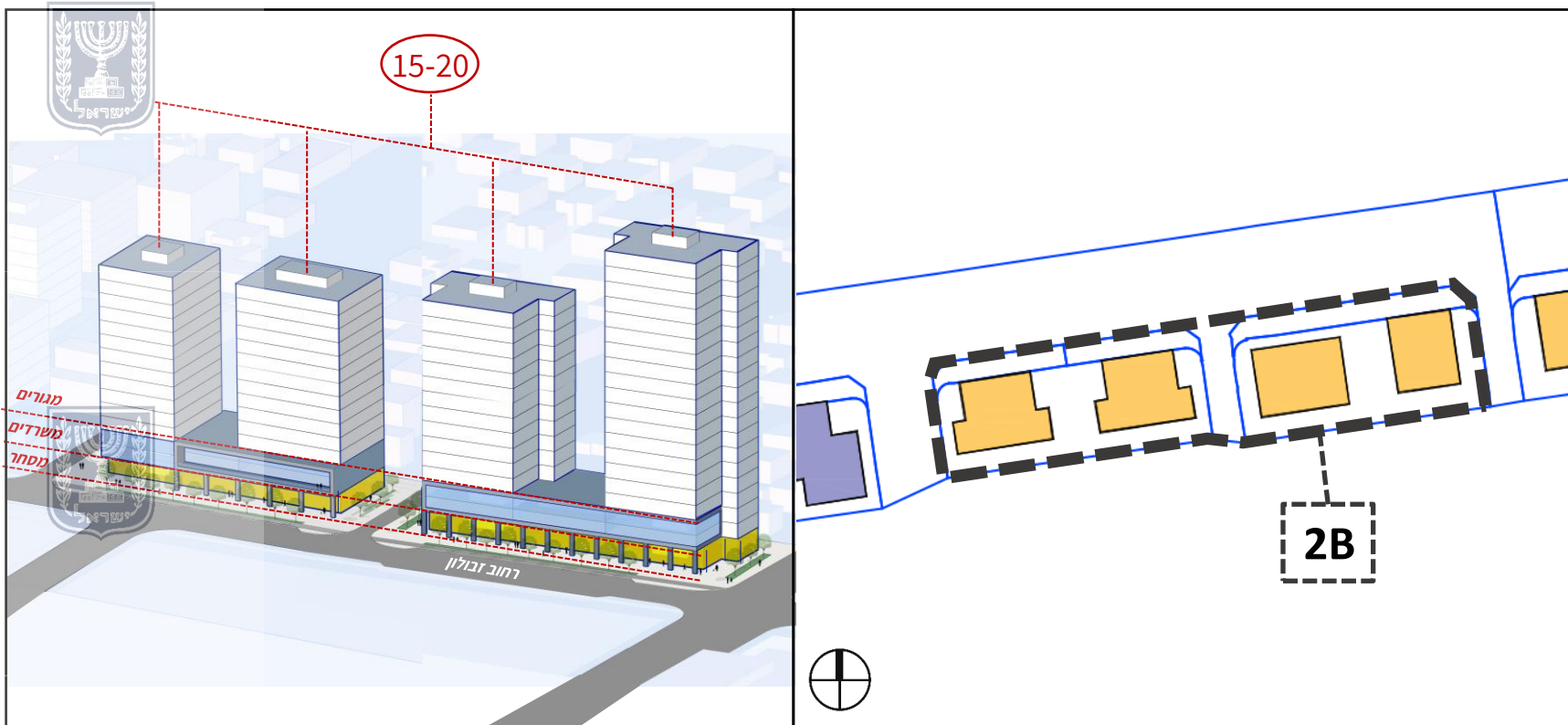
צפיפות מתחם	יח"ד מצב מוצע	יח"ד מצב קיים	שטח בייעוד מגורים	שטח המתחם
30.4	481	69	15.8	21.9

טבלת שימושי קרקע

ייעוד	שטח בדונם	% משטח המתחם
מגורים ד'	15.8	72.2%
דרך מאושרת	6.1	27.8%
סה"כ שטח המתחם	21.9	100%

