

6

3-4508

מספר התכנית (1.1.1)
25.6.03

מספר התכנית (1.1.1)

ענ/595 / 0345

שם התכנית (1.1.3)

גן ילדים ומוסד דת
אלמידאן

מטרות התכנית (1.1.8)

הקצאת שטח למבני ציבור (חינוך ודת)

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשס"ה-1965
אישור תכנית (נס) 595/א
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 25.6.03. לאשר את התכנית.
י"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס. 595/א
פונקטמה בילקוט הפרטומים מס. 5772
יום 6.3.03

הודעה על אישור תכנית מס. 595/א
פונקטמה בילקוט הפרטומים מס. 5780
יום 9.3.04

פרק ראשון: זיהוי וסיווג התכנית

1.1 זיהוי התכנית

- זיהוי תכנית (1.1.1): ענ/595 / 0345
- מס' מהדורה ראשי (1.2.2): תכנית בהגשה
- מס' גרסת משנה (1.2.3): 0101
- תאריך עדכון המהדורה (1.2.4): 03-09-30
- מס' תכנית ישן (1.1.2): 0100

1.2 שם התכנית

- שם התכנית (1.1.3): גן ילדים ומוסד דת אלמידאן
- שם מקוצר/ כינוי התכנית (1.1.4): מד"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): 213750
- נ"צ מזרח - קו אורך (1.4.5): 164950
- תאור מקום (1.4.3): צפון מזרח שכונת אלמידאן

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 (1) גובל (1) (1.4.1.1.3)	מרחב תכנון (2) גובל (2) (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)	
אלמידאן				

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)	שטח שנכלל (1.4.4.1.2)	חלקה שלמה/ חלקית (1.4.4.1.3)
20345		גוש מוסדר	חלק מהגוש	53		חלק מהחלקה
20345		גוש מוסדר	חלק מהגוש	56		חלק מהחלקה
20345		גוש מוסדר	חלק מהגוש	57		חלק מהחלקה
20345		גוש מוסדר	חלק מהגוש	58		חלק מהחלקה
20345		גוש מוסדר	חלק מהגוש	59		חלק מהחלקה
20345		גוש מוסדר	חלק מהגוש	60		החלקה בשלמות
20345		גוש מוסדר	חלק מהגוש	61		חלק מהחלקה
20345		גוש מוסדר	חלק מהגוש	64		חלק מהחלקה
20345		גוש מוסדר	חלק מהגוש	65		חלק מהחלקה
20345		גוש מוסדר	חלק מהגוש	66		חלק מהחלקה
20345		גוש מוסדר	חלק מהגוש	67		חלק מהחלקה
20345		גוש מוסדר	חלק מהגוש	94		חלק מהחלקה
20345 מהחלקה		גוש מוסדר	חלק מהמגרש	99		חלק
20345		גוש מוסדר	חלק מהגוש	100		חלק מהחלקה
20345		גוש מוסדר	חלק מהגוש	102		חלק מהחלקה

יחס לתכניות אחרות						
זיהוי תכנית אחרת (1.5.2)	מס' תכנית אחרת ישן (1.5.3)	סוג היחס (1.5.4)	מס' ילקוט (1.5.5)	עמוד בילקוט (1.5.6)	שנה לועזית (1.5.7)	שם מחדד / התשריט / נספח (1.8.5/6)
470 / ג		משנה	1150		14/01/65	שם מחדד / התשריט / נספח (1.8.5/6)
400 / ג		משנה	(י.פ. 989)		63-1-10	מחאמיד / מנסור
398 / ען		משנה	4800		99-09-7	

1.6 מסמכי התכנית

מסמכי התכנית						
סוג מסמך / תשריט / נספח (1.6.2)	סוג תחולה (1.6.6)	שם קובץ (1.6.3)	מס' עמודים (1.6.4)	מס' גיליונות (1.6.5)	תאריך (1.6.7)	שם עורך המסמך / תשריט / נספח (1.8.5/6)
תשריט מצורף תכנית מפורטת	מחייב	גן ילדים ומוסד דת אלמידאן		1	30-09-03	פארוק יחיא מחאמיד אדריכל
הוראות התכנית תקנון	מחייב	גן ילדים ומוסד דת אלמידאן	14		30-09-03	פארוק יחיא מחאמיד אדריכל
תשריט מצורף "תחברה"	מחייב			1	30-09-03	גיסאן עבד אלחי
						תשריט מוצע בקני"מ 1:500

