

מספר התכנית (1.1.1)

ענ/631/0354

שם התכנית (1.1.3)

תשושי נפש  
"אל מסאיאת"

מטרות התכנית (1.1.8)

הקצאת שטח למבני ציבור וקהילה

## פרק ראשון : זיהוי וסיווג התכנית

1

### 1.1 זיהוי התכנית

- זיהוי תכנית (1.1.1) : מס"ע/631/0354
- מס' מהדורה ראשי (1.2.2) : תכנית בהגשה
- מס' גרסת משנה (1.2.3) : 0101
- תאריך עדכון המהדורה (1.2.4) : 29.05.02
- מס' תכנית ישן (1.1.2) : 0100

### 1.2 שם התכנית

- שם התכנית (1.1.3) : תשושי נפש " אלמסאיאת "
- שם מקוצר/ כינוי התכנית (1.1.4) : תנ"מ

### 1.3 סוג התכנית

- סיווג ראשי (1.1.5) : תכנית מתאר מקומית
- איחוד/ חלוקה (1.1.6) : ללא איחוד וחלוקה
- סמכות מאשרת (1.1.7) : ועדה מחוזית

### 1.4 מקום התכנית

- שם מחוז (1.4.2) : חיפה
- נ"צ צפון - קו רוחב (1.4.4) : 213700
- נ"צ מזרח - קו אורך (1.4.5) : 164200
- תאור מקום (1.4.3) : מרכז שכי אלמחאגנה " שכי אל מסאיאת "

מרחבי תכנון בתכנית				
שם מרחב תכנון (1.4.1.2)	סוג מרחב תכנון (1.4.1.3)	יחס למרחב התכנון (1.4.1.4)	מרחב תכנון גובל (1)	מרחב תכנון גובל (2)
			(1.4.1.1.3)	(1.4.1.1.3)
עירון	מרחב תכנון רגיל	חלק ממרחב התכנון		

רשויות מקומיות	
שם רשות מקומית (1.4.2.2)	התייחסות לתחום הרשות (1.4.2.3)
אום אלפחם	חלק מתחום הרשות

יישובים		
שם יישוב (1.4.3.2) :		
שם רחוב (1.4.3.1.2)	מס' בית (1.4.3.1.3)	אות בית (1.4.3.1.4)
אל מסאיאת		

גושים/ חלקות						
מ- גוש (1.4.4.2)	עד- גוש (1.4.4.2)	סוג גוש (1.4.4.4)	חלק/ כל הגוש (1.4.4.3)	מ- חלקה (1.4.4.1.2)	עד- חלקה (1.4.4.1.2)	חלקה שלמה/ חלקית (1.4.4.1.3)
20405	גוש מוסדר	גוש מוסדר	חלק מהגוש	64	1.4.4.1 (2)	החלקה בשלמות
20405	גוש מוסדר	גוש מוסדר	חלק מהגוש	82 (חלק)		חלק מהחלקה

כ"מ

**1.5 יחס לתכניות אחרות**

יחס לתכניות אחרות							
תערוכה	שנה לעוצה	עמוד בילקוט	מס' ילקוט	סוג היחס	יחס לתכנית אחרת ישן	מס' תכנית אחרת	זיהוי תכנית אחרת
(1.5.8) תערוכה	(1.5.7) שנה לעוצה	(1.5.6) עמוד בילקוט	(1.5.5) מס' ילקוט	(1.5.4) סוג היחס	(1.5.3) יחס לתכנית אחרת ישן	(1.5.2) מס' תכנית אחרת	(1.5.2) זיהוי תכנית אחרת
תכנית בנין-ערים 470/ג	14/01/65			משנה			470/ג

**1.6 מסמכי התכנית**

מסמכי התכנית							
תערוכה	שם מו"ד	שם עור' המסמך/ תשריט/ נספח	תאריך	מס' גיליונות	מס' עמודים	שם קובץ	סוג תחולה
(1.6.8) תערוכה	שם מו"ד / תשריט/ נספח (1.8.5/6)	שם עור' המסמך/ תשריט/ נספח (1.8.5/6)	(1.6.7) תאריך	(1.6.5) מס' גיליונות	(1.6.4) מס' עמודים	(1.6.3) שם קובץ	(1.6.6) סוג תחולה
תשריט קיים בקניון 1/500 תשריט מוצע בקניון 1/250	מחאמיר מנסור	פארקו יתיא מחאמיר אדריכל	8.01.03			תשריט נפש אלמסמאית	מחייב
		פארקו יתיא	8.001.03			תשריט נפש אלמסמאית	מחייב
		נספח ענד אלתי					נספח תחבורה