מבט תלת מימד

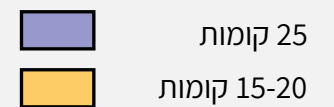
סכמת גבהים | קנ"מ 1:2,500



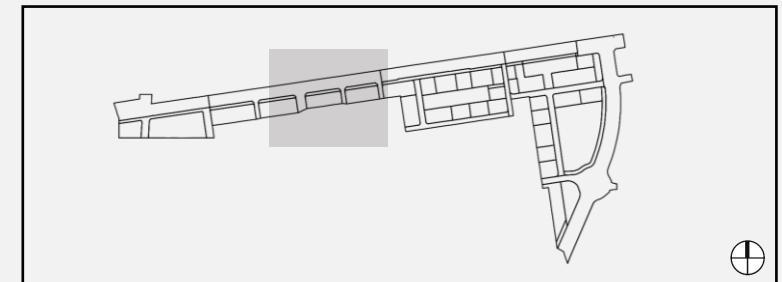
מקרא תכנית בינוי

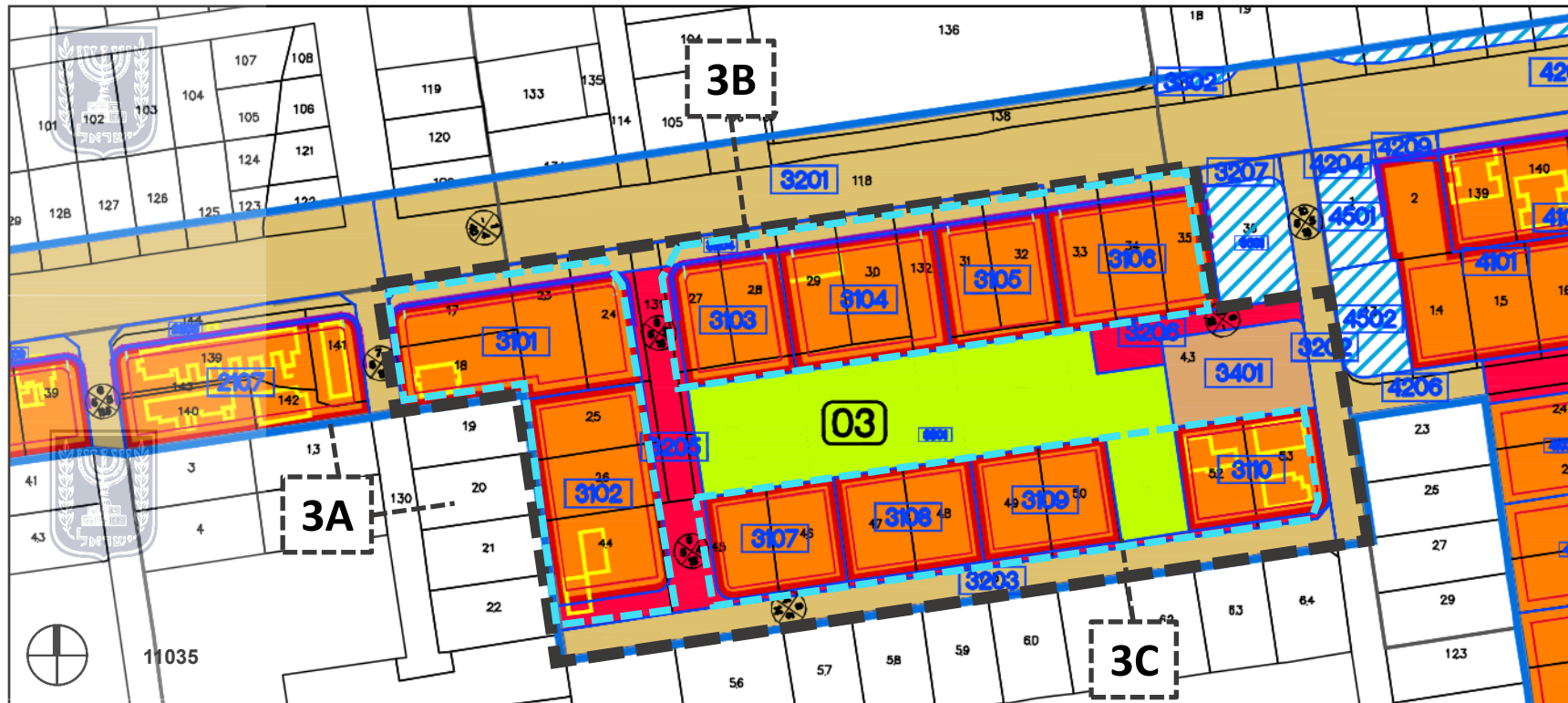


מקרא סכמת גבהים

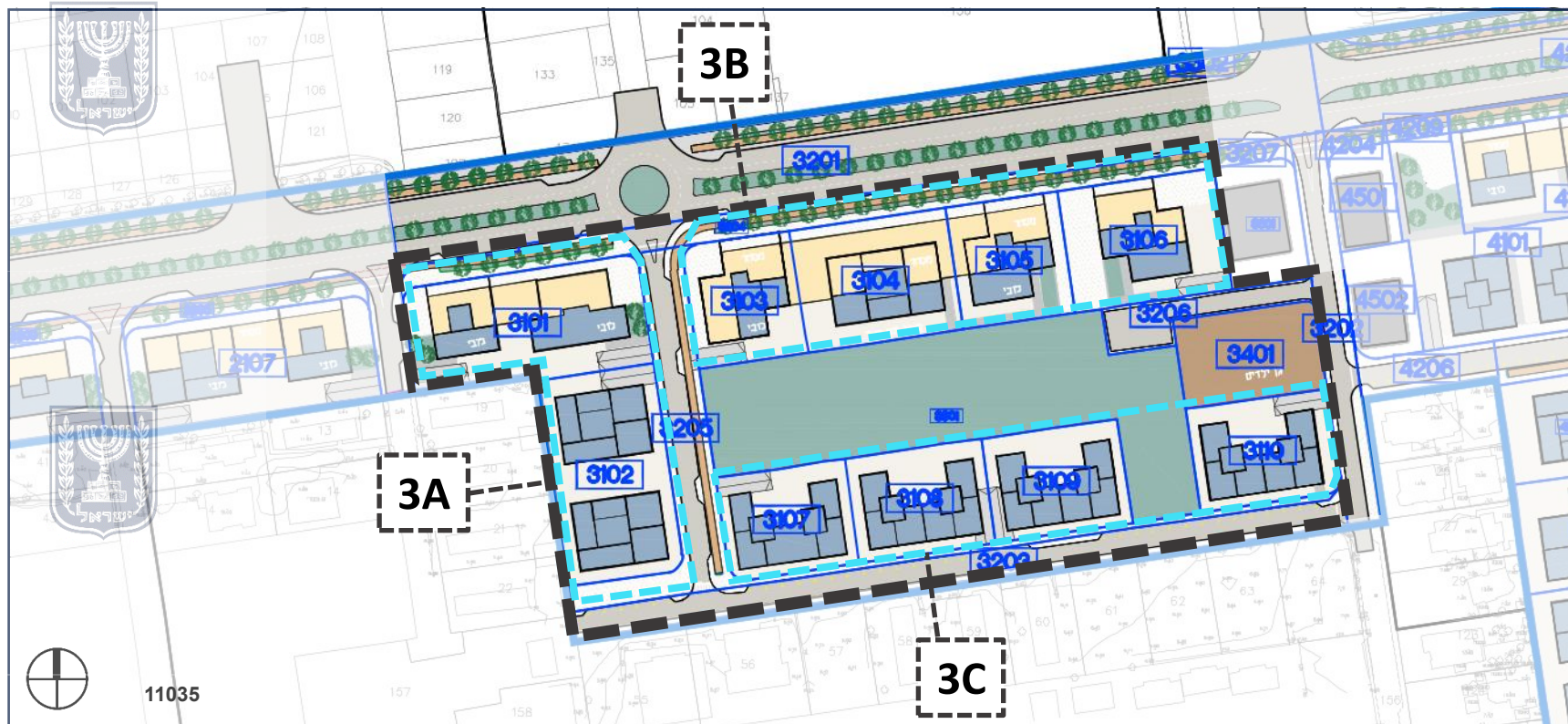


מראה מקום





תכנית בינוי קומת קרקע | קנ"מ 1:2,500



### דוגמא לכרטיס מתחם - מתחם 3

גוש: 11035 חלקה: 17-18, 23-26, 44-53, 27-41, 132

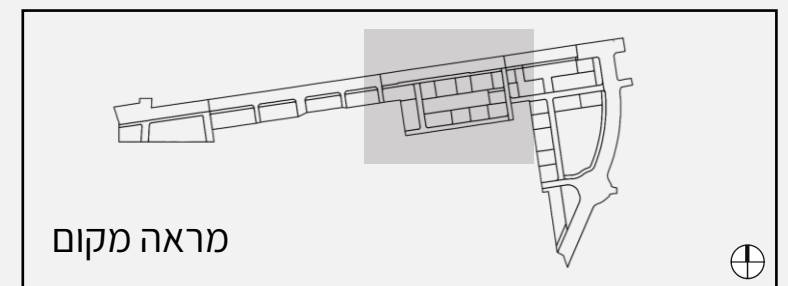
#### נתוני מתחם

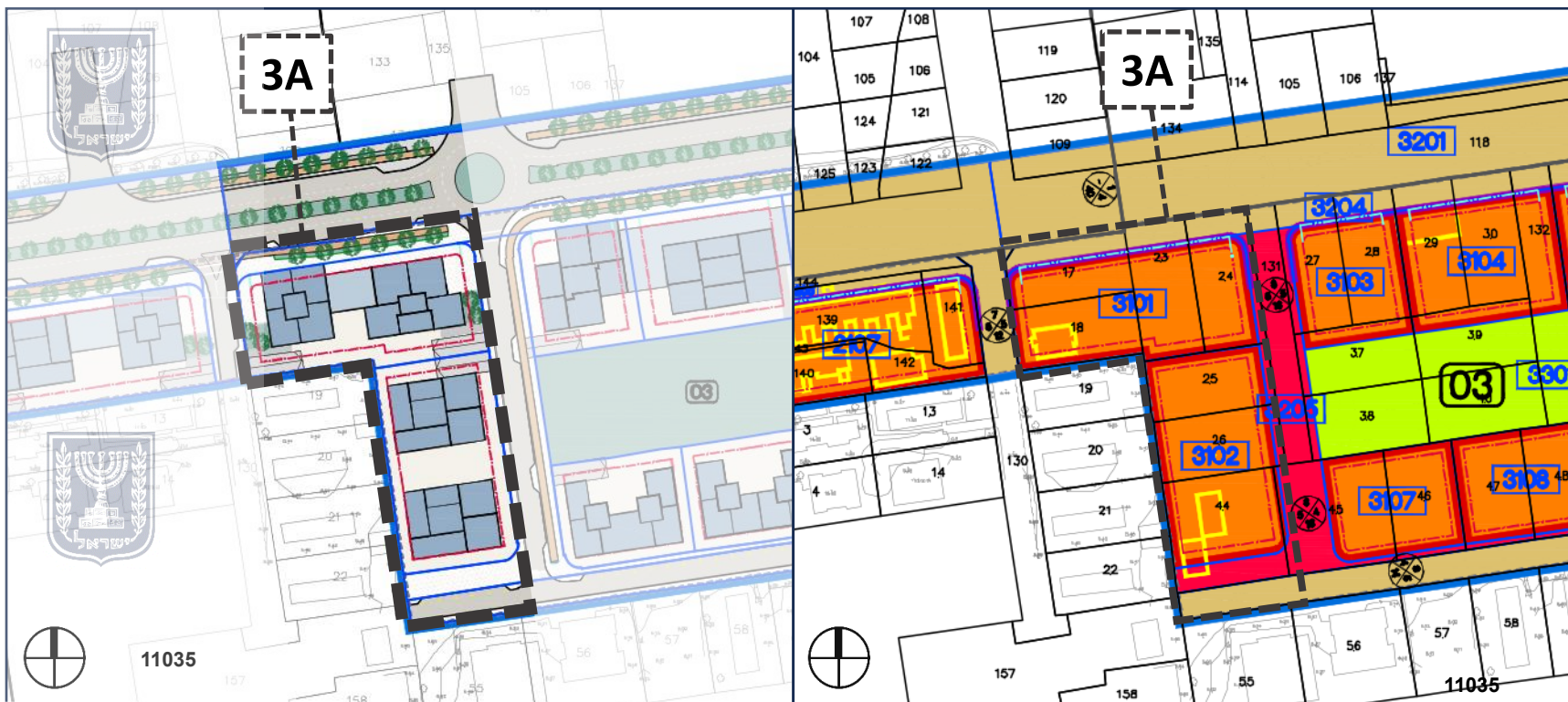
שטח המתחם	שטח בייעוד מגורים	יח"ד מצב קיים	יח"ד מצב מוצע	צפיפות מתחם
44.32	22.82	34	610	26.75

#### טבלת שימושי קרקע

ייעוד	שטח בדונם	% משטח המתחם
מגורים ד'	22.82	51.48%
מבנים ומוסדות ציבור	1.67	3.76%
שטח ציבורי פתוח	7.45	16.8%
דרך מאושרת	7.33	16.5%
דרך מוצעת	3.69	8.32%
ייעוד עפ"י תכנית מאושרת	1.3	2.9%
סה"כ שטח המתחם	44.32	100%

- שצ"פ
  - ייעוד עפ"י תכנית מאושרת
  - חזית מסחרית
  - קו בנין
  - קו בנין עליו
  - מבנה להריסה
  - גבול מתחם
  - תת מתחם
  - מגורים ד'
  - דרך מוצעת
  - מבנים ומוסדות
  - ציבור
- מקרא תשריט