1.7 בעלי תפקידים/ בעלי זכויות בקרקע

בעל תפקיד/זכות בקרקע			
עורך התכנית	יוזם התכנית		: (1.8.3) בעל התפקיד
אדריכל			: (1.8.4) תואר
מחאמיד			: (1.8.5) משפחה
פארק			: (1.8.6) פרטי
025848862			: (1.8.7) זהות
108767			: (1.8.8) רש
עיריית אום אל פחם	עיריית אום אל פחם		שם תאגיד /
מתלקת הנדסה	מתלקת הנדסה		: (1.8.9) שם רשות ציבורית
04/6312575	04/6312575		: (1.8.11) מס' טלפון
			: (1.8.12) מס' טלפון סלולרי
כניסת אלבאטן	כניסת אלבאטן		: (1.8.13) שם רחוב
אום אל פחם	אום אל פחם		: (1.8.18) שם יישוב
30010	30010		: (1.8.19) מיקוד
תיבת דואר 160	תיבת דואר 160		: (1.8.20) סוג דואר
אום אל פחם	אום אל פחם		: (1.8.21) מס' ת.ד או ד.צ
04/6314913	04/6314913		: (1.8.22) מס' פאקס
um_handsah@walla.co.il	um_handsah@walla.co.il		: (1.8.23) כתובת E-Mail

1.8 בעלי תפקידיים/ בעלי זכויות בקרקע

זכות בקרקע (בעלות)	חלקה	גוש
פרטיים	53 - חלקי חלקה	20345
פרטיים	56 - חלקי חלקה	
פרטיים+רשות הפיתוח	57 - חלקי חלקה	
פרטיים+רשות הפיתוח	58 - חלקי חלקה	
פרטיים+רשות הפיתוח	59 - חלקי חלקה	
רשות הפיתוח	60 - בשלמות	
פרטיים+רשות פתוח	61 - חלקי חלקה	
פרטיים	64 - חלקי חלקה	
פרטיים+רשות הפיתוח	65 - חלקי חלקה	
פרטיים	66 - חלקי חלקה	
פרטיים	67 - חלקי חלקה	
פרטיים+רשות הפיתוח	94 - חלקי חלקה	
פרטיים	99-חלקי חלקה	
פרטיים	100 -- חלקי חלקה	
פרטיים	102 - חלקי חלקה	

פרק שני : מטרת התכנית ועיקרי הוראות התכנית
 2.1 מטרת התכנית

מטרת התכנית (1.1.8) : הקצאת שטח למבני ציבור (חינוך ודת) .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

עיקרי הוראות התכנית (1.1.9) : שינוי יעד קרקע משטח למגורים לשטח ציבורי (חינוך ודת) ודרכים .

2.3 נתונים כמותיים עיקריים

שטח מכלל התכנית		האזור	
מרב מוצע	מרב קיים	מרב קיים	
%	%	ד'	
10.91 %	61.15 %	3,694	שטח מגורים
12.83 %	---	---	שטח למסודות חינוך (2-צ)
23.07 %	---	---	שטח למסודות דת (4-צ)
38.84 %	38.84 %	2,346	דרך קיימת/חיאטרת
14.39 %	---	---	דרך משולבת מוצעת
100.00 %	100.00 %	6,040	סה"כ שטח התוכנית

פרק שלישי: הוראות התכנית (אפשרות א' - הוראות התלנית, על פי שעיפי התכנית)

3.1 תכליות מותרות

תכליות מותרות				
הערות (3.8)	תכליות מותרות (3.7)	מספר מג'ש (3.4)	מספר פולגון (3.3)	שם יעד קרקע (3.2)
	מיועד לבניית מסג'ד ו/או שירותי דת אחרים כולל פיתוח וחניית מיועד למבנים לצורכי ציבור בהתאם למוגדר בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, כפי שתקבע הועדה המקומית.	60	1-צ	מוסד דת
	מיועד למעבר כלי רכב, הולכי רגל ומתקני תשתית תת-קרקעיים ומשולב'ים בו מקומות חניה, ריקוזת רחוב ושטחי גינון			דרך משולבת
	מיועד לבניית מוסד חינוך גן ילדים טרום חובה ו/או מוסד קהילתי או כל מבניה ציבור לפי תוכנית בניי. בהתאם למוגדר בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, כפי שתקבע הועדה המקומית.	94	2-צ	מוסד חינוך

[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)	מספר מגרש (3.4)	מספר פולגון (3.3)	שם יעוד קרקע (3.2) מוסד דת
	כמסומן בתשריט	גודל מגרש בניינמלי (מ"ר)	60	צ"ז	
	4	קו בניין קדמי			
	4	מרווח צדדי			
	4	מרווח אחורי			
לא כולל שטח שירות	100	סה"כ שטח למטרה עיקרית (אחוז משטח המגרש)			
חניה מקורה לא תכלול בתכנית הבנוי	40	תכנית הקרקע (אחוז משטח המגרש)			
לא כולל קומת מרתף	3	מספר קומות			
	כמסומן בתשריט	גודל מגרש בניינמלי (מ"ר)	94	צ"ז	מוסד חינוך
	כמסומן בתשריט	קו בניין קדמי			
	בתשריט	מרווח צדדי			
		מרווח אחורי			
לא כולל שטח שירות	100	סה"כ שטח למטרה עיקרית (אחוז משטח המגרש)			
חניה מקורה לא תכלול בתכנית הבנוי	40	תכנית הקרקע (אחוז משטח המגרש)			
לא כולל קומת מרתף	3	מספר קומות			