1.8 בעלי תפקידים/ בעלי זכויות בקרקע

בעל תפקיד/זכות בקרקע		
עורך התכנית	יוזם התכנית	סוג בעל התפקיד (1.8.3):
אדריכל		מקצוע/ תואר (1.8.4):
מחאמיד		שם משפחה (1.8.5):
פארוק		שם פרטי (1.8.6):
025848862		מס' זהות (1.8.7):
108767		מס' רש' (1.8.8):
עיריית אום אל פחם מחלקת הנדסה	עיריית אום אל פחם מחלקת הנדסה	שם תאגיד / שם רשות ציבורית (1.8.9):
04/6312575	04/6312575	מס' טלפון (1.8.11):
		מס' טלפון סלולרי (1.8.12):
כניסת אלבאטן	כניסת אלבאטן	שם רחוב (1.8.13):
אום אל פחם	אום אל פחם	שם יישוב (1.8.18):
30010	30010	מיקוד (1.8.19):
תיבת דואר 559	תיבת דואר 160	סוג דואר (1.8.20):
אום אל פחם	אום אל פחם	מס' ת.ד או ד.צ (1.8.21):
04/6314913	04/6314913	מס' Fax (1.8.22):
t-technon@bayan.co.il	t-technon@bayan.co.il	כתובת E-Mail (1.8.23):

בעלי תפקידים/ בעלי זכויות בקרקע

זכות בקרקע	חלקה	גוש
מ.מ.י+פרטיים .	64	20405
רשות מקומית	82	

## פרק שני: מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

### 2.1 מטרות התכנית

מטרות התכנית (1.1.8): הקצאת שטח למבני ציבור וקהילה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

עיקרי הוראות התכנית (1.1.9): שינוי יעוד קרקע, מקרקע למגורים לקרקע למבני ציבור וקהילה.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים

נתונים כמותיים עיקריים		
תוספת למצב המאושר (2.3.4)	סה"כ במצב המוצע (2.3.3)	סוג נתון כמותי עיקרי (כולל יחידות מידה) (2.3.2)
4.756	4.756	שטח התכנית (דונם)
4555	1.669	שטח מגורים
-	1.647	מבני ציבור (מ"ר) וקהילה
-	0.828	דרך משולבת מוצעת
-	0.250	שטח לחניה ציבורית
-	0.161	הרחבת דרך
0.201	0.201	דרך

פרק שלילי: הוראות התכנית (אפשרות א' - הוראות התכנית, על פי סעיפי התכנית)

3.1 תכליות מותרות

תכליות מותרות				
תערו	תכליות מותרות	מספר מניש	מספר פוליון	שם יעוד קרקע
(3.8)	(3.7)	(3.4)	(3.3)	(3.2)
	מיועד לבניית מוסד ציבורי (אור קהילתי או כל מבנה ציבורי לפי תוכנית בניי בהתאם למוגדר בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה, התשל"ח - 1965, כפי שתקבל היעודה המקומית.			שטח למוסד ציבורי וקהילתי
	מיועד לחניה ציבורית.			חניה ציבורית
	מיועד לבתי מגורים.			אזור מגורים
	מיועד למעבר כלי רכב, הולכי רגל ומתקני תשתית תת-קרקעיים ומשולבים בו מקומות חניה, ריקוטה רחוב ושטחי גינון.			דרך משולבת מוצעת
ע"פ 470/ג				