**3A** תת מתחם מוצע

נתוני מתחם

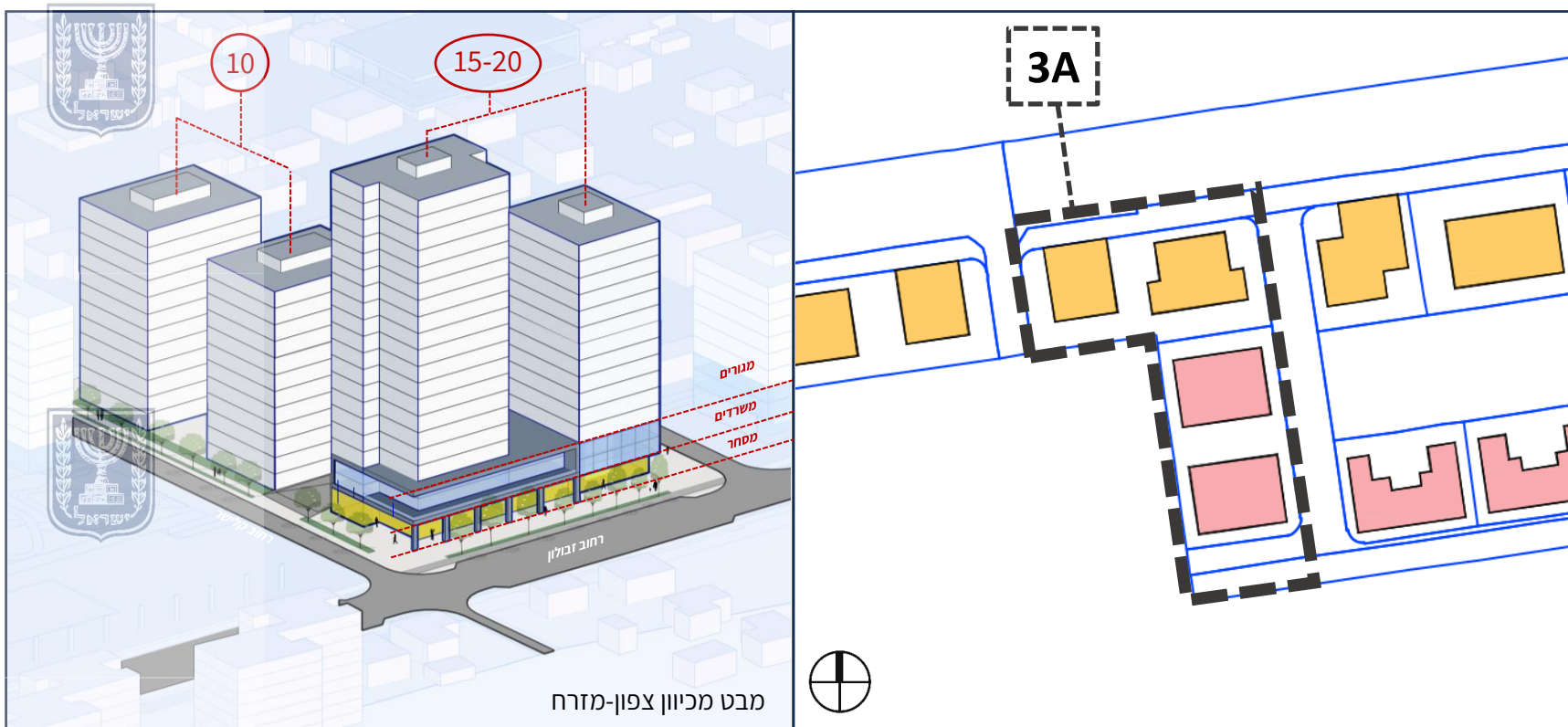
צפיפות מתחם	יח"ד מצב מוצע	יח"ד מצב קיים	שטח בייעוד מגורים	שטח המתחם
26.75	610	34	22.82	44.32

טבלת שימושי קרקע

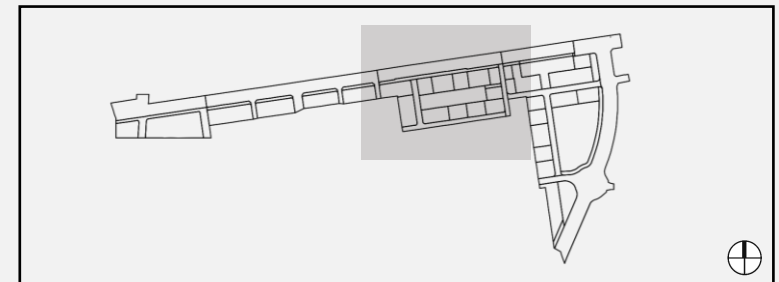
% משטח המתחם	שטח בדונם	ייעוד
51.48%	22.82	מגורים ד'
3.76%	1.67	מבנים ומוסדות ציבור
16.8%	7.45	שטח ציבורי פתוח
16.5%	7.33	דרך מאושרת
8.32%	3.69	דרך מוצעת
2.9%	1.3	ייעוד עפ"י תכנית מאושרת
100%	44.32	סה"כ שטח המתחם