פירוט שטחי שירות

שם יעד קרקע (3.2.1.1)	מספר פוליון (3.2.1.2)	מספר ממשל (3.2.1.3)	שם שטח שירות (3.2.1.4)	שטח (3.2.1.5)	הקף שטח שירות (3.2.1.6)	חגורה (3.2.1.7)
מוסד חינוך	2-צ	94	מקלט, מרחב מוגן	20 מ"ר ליחידה		בהתאם לתוכניות פיקוד העורף
			מתקנים ומערכות טכניות	20 מ"ר ליחידה		
			אחסנה	20 מ"ר ליחידה		
			חנייה	עייף תקן החנייה		
			מבואות וחדרי מדרגות	20 מ"ר ליחידה		
			בליטות	20 מ"ר למגרש		לצורך קישוט החזיתות
		60	מקלט, מרחב מוגן			בהתאם לתוכניות פיקוד העורף
	1-צ		מתקנים ומערכות טכניות	20 מ"ר ליחידה		
			אחסנה	20 מ"ר ליחידה		
			חנייה	עייף תקן החנייה		
			מבואות וחדרי מדרגות	20 מ"ר ליחידה		
			בליטות	40 מ"ר למגרש		לצורך קישוט החזיתות

3.3 תוראות נוספות

תוראות נוספות						
שם התוראה	מספר	מספר	שם יעד קרקע	שם התוראה	נספח או פרוט	פרוט התוראה
(3.2)	(3.3)	(3.4)	(3.2)	(3.3)	(3.3)	(3.3,4)
תוראות חניה				סעיף בהוראות התכנית	מספר מגרש (3.4)	מקומות החניה יהיו בתחומי המגרש בהתאם לתקן החניה שיהיה תקף בעת הגשת בקשה להיתר בנייה
תוראות דרכים				סעיף בהוראות התכנית	מספר פולגון (3.3)	טופס 4 למכנים בתחום תכנית זו ינתן רק לאחר שישלמו חיבורי הכבישים למערכת אלג'וזע ע/ש 398.
תוראות בנייה				סעיף בהוראות התכנית	מספר קרקע (3.2)	היתר בנייה מותנה באישור הועדה המקומית לתכנית בנייה למתחם. תכנית הבנייה תכלול תאור העמדת הבניינים, גבהים, שימושים, גישות לבניינים, הסדר חניה, שטחי גינון מעבריים להלכי רגל, מתקני תשתית, גדרות, חומרי בניין וחומרי גמר. תכנית הבנייה תציג ניצול מרבי של השטח למבנה ציבורי וזכות הבנייה המקנות לו.

הוראות נוספות

פרט ההוראה (3.3.4)	נספח או פרט (3.3.3)	שם ההוראה (3.3.2)	מספר מגרש (3.4)	מספר פוליון (3.3)	שם יעוד קרקע (3.2)
<p>א. חומרי צמר -- בבקשה להיתר בניה יפורטו חומרי צמר החזיתות ונגיניהם ובמנאי שיחי עמידים לתנאי נגף האוויר</p> <p>ב. גגות -- בבקשה להיתר יפורטו חומרי הגמר של הגגות. התקנת מתקנים על הגג, לרבות חדר נעילית ויציאה לגג, תותר רק אם יובטח שילבם בעיצוב המבנה או הסתרתם בצורה נאותה.</p> <p>ג. צנרת -- התקנת צנרת גליה של חשמל, גז, מים, כו"ב, מיזוג אוויר וארובות לחימום על גבי חזית המבנים אסורה.</p> <p>ד. דו"ד שמש -- בגג שטוח ישולפו הקולטים והדודים בעיצוב הגג.</p> <p>ה. בגג משופע ישולפו הקולטים בשיפוע הגג והדודים יוסתרו בחלל הגג.</p> <p>ו. מתלי כביסה -- מתקן לתליית כביסה צמוד לבנין יהיה חלק מהמתקן העיצוב של הבנין ויתואר בבקשה להיתר.</p> <p>ז. נכילי גז ודלק -- ישולבו בעיצוב הבנין והגינה או יוסתרו באופן שלא יראו מדרד ציבורית</p>	<p>סעיף בהוראות התכנית</p>	<p>הוראות עיצוב ארכיטקטוני</p>			