3.2 לוח זכויות והוראות בנייה

זכויות והוראות בנייה			
תערוכת (3.2.5)	ערך (3.2.4)	שם זכות/ הוראת הבנייה (כולל יחידת מידה) (3.2.2)	שם יעוד קרקע (3.2) (3.2)
	500	גודל מגרש מניימנולי (מ"ר)	מוסדות ציבור וקהילה
	קו הבניין יהיה ע"פי המצויין בתשריט.	קו בניין קדמי	
		מרווח צדדי	
		מרווח אחורי	
	100	סה"כ שטח למטרד עיקרית (אחוז משטח המגרש)	
	40	תכש"ת הקרקע (אחוז משטח המגרש)	
לא כולל קומת מרטף	3	מספר קומות	
	400	גודל מגרש מניימנולי (מ"ר)	מגורים
	ע"יפי 470/ג' 4מטר	קו בניין קדמי	
	ע"יפי 470/ג' 3מטר	מרווח צדדי	
	ע"יפי 470/ג' 5מטר	מרווח אחורי	
	80	סה"כ שטח למטרד עיקרית (אחוז משטח המגרש)	
	50	תכש"ת הקרקע (אחוז משטח המגרש)	
	2.20 מ' 2.20	קומת עמודים	
	3	מספר קומות	
לא כולל קומת מרטף	4	יחידות דיור	



פירוט שטחי שירות

שם יעוד קרקע (3.2.1.1)	מספר פוליוון (3.2.1.2)	מספר מגרש (3.2.1.3)	שם שטח שירות (3.2.1.4)	שטח (3.2.1.5)	הקף שטח (3.2.1.6)	הערות (3.2.1.7)
מוסדות ציבור וקהילה			מקלט/ מרחב מוגן			בהתאם להוראות פיקוד העורף
			מתקנים ומערכות טכניות	20 מי"ר לתיחידה		
			אחסנה	10 מי"ר לתיחידה		
			חנייה	עייפי התקן		
			מבואות וחדרי מדרגות	20 מי"ר לתיחידה		
			בלטות	40 מי"ר למגרש		לצורך קישוט החזיתות
			מקלט/ מרחב מוגן			בהתאם להוראות פיקוד העורף
			מתקנים ומערכות טכניות	6 מי"ר לתיחידה		
			אחסנה	7 מי"ר לתיחידה		
			חנייה	15 מי"ר לחניה		
			מבואות וחדרי מדרגות	10 מי"ר לתיחידה		
			בלטות	20 מי"ר למגרש		לצורך קישוט החזיתות

### 3.3 תולאות נוספות

תולאות נוספות					
שם יעוד קרקע (3.2)	מספר פולגון (3.3)	מספר מגרש (3.4)	שם התולאה (3.3.2)	נספח או פרוט (3.3.3)	פרוט התולאה (3.3.4)
			תולאות חניה	סעיף בהוראות התכנית	מקומות החניה יהיו בתחומי המגרש בהתאם לתקן החניה שיהיה תקף בעת הגשת בקשה להיתר בניה.
			תולאות בינוי	סעיף בהוראות התכנית	היתר בניה מותרת באישור הועדה המקומית לתכנית בינוי למתחים. תכנית הבינוי תכלול תאור העמדת הבניינים, גבהים, שימושים, גישות לבניינים, הסדיר חניה, שטחי גינון מעבריים להלכי רגל, מתקני תשתית, גדרות, חומרי בנין וחומרי גמר. תכנית הבינוי תציג ניצול מרבי של השטח למבנה ציבור וזכות הבניה המקומית לו.

הוראות נספחות					
שם יעוד קרקע (3.2)	מספר פוליוון (3.3)	מספר מגרש (3.4)	שם ההוראה (3.3.2)	נספח או פרוט (3.3.3)	פרוט ההוראה (3.3.4)
			בניינים קיימים החורגים מהוראות התכנית	סעיף בהוראות התכנית	<p>א- בניינים קיימים שנוצאים באזורים המיועדים לבניה עפ"י תוכנית זאת, אך חורגים מהוראות התכנית, מבחינת שטח הבנייה, תכנית קרקע מותרת ומספר קומות, ראשית הוועדה המקומית לאשרם בתנאי שהמבנה החורג מתאים לאופי הבנייה בסביבתו.</p> <p>ב- בניינים קיימים כג"ל, אך החורגים במרחוקים הצדדיים והאחוריים, ושאינו הוועדה המקומית לאשרם בתנאים שהמבנה משולב בסביבה הקרובה ואין בחריגה משום הפרעה לסביבה.</p> <p>ג- בניינים קיימים כג"ל, אך החורגים לקו בנין קדמי, ושאינו הוועדה המקומית לאשרם בתנאי שרוב הבניינים הקיימים בסמוך לדרך נמצאים בקו בנין דומה ובלבד שאינם חורגים לתחום חדרד.</p> <p>על מנבנים אלה או על חלקם, יוטל היטל השבחה כחוק</p>