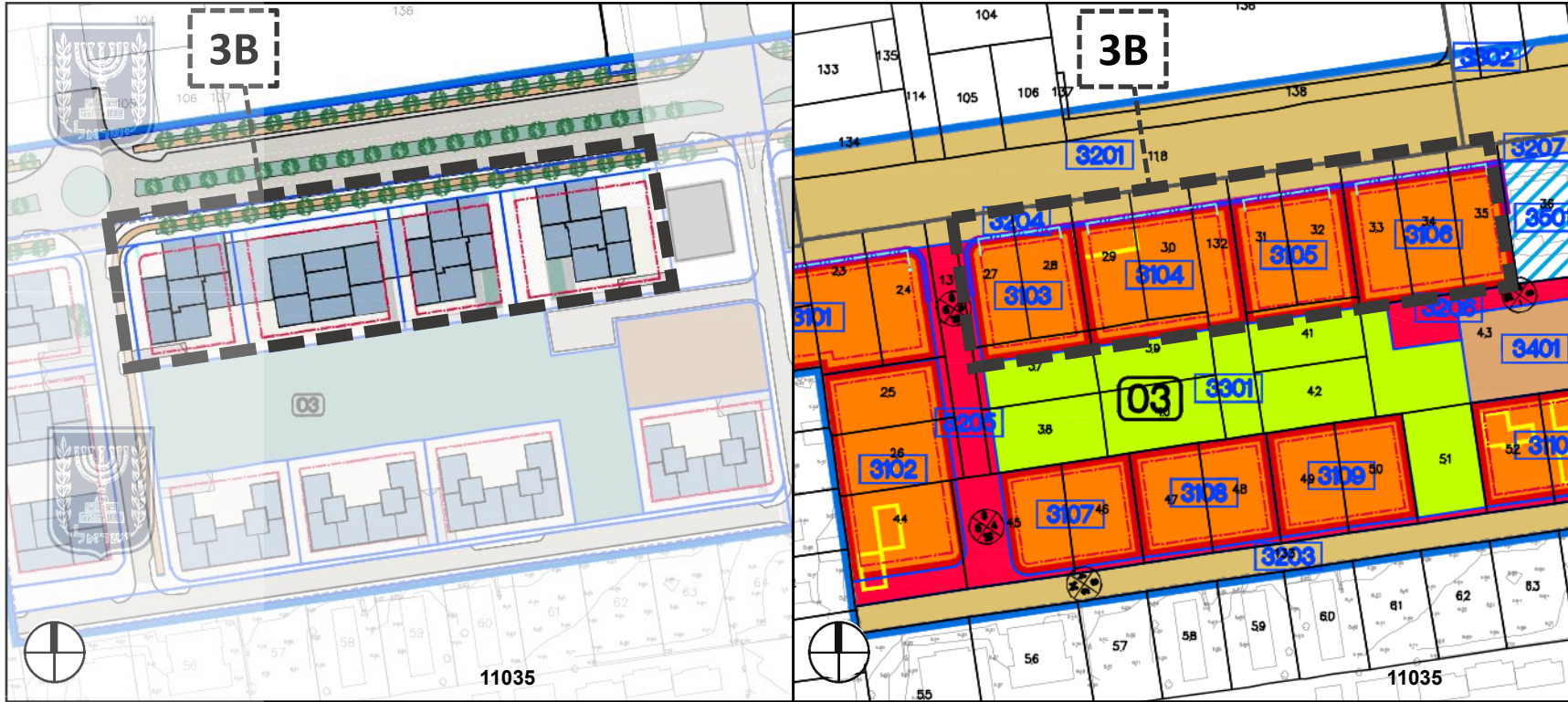
מבט תלת מימד

סכמת גבהים | קנ"מ 1:2,500



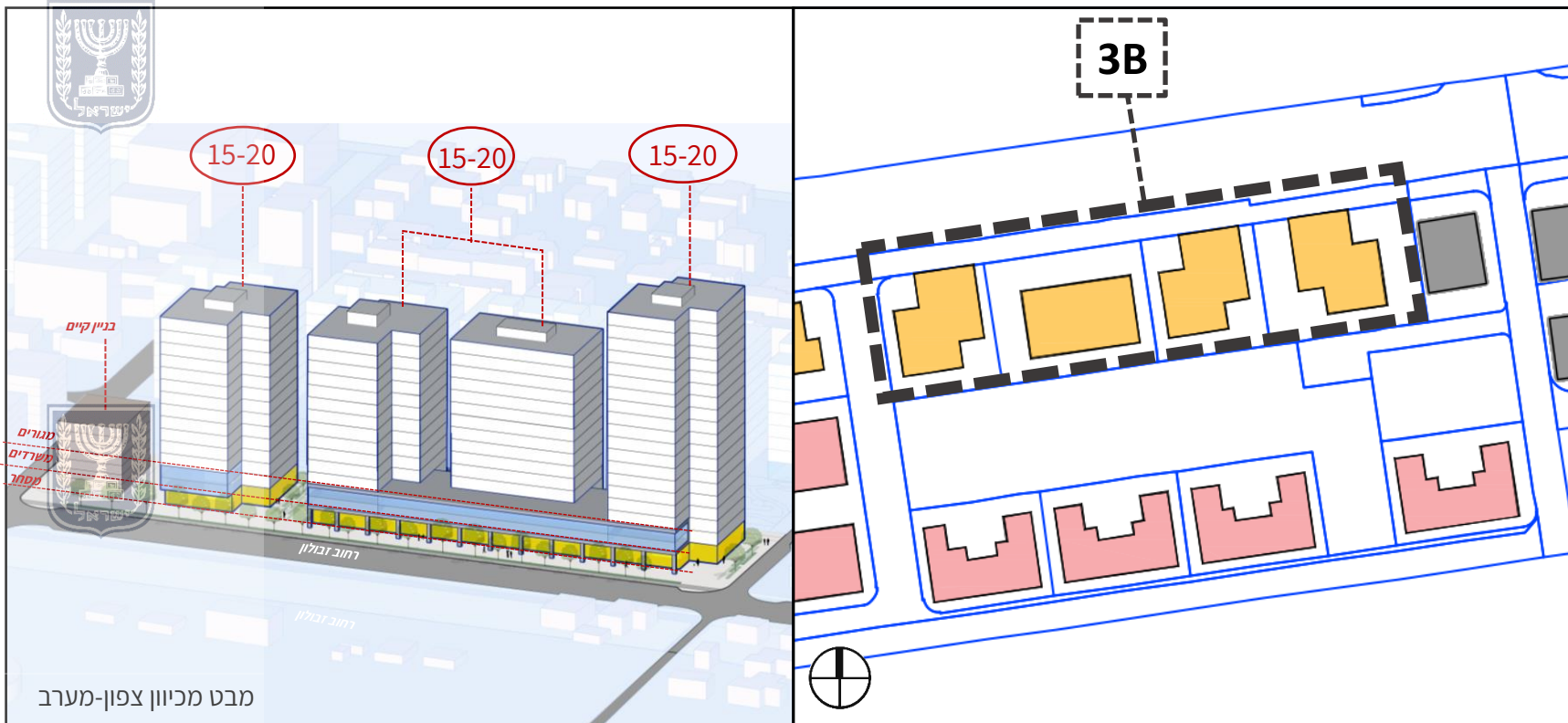
- מקרא סכמת גבהים
- 15-20 קומות
  - 10 קומות
- מקרא תכנית בינוי
- הקצאה מבונה למבנה ציבור
  - מסחר
  - מגורים
- מראה מקום





מבט תלת מימד

סכמת גבהים | קנ"מ 1:2,500



**3B**

**תת מתחם מוצע**

נתוני מתחם

שטח המתחם	שטח בייעוד מגורים	יח"ד מצב קיים	יח"ד מצב מוצע	צפיפות מתחם
44.32	22.82	34	610	26.75

**טבלת שימושי קרקע**

ייעוד	שטח בדונם	% משטח המתחם
מגורים ד'	22.82	51.48%
מבנים ומוסדות ציבור	1.67	3.76%
שטח ציבורי פתוח	7.45	16.8%
דרך מאושרת	7.33	16.5%
דרך מוצעת	3.69	8.32%
ייעוד עפ"י תכנית מאושרת	1.3	2.9%
סה"כ שטח המתחם	44.32	100%