הוראות נוספות

פרוט הוראה (3.3.4)	ניסוח או מידט (3.3.3)	שם ההוראה (3.3.2)	מספר מגרש (3.4)	מספר פוליון (3.3)	שם יעוד קרקע (3.2)
<p>א. חצרות – הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית פיתוח לשטחים שמסביב לבניינים, בה יתוארו הסדרי הניקוז, החניה, שער וכי' גדרות – על גבול המגרש המונה לרשות הרבים תחול חובת בנית גדר אבן מקומית בגובה ועיף פרט שיקבע ע"י מנהלס הועדה המקומית בתכנית הבנית.</p> <p>ג. מתקן אשפה – מתקן לאיסוף אשפה באזור מגורים, יהיה חלק בלתי נפרד מעיצוב הגדר.</p>	<p>סעיף בהוראות התכנית</p>	<p>הוראות פיתוח</p>			
<p>א. בויב – אישור תכנית בויב ע"י הועדה המקומית המראה חיבור לרשת הביוב של הרשות המקומית יהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>ב. אספקת המים לבניינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של הרשות המקומית, או כל מערכת אספקת מים מוסדרת שתקבל אישור הרשות המוסמכת ובאישור הרשות המקומית.</p> <p>ג. השטח יוקדו בהתאם לתכנית הניקוז המפורטת לתכנית זו ובהתאם לאישור הרשות המקומית ורשות הניקוז.</p>	<p>סעיף בהוראות התכנית</p>	<p>הוראות פיתוח תשתיות</p>			

הוראות נוספות

פרוט ההוראה (3.3.4)	נספח או פרוט (3.3.3)	שם ההוראה (3.3.2)	מספר מגרט (3.4)	מספר פולגון (3.3)	שם יעוד קרקע (3.2)
<p>לא ייתכן היגור בניה למבנה או חלק נמונו מתחת לקוי חשמל עיליים.</p> <p>בקרבת קוי חשמל עיליים, ייתן היגור בניה רק במרחקים המפורטים מטה, בקו אנכי משוך אל הקרקע בין החיל הקיצוני הקרוב ביותר של קו החשמל, לבין החלק הבולט ואו הקרוב ביותר של המבנה.</p> <p>• ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ' • ברשת מתח נמוך עם תילים מנוודים וכבלים אווריים 1.5 מ'</p> <p>• בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11.0 מ. • בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 21.0 מ. הערה: - בפידה ובאיזור הבניה ישנם קווי מתח עליון למתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים</p> <p>אין לבנות נובנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן - מ-3.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 160 ק"ו. - מ-1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו. - מ-0.5 מ' מכבלים מתח נמוך 1000 וולט</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>המרחקים האנכיים המינימליים מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק.</p>	<p>סעיף בהוראות התכנית</p>	<p>הוראות חברת החשמל</p>			
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק.</p>	<p>סעיף בהוראות התכנית</p>	<p>הוראות בדבר היטל השבחה</p>			

שם יעוד קרקע (3.2)	מספר פלילגון (3.3)	מספר מגרש (3.4)	שם התחאה (3.2) סעיף הפקעה ורישום	נספח או פרוט (3.3.3)	פרוט התחאה (3.3.4)
				סעיף בהוראות התכנית	דרכים ואתרים לבנייה צבוי כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יונתנו לרשות המקומית לפי נוהלי מינהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם.
			סעיף רישום	סעיף בהוראות התכנית	גבולות חלקות הקרקע שאינם זהים לגבולות היעודים הקבועים בתכנית זו בטלים.
			הרישום מבנים	סעיף בהוראות התכנית	א. המבנים המיועדים להריסה יהרסו בהתאם לסעיף 178 לחוק התכנון והבניה בתום תקופת השימוש החורג ולא תותר בהם תוספת בניה. ב- במידה ותוגש בקשה להיתר בניה חדשה, לא ינתן ההיתר בטרים יסודו המבנים להריסה.




פרק רביעי: מימוש התכנית

4.1 מועד משוער לביצוע התכנית

תאריך (1.1.13):

מועד - תאור מילולי (1.1.14):

פרק חמישי: חתימות

חתימות			
תאריך חתימה (5.5)	חתימה (5.4)	שם בעל התפקיד/ בעל זכות בקרקע (1.8.5/6)	סוג בעל התפקיד (5.1)
		עיריית אום אל פחם	יוזם התכנית
24.12.03		אדר" פארוק יחיא מחאמיד	עורך התכנית
			מהנדס העיר
			הועדה המקומית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - עירון
 שינוי תכנית מתאר מס' 595/18
 הומלץ להפקדה
 בשינוי מס' 191
 מוחמד סובחי ג'ברין
 מנהל תכנון
 יושב ראש הוועדה
 מהנדס הועדה