חוראות נוספות					
שם יעוד קרקע (3.2)	מספר פוליון (3.3)	מספר מגלש (3.4)	שם החוראה (3.3.2)	נספח או פרט (3.3.3)	פרוט החוראה (3.3.4)
			חוראות עיצוב ארכטקטוני	סעיף בהוראות התכנית	<p>א. חומרי גמר – בבקשה להיתר יפורטו חומרי הגמר של גמר החזיתות וגווניהם ובתנאי שימור עמידים לתנאי מזג האוויר</p> <p>ב. גגות – בבקשה להיתר יפורטו חומרי הגמר של הגגות. התקנת מתקנים על הגג, לרבות חדר מעלית וצינור לגג, תותר רק אם יוכנסו שילובם בעיצוב המבנה או הסתרתם בצורה נאותה.</p> <p>ג. צנרת – התקנת צנרת גליה של חשמל, גז, מים, ביוב, מיזוג אוויר וארובות לאימום על גבי חזית המבנים אסורה.</p> <p>ד. דודי שמש – בג שטוח ישולבו הקולטים והדודים בעיצוב הגג.</p> <p>ה. בג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדודים יוסתרו בחלל הגג.</p> <p>ו. מתלי כביסה – מתקן לתליית כביסה צמוד לבנין יהיה חלק מהפתרון העיצובי של הבנין ותואר בבקשה להיתר.</p> <p>ז. מכלי גז ודלק – ישולבו בעיצוב הבנין ותוגנה או יוסתרו באופן שלא יראו מדרך ציבורית</p>

חולאות נוספות					
שם יעוד קרקע (3.2)	מספר פולגון (3.3)	מספר מגרש (3.4)	שם החולאה (3.3.2)	שעיף בהוראות התכנית (3.3.3)	פרוט החולאה (3.3.4)
			חולאות פיתוח	שעיף בהוראות התכנית	<p>א. חצרות – הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית פיתוח לטעמים שמסביב לבניינים, בה יתוארו הסדרי הניקוז, החנייה, שער וכי</p> <p>ב. גדרות – על גבול המגרש הפונה לרשות הרבים תחול חובת בנית גדר אבן מקומית בגובה וע"פ פרט שיקבע ע"י מחנכס הנעדה המקומית בתכנית הבינוי.</p> <p>ג. מתקן אשפה – מתקן לאיסוף אשפה באזור מגורים, יהיה חלק בלתי נפרד מעיצוב הגדר.</p>
			חולאות פיתוח תשתיות	שעיף בהוראות התכנית	<p>א. ביוב – אישור תכנית ביוב ע"י משרד הבריאות המראה חיבור לרשת הביוב של הרשות המקומית וחובה תנאי להוצאת היתר בנית.</p> <p>ב. מים – אספקת המים לבניינים בשטח תכנית זו תהיה במערכת אספקת המים של הרשות המקומית, או כל מערכת אספקת מים מוסדרת שתקבל אישור הרשות המוסמכת ובאישור הרשות המקומית.</p> <p>ג. ניקוז – השטח יוקז בהתאם לתכנית הניקוז המצורפת לתכנית זו ובהתאם לאישור הרשות המקומית ורשות הניקוז.</p>

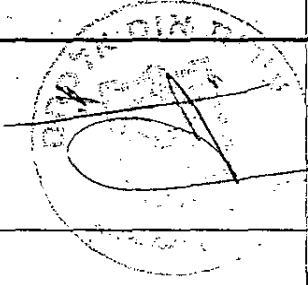


הוראות נוספות					
שם יעוד קרקע (3.2)	מספר פוליון (3.3)	מספר מגרש (3.4)	שם הוראה (3.3.2)	נספח או פרוט (3.3.3)	פרוט ההוראה (3.3.4)
			הוראות רשות העתיקות	סעיף בחוראות התכנית	<p>1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר לעתיקות , תתאם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978 והתקנות לפיו .</p> <p>2. במידה וידרש על-ידי רשות העתיקות ביצוע של הפירות הצלה , יבצעו היום על-פי תנאי רשות העתיקות .</p> <p>3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בתחום להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמי"ט 1989 , ייעשה על-ידי היום כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות .</p> <p>4. היה והעתיקות יצרילכושינוי בתכנית הבניה , תהיה חעדה המקומית רשאית להגזיר שינויים בתוכנית הבניה ובלבד שלא יתוספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע .</p> <p>5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה חפירה , זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד .</p>