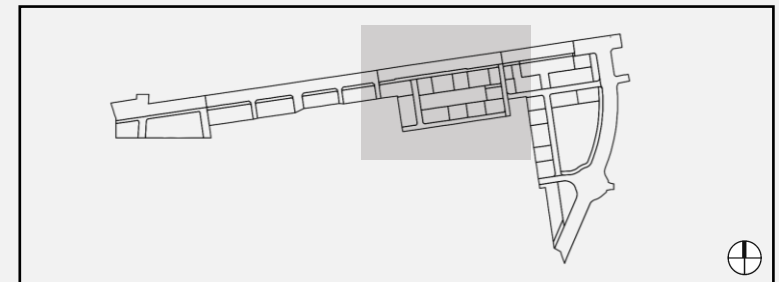
מקרא סכמת גבהים

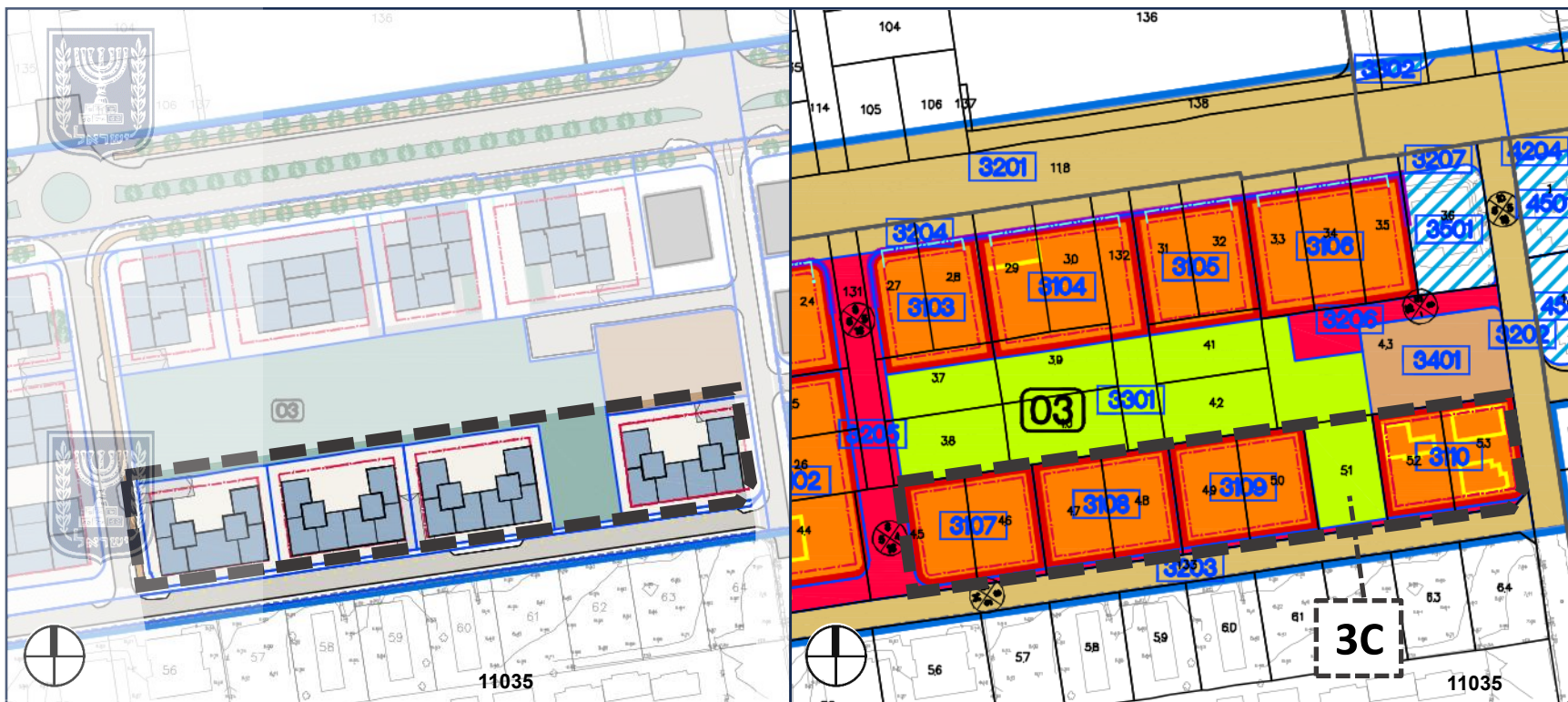
- 15-20 קומות
- 10 קומות

מקרא תכנית בינוי

- מסחר
- מגורים
- הקצאה מבונה למבנה ציבור

מראה מקום





**3C**

**תת מתחם מוצע**

נתוני מתחם

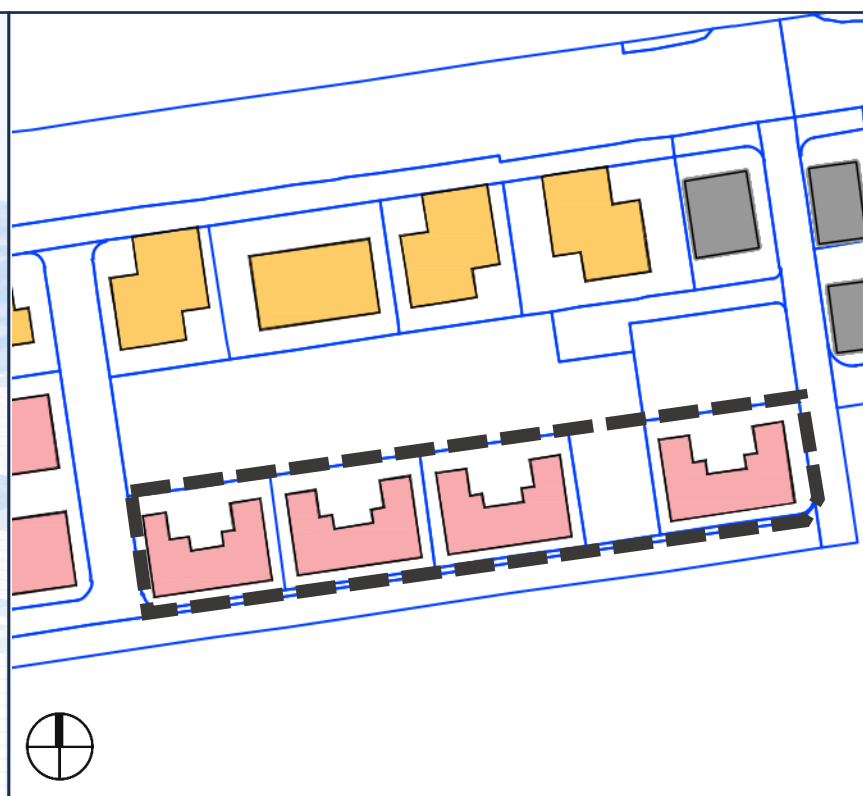
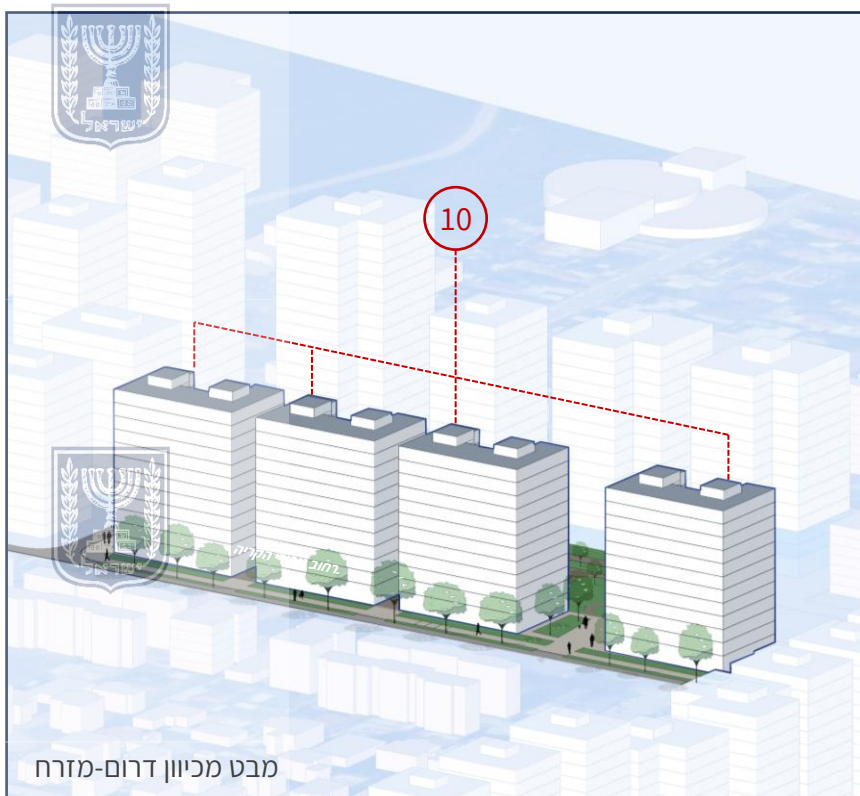
שטח המתחם	שטח בייעוד מגורים	יח"ד מצב קיים	יח"ד מצב מוצע	צפיפות מתחם
44.32	22.82	34	610	26.75

**טבלת שימושי קרקע**

ייעוד	שטח בדונם	% משטח המתחם
מגורים ד'	22.82	51.48%
מבנים ומוסדות ציבור	1.67	3.76%
שטח ציבורי פתוח	7.45	16.8%
דרך מאושרת	7.33	16.5%
דרך מוצעת	3.69	8.32%
ייעוד עפ"י תכנית מאושרת	1.3	2.9%
סה"כ שטח המתחם	44.32	100%

מבט תלת מימד

סכמת גבהים | קנ"מ 1:2,500



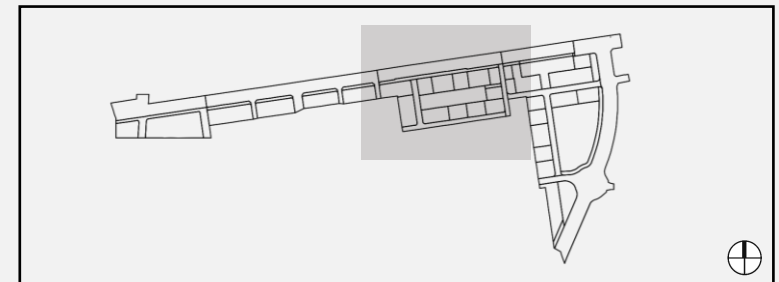
מקרא סכמת גבהים

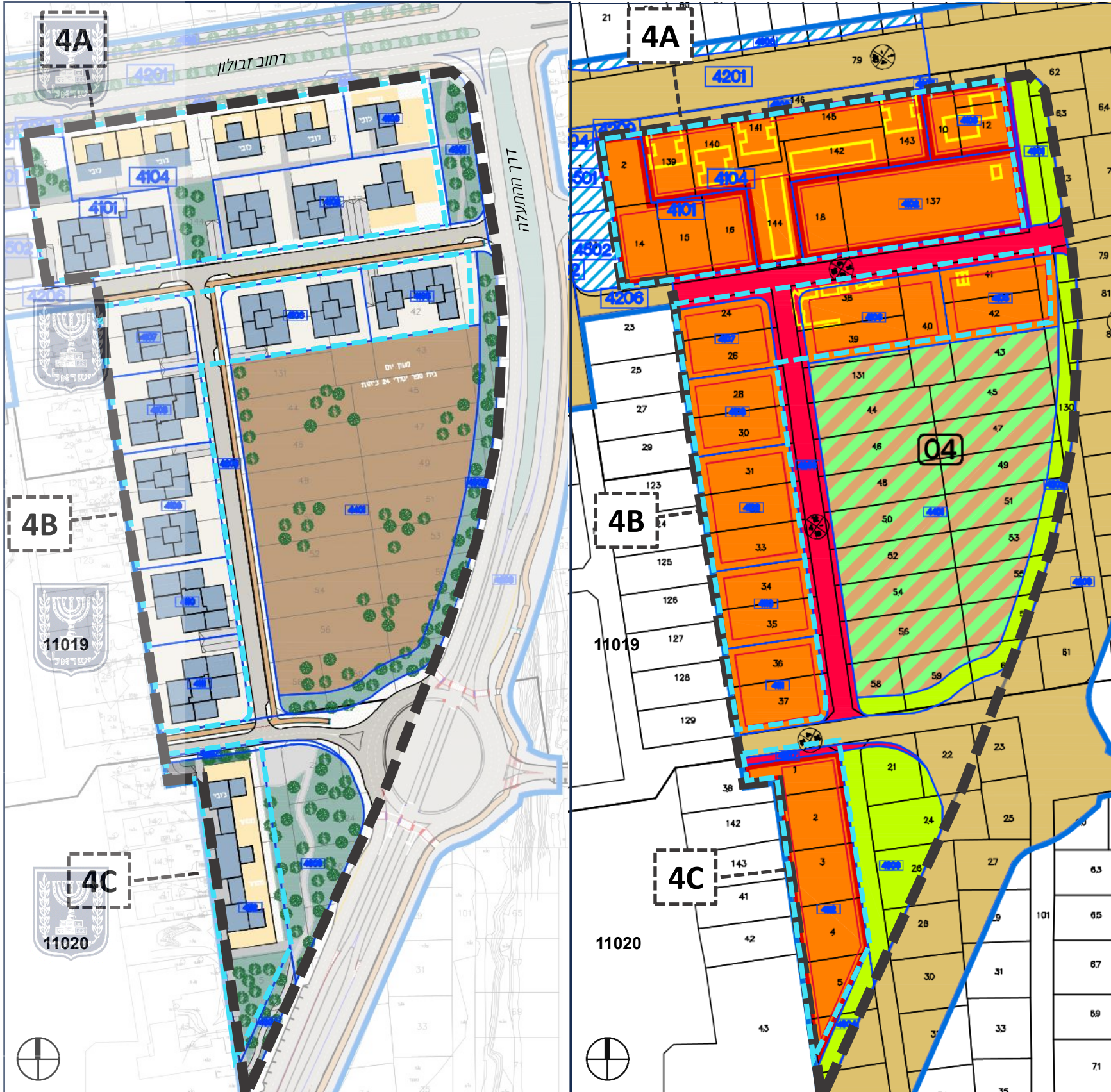
- 15-20 קומות
- 10 קומות

מקרא תכנית בינוי

- מסחר
- מגורים
- הקצאה מבונה למבנה ציבור

מראה מקום





גוש: 11019 חלקה: 2, 137, 139-145, 16-10, 18, 42-24 גוש:  
11020 חלקה: 1-6

**נתוני מתחם**

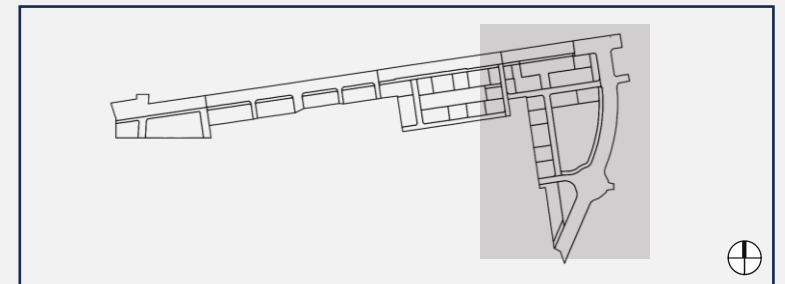
שטח המתחם	שטח בייעוד מגורים	יח"ד מצב קיים	יח"ד מצב מוצע	צפיפות מתחם
77.35	36.46	84	907	25

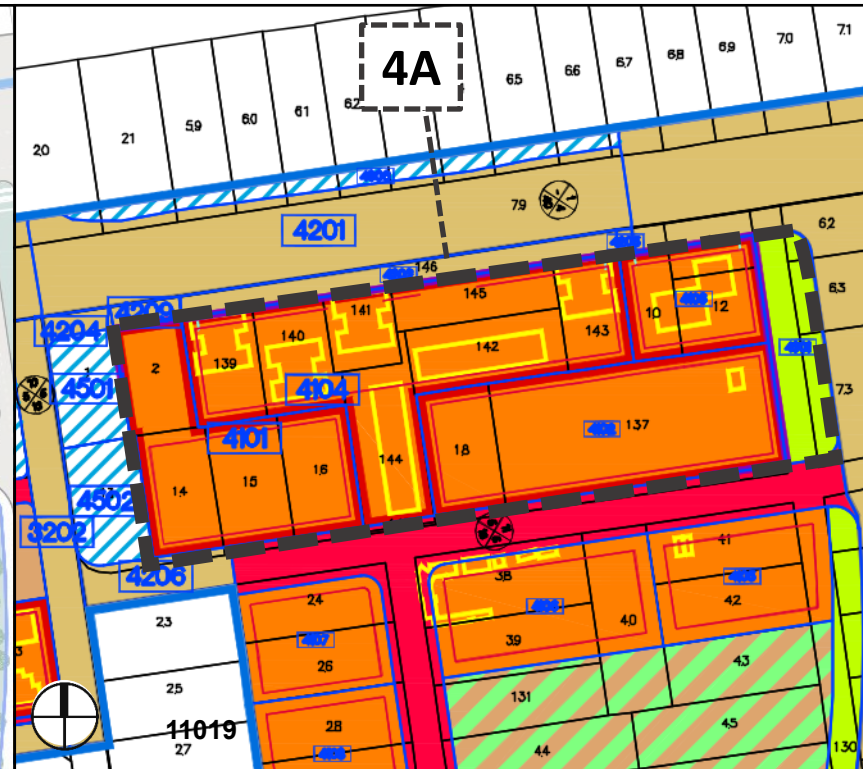
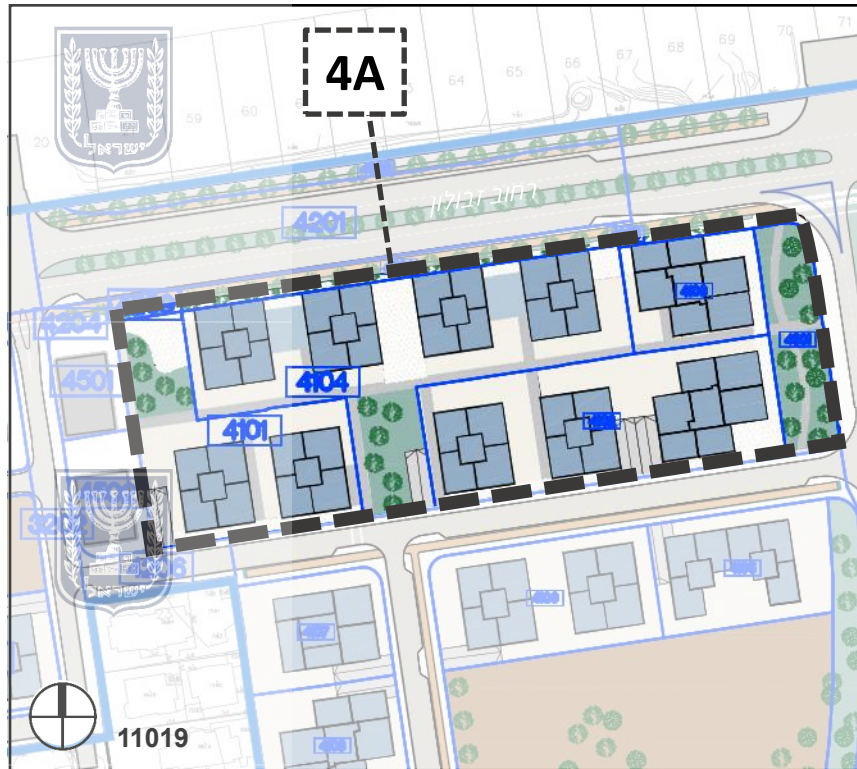
**טבלת שימושי קרקע**

ייעוד	שטח בדונם	% משטח המתחם
מגורים ג'	15.41	19.9%
מגורים ד'	21.05	27.21%
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	18.22	23.5%
שטח ציבורי פתוח	8.66	11.2%
דרך מאושרת	4.65	6%
דרך מוצעת	7.15	9.24%
ייעוד עפ"י תכנית מאושרת	1.8	2.32%
סה"כ שטח המתחם	77.37	100%

- מקרא תשריט**
- גבול תת מתחם (Blue dashed line)
  - חזית מסחרית (Purple line)
  - קו בנין (Red dashed line)
  - קו בנין עילי (Cyan dashed line)
  - מבנה להריסה (Yellow outline)
  - גבול מתחם (Black dashed line)
  - מגורים ד' (Orange fill)
  - דרך מוצעת (Red fill)

**מראה מקום**





**4A**

**תת מתחם מוצע**  
נתוני מתחם

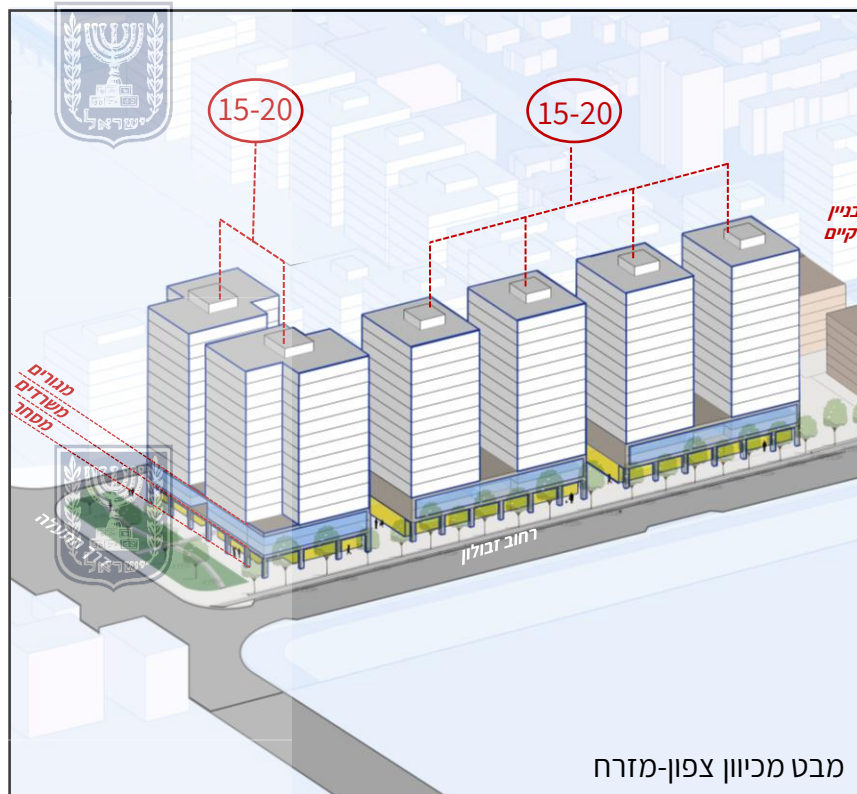
צפיפות מתחם	יח"ד מצב מוצע	יח"ד מצב קיים	שטח בייעוד מגורים	שטח המתחם
25	907	84	36.46	77.35

**טבלת שימושי קרקע**

ייעוד	שטח בדונם	% משטח המתחם
מגורים ג'	15.41	19.9%
מגורים ד'	21.05	27.21%
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	18.22	23.5%
שטח ציבורי פתוח	8.66	11.2%
דרך מאושרת	4.65	6%
דרך מוצעת	7.15	9.24%
ייעוד עפ"י תכנית מאושרת	1.8	2.32%
סה"כ שטח המתחם	77.37	100%