הוראות נוספות

שם יעוץ קרקע (3.2)	מספר פוליסון (3.3)	מספר מגרש (3.4)	שם הוראה (3.2.2)	שם חברת החשמל	סעיף בהוראות התכנית (3.3.3)	נספח או פירוט (3.3.3)	פרוט החוראה (3.3.4)
							<p>לא ינתן היתר בינה למבנה או חלק ממנו מנתת לקוי חשמל עליו.</p> <p>בקרכת קוי חשמל עיליים, ינתן היתר בינה רק במרחקים המפורטים מטה, בקו אנכי משיך אל הקרקע בין התל הקיצוני הקרוב ביותר של קו החשמל, לבין החלק הכולל ו/או הקרוב ביותר של המבנה.</p> <p>* ברשת מנתת נמוד עם תולים חשופים 2.0 מ'.</p> <p>* ברשת מנתת נמוד עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ'.</p> <p>* בקו מנתת עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11.0 מ'.</p> <p>* בקו מנתת על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 21.0 מ'.</p> <p><b>הערה: - במידה ובאיזור הבנייה ישנם קווי מתח עליון / מנתת על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.</b></p> <p>אין לבנות מבנים מעל לכבל חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן - 3.0 מ' מכבלים מנתת עליון עד 160 ק"ו.</p> <p>- מ 1.0 מ' מכבלים מנתת גבוהה עד 33 ק"ו.</p> <p>- מ 0.5 מ' מכבלים מנתת נמוד 1000 וולט</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת כבל חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>המרחקים האנכיים המינימליים מקוי חשמל עד לפני כבלי סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת התייחסות עם חברת החשמל.</p>

שם יעוד קרקע (3.2)	מספר פוליון (3.3)	מספר מגרש (3.4)	שם החולאה (3.2.2)	נספח או פרט (3.3.3)	פרוט החולאה (3.3.4)
			שעיף הפקעה ורישום	שעיף בחולראות התכנית	זרבלים ואותרים לבנייני צבוח כחודרתם בשעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרישות המקומיות לפי נוהל מינהל מקרקעי ישראל, או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם.
			שעיף רישום ז'	שעיף בחולראות התכנית	גבולות חלקות הקרקע שאינם זחים לגבולות היעודים הקבועים בתכנית זו בשלים.
			תנאים לחיתור	שעיף בחולראות התכנית	תנאי להוצאת חיתור בניה בשטח המגורים יהיה אישור תשריט או תכנית חלוקה תואם תכנית זו.
			הריסת מבנים	שעיף בחולראות התכנית	א. המבנים המיועדים להריסה יהרסו בהתאם לשעיף 178 לחוק התכנון והבניה בתום תקופת השימוש החורג ולא תותר בהם תוספת בניה.
			חולאות בדבר היטל השבחה	שעיף בחולראות התכנית	ב- במידה ותוגש בקשה לחיתור בניה חדשה, לא יתן החיתור בשטרם יוסדו המבנים להריסה היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק.



חתימות			
תאריך חתימה (5.5)	חתימה (5.4)	שם בעל התפקיד/ בעל זכות בקרקע (1.8.5/6)	סוג בעל התפקיד (5.1)
<u>15.01.03</u>		עיריית אוס אל פחם	יוזם התכנית
-----		מנהל מקרקעי ישראל ופרטיים	בעל זכויות בקרקע
<u>13.01.03</u>		אדר" פארוק יחיא	מתכנן
<u>15.01.03</u>		א.נ.ג. סולימאן מחאמיד	מהנדס העיר
-----			ועדה מקומית
-----			ועדה מחוזית חיפה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - עירון

שינוי תכנית מתאר מס' 631/א

הומלץ להפקדה

בישיבה מס' 193 מיום 22.7.01

~~ד. הועדה~~  
יושב ראש הוועדה

מהנדס הועדה

משרד הפנים מחוז חיפה  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

631/א אישור תכנית מס.

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 20.11.02 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס. 631/א

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5094

מיום 4.8.02

הודעה על אישור תכנית מס. 631/א

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5167

מיום 18.3.03