מבט תלת מימד

סכמת גבהים | קנ"מ 1:2,500

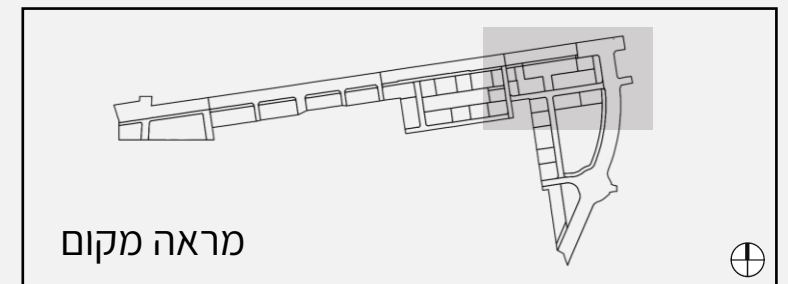


**מקרא סכמת גבהים**

- 15-20 קומות
- 10 קומות

**מקרא תכנית בינוי**

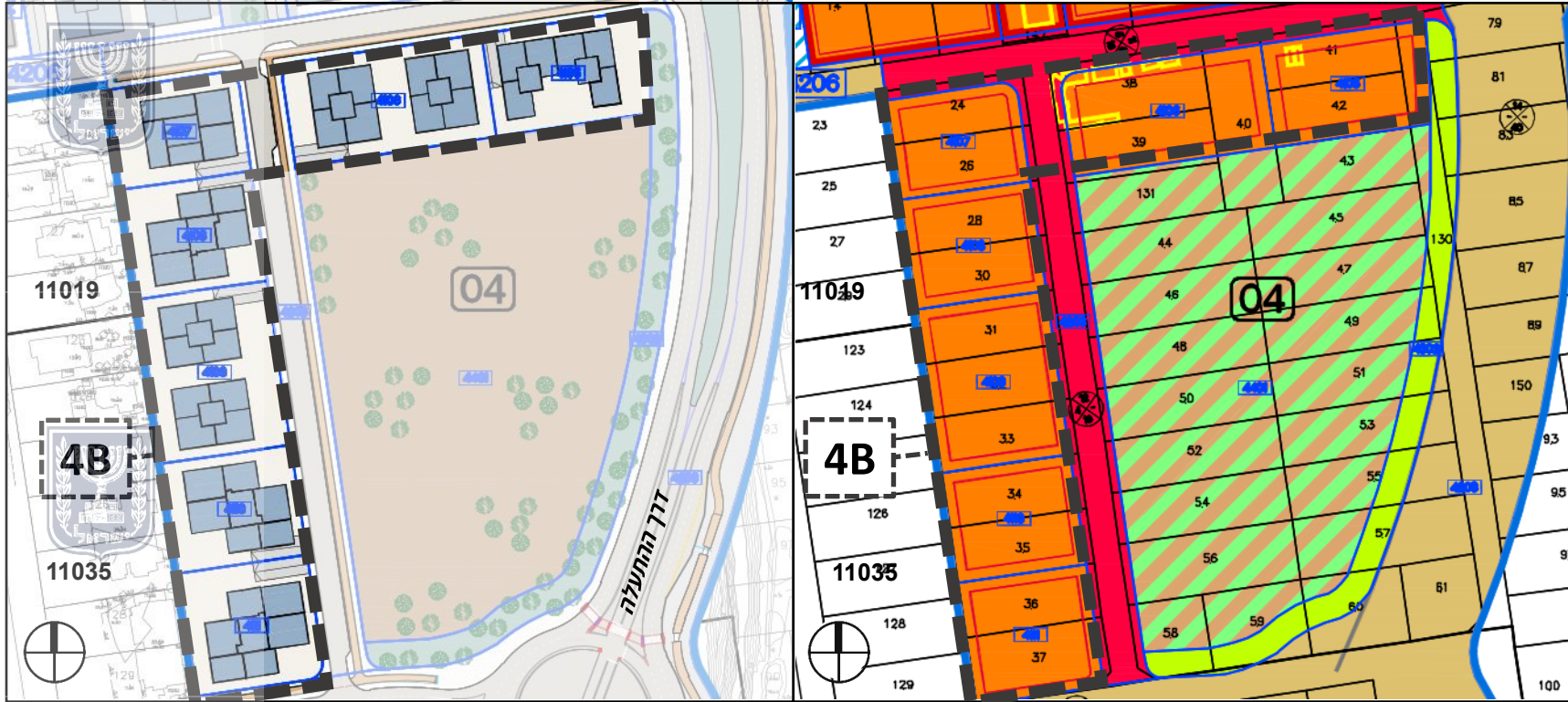
- הקצאה מבונה למבנה ציבור
- מסחר
- מגורים



תכנית בינוי קומה טיפוסית | קנ"מ 1:2,500

תשריט מתחם 4B | קנ"מ 1:2,500

## כרטיס מתחם 4



**4B**

**תת מתחם מוצע**  
נתוני מתחם

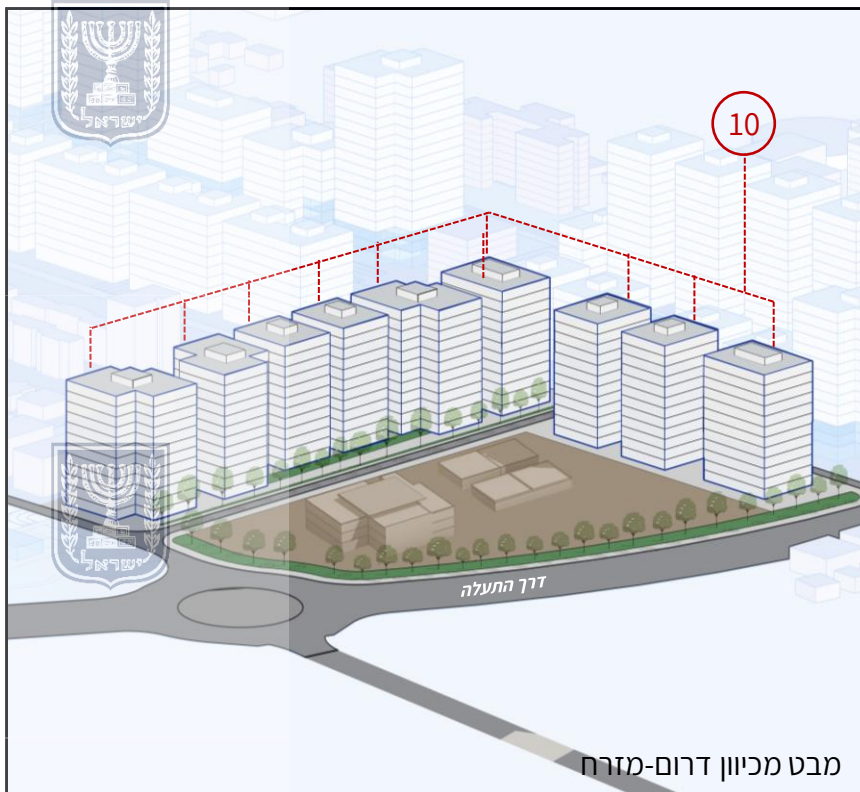
צפיפות מתחם	יח"ד מצב מוצע	יח"ד מצב קיים	שטח בייעוד מגורים	שטח המתחם
25	907	84	36.46	77.35

**טבלת שימושי קרקע**

ייעוד	שטח בדונם	% משטח המתחם
מגורים ג'	15.41	19.9%
מגורים ד'	21.05	27.21%
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	18.22	23.5%
שטח ציבורי פתוח	8.66	11.2%
דרך מאושרת	4.65	6%
דרך מוצעת	7.15	9.24%
ייעוד עפ"י תכנית מאושרת	1.8	2.32%
סה"כ שטח המתחם	77.37	100%

מבט תלת מימד

סכמת גבהים | קנ"מ 1:2,500



מקרא סכמת גבהים

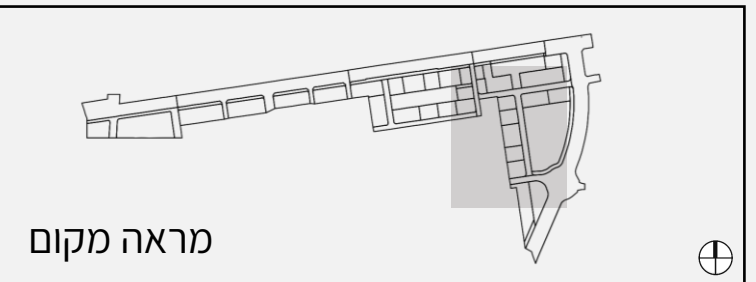
10 קומות

מקרא תכנית בינוי

הקצאה מבונה  
למבנה ציבור

מסחר

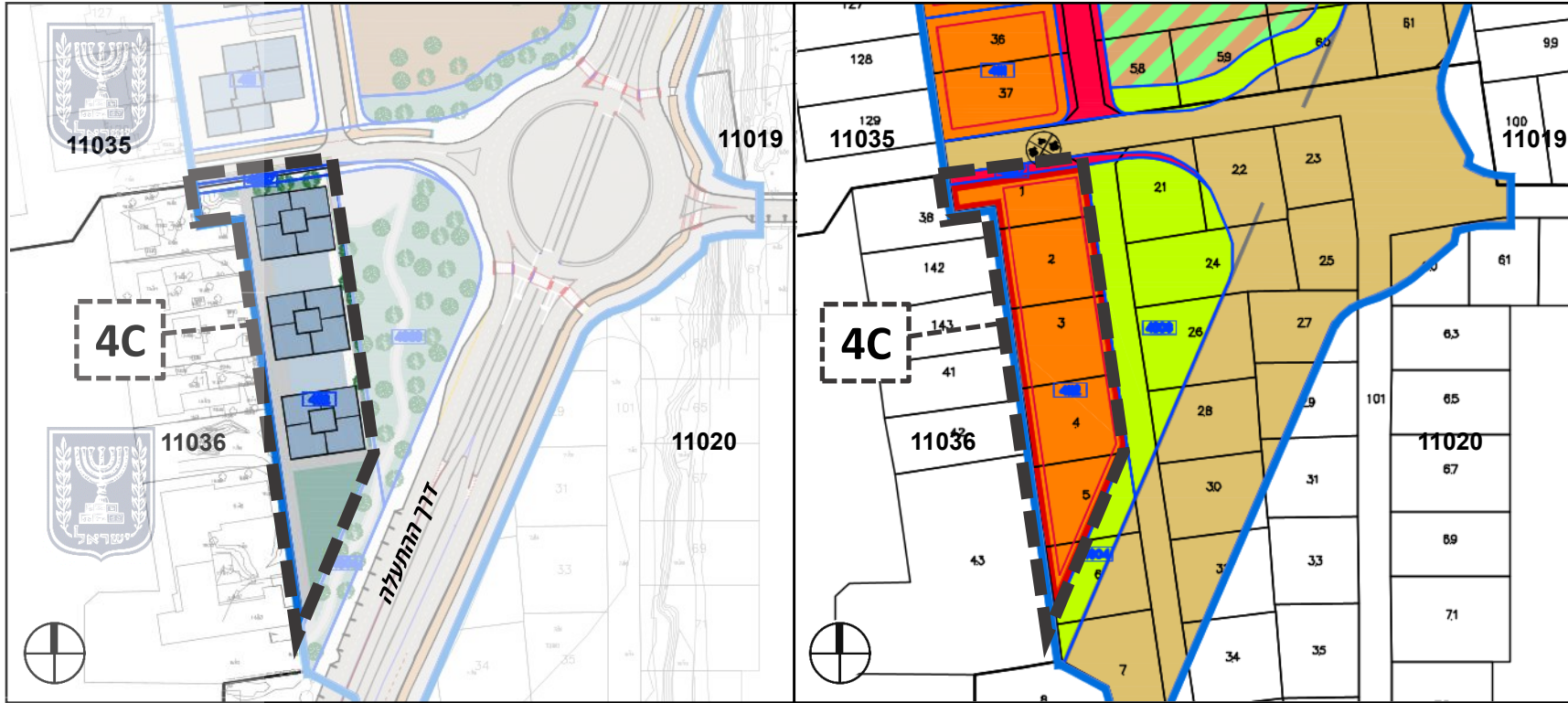
מגורים



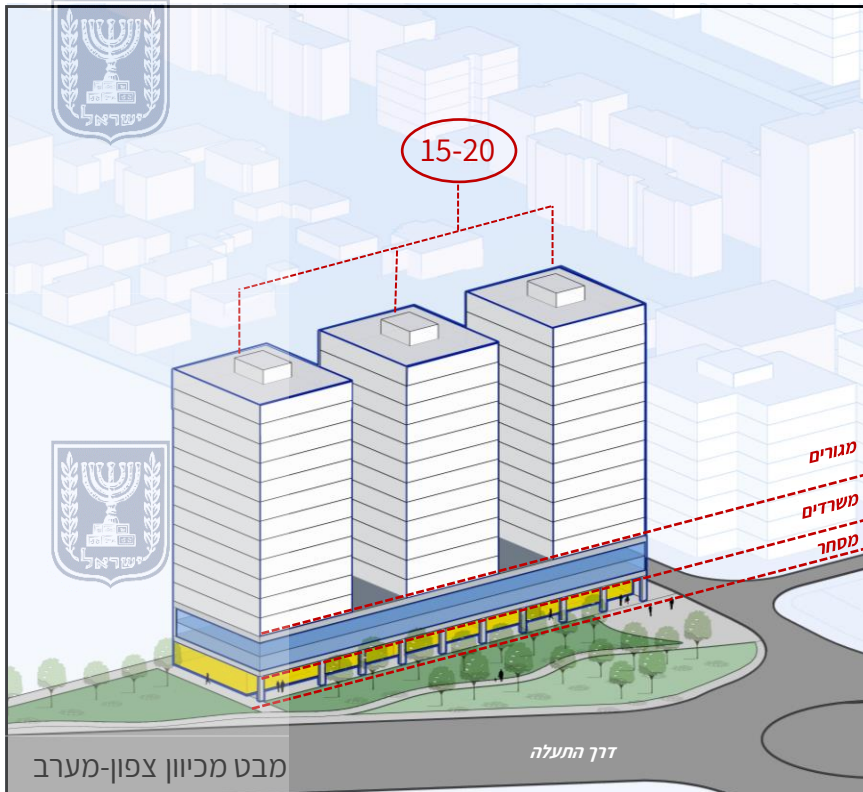
מראה מקום

תכנית בינוי קומה טיפוסית | קנ"מ 1:2,500

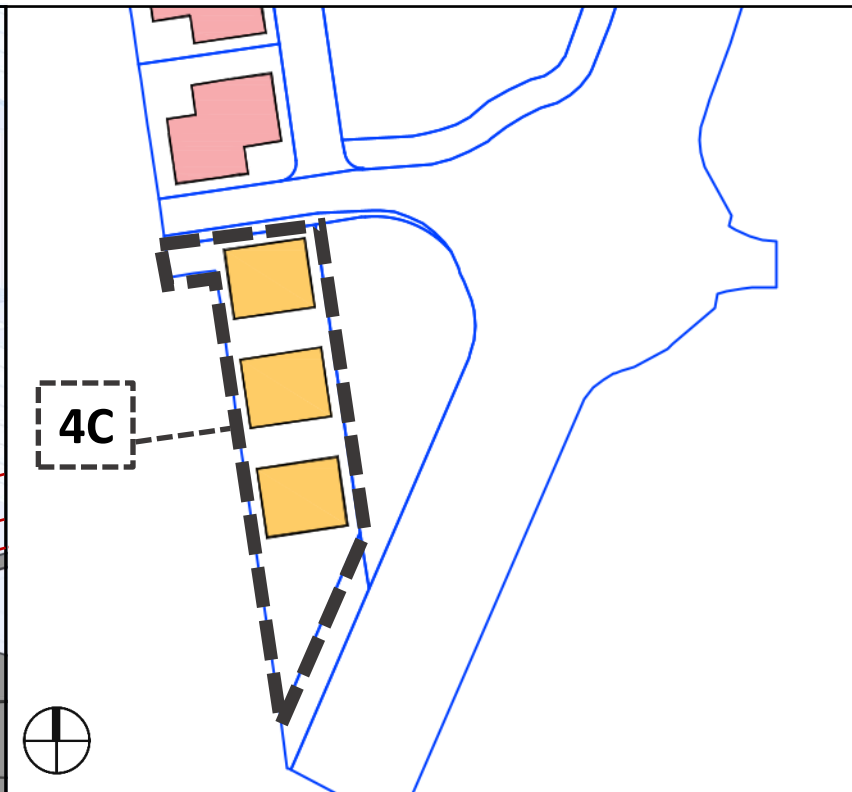
תשריט מתחם 4C | קנ"מ 1:2,500



מבט תלת מימד



סכמת גבהים | קנ"מ 1:2,500



4C

כרטיס מתחם 4

תת מתחם מוצע  
נתוני מתחם

שטח המתחם	שטח בייעוד מגורים	יח"ד מצב קיים	יח"ד מצב מוצע	צפיפות מתחם
77.35	36.46	84	907	25

טבלת שימושי קרקע

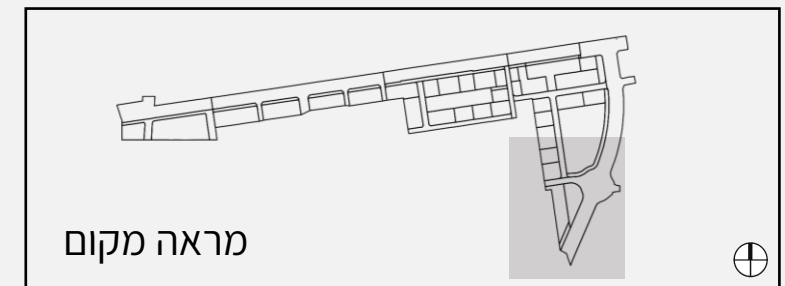
ייעוד	שטח בדונם	% משטח המתחם
מגורים ג'	15.41	19.9%
מגורים ד'	21.05	27.21%
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	18.22	23.5%
שטח ציבורי פתוח	8.66	11.2%
דרך מאושרת	4.65	6%
דרך מוצעת	7.15	9.24%
ייעוד עפ"י תכנית מאושרת	1.8	2.32%
סה"כ שטח המתחם	77.37	100%

מקרא סכמת גבהים

- קומות 15-20
- קומות 10

מקרא תכנית בינוי

- הקצאה מבונה למבנה ציבור
- מסחר
- מגורים



מראה מקום