

חוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965

מחוז : חיפה

נפה : חדרה

עיר : אום אל פחם

שכונה: עין איברהים

מינהל מקרקעי ישראל
 מחוז חיפה
 נתקבל ביום
 - 6 - 08 - 1997
 חיק מס' נרשם במספר.....
 לטיפול.....

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה - עירון

תוכנית מפורטת מס. ענ/129

עין איברהים - אום אל פחם

בעל הקרקע: פרטיים ג.מ.מ.ל.

יוזמי ומגיש התוכנית: נציגות תושבים ובעלי עניין - עין איברהים
אום אל פחם

עורך התוכנית: דב צ'רנוברודה - אדריכל ובונה ערים
גאולה 11 חיפה, מ/33198, טל. 04-664872

יועץ תחבורה: ברוך הרשברג - מהנדס אזרחי
עבאס 48 חיפה, מ/35378, טל: 04-520534

מהדורה אפדיל 1992 - למתן תוקן

דב צ'רנוברודה אדריכל ובונה ערים
רח' גאולה 11, חיפה 33198, טל' 04-664872

1. כ ל ל י

1.1 שם וחלות

תוכנית זאת תקרא: תוכנית מפורטת מס. ענ/129 - עין איברהים
אום אל פחם ותחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט בק.מ.
1:1250, המהווה חלק בלתי נפרד מתוכנית זאת.

1.2 יחס לתוכניות אחרות

תוכנית זאת מהווה שינוי לתוכנית ג/400 - תוכנית מתאר לשטח
הגלילי, מבטלת ובאה במקום תוכנית ג/489 - תחום בנייה עין
איברהים (יפ מס. 1275 5.5.66). ומבטלת תוכניות ג/741, א/741-א.
היא קודמת שינוי לתוכניות ענ/1118 (ח.קניית א.א. כחם), ג/741-ב.
במקרה של סתירה בין התוכניות - תקבענה הוראות תוכנית זאת.

1.3 זיהוי המקום

עין איברהים, שכונה נלווית לאום אל פחם בתחום שיפוט עיריית
אום אל פחם בקטע הצפון-מערבי של כביש ואדי ערה בסמוך לצומת
הכניסה למעווייה מנגד לצומת הכניסה לאום אל פחם.

1.4 קואורדינטות

216 200	: מערב:	163 400
215 000	: מזרח:	164 500

קווי הקואורדינטות מצוינים להתמצאות בלבד.

1.5 שטח בתוכנית

שטח התוכנית הוא כ- 518 דונם כמפורט להלן בסעיף הקרקעות
הכלולות בתוכנית.

1.6 יוזמי ומגישי התוכנית

ועד תושבים ובעלי ענין בשכונת עין איברהים (ביסוד).

1.7 עורך התוכנית

דב צ'רנוברודה, אדריכל ובונה ערים, גאולה 11 חיפה,
מ/33198, טלפון 04-664872

1.8 יועץ תחבורה

ברוך הרשברג - מהנדס אזרחי
 עבאס 48 חיפה, מ/35378; טל: 04-520534

1.9 מטרת התוכנית

- א. הרחבת תחום הבנייה בשכונת עין איברהים מעבר למותחם בתוכנית הגלילית ג/489 - תחום בנייה עין איברהים.
- ב. הסדרת השימוש בקרקעות בתחום התוכנית ע"י יעוד שטחים לצורכי ציבור: דרכים, שבילים, שטחים פתוחים, מבני ציבור ושטחים למגורים, מסחר, ספורט, פרטי פתוח וחקלאות.
- ג. הסדרת אישורם כחוק של המבנים הקיימים שנבנו שלא בהיתר בתחום התוכנית.

1.10 הקרקעות הכלולות בתוכנית
 טבלת ריכוז גושים

ב ע ל ו ת			מ.מ.י בשלמות	שטח בתחום התוכנית דונם	ג ו ש
פרטיים בשלמות	מ ו ש ע ה				
		פרטיים	מ.מ.י		
83.459			13.842	97.301	20426
159.643	50.570	5.100	31.181	246.494	20324
6.980	67.256	66.574	34.083	174.893	20315
250.082	117.826	71.674	79.106	518.588	סה"כ שטח התוכנית

ראה פירוט השטח הכלול בתוכנית עפ"י גושים בטבלאות להלן:

- א. גוש 20426
- ב. גוש 20324
- ג. גוש 20315
- ד. גוש 20312

ישי

ב ע ל ג ת			שטח בתחום התוכנית דונם	חלקי חלקות	חלקות בשלמות
פרטיים בשלמות	מ ו ש ע ה				
	פרטיים	מ.מ.י.			
					גוש 20426
9.223			13.842	9.223 13.842 11.248 16.318 5.974 4.328 9.770 15.573 7.837 2.564 0.624	19 20 21 22 23 24 25 26 T56 T57
83.459			13.842	97.301	גוש 20426 ריכוז

.א

13,18

ב ע ל ו ת			שטח בתחום התוכנית דונם	חלקי חלקות	חלקות בשלמות			
פרטיים בשלמות	מ ו ש ע ה							
	פרטיים	מ.מ.י.	מ.מ.י. בשלמות					
	חלקים בערכים משוערים				גוש 20324	ב.		
11.800 10.944 13.882 50.339	50.570	5.100	1.312	11.800 10.944 13.882 50.339 1.312 55.670 10.333 25.108 0.519 20.270 15.669 5.581	12/5/76 3,14	17 18 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30	א.ש.י.	
25.108			10.333	10.333	7.817	7.817		
20.270					11.200	11.200	731 19	
15.669								
5.581								
159.643			50.570	5.100	31.181	246.494		גוש 20324 ריכוז

					גוש 20315		ג.
0.795				0.795		1	
6.185				6.185		2	
	11.682	11.000		22.682		3	
	55.574	55.574		111.148		4	
			34.083	34.083		5	
6.980	67.256	66.574	34.083	174.893			גוש 20315 ריכוז

		20312		ד.
		17		
		18		
		28		א.ש.י.

2. מקרא הסימונים בתשריט

קו כחול בהיר עבה	גבול שטח שיפוט עיריית א.א. פחם
קו כחול עבה	גבול התוכנית
קו כחול דק מקוטע	גבול תוכנית מאושרת
קו אדום	קו בנין דרך עירון תמ"א א
מושחר ברקע שרטוט	מבנה לשימור
שטח צבוע כתום	אזור מגורים א
שטח צבוע תכלת	אזור מגורים ב
שטח צבוע צהוב מצולב קוי אפור	אזור מגורים ומסחר
שטח צבוע ירוק/אפור לסירוגין	זמן פנוי ארועים ושמחות (פרטי פתוח)
תחום קו ירוק כהה	

שטח צבוע חום תחום חום כהה	אזור מבני חינוך - (ח) וציבור (צ)
שטח צבוע ירוק בהיר (פ)	אזור ציבורי פתוח
שטח מפוספס ירוק/ורוד	שביל ציבורי להולכי רגל
שטח מפוספס ירוק/ורוד תחום אדום. ורוד - קיים.	שביל ציבורי משולב

שטח חום בהיר, מלכסן קוי ירוק	חניה ציבורית
פסי חום בהיר.	דרך קיימת ומאושרת
קוי אלכסון מקבילים.	דרך מוצעת לביטול
פס אדום בהיר.	דרך מוצעת
פסי ירוק מקבילים	אזור חקלאי
קוי ירוק וספרות בעיגול ירוק	גבול חלקה מקורית ומספרה

3. חוראות כלליות לאזורי השימוש

3.1 מבנה עזר

- א. השימושים המותרים למבנה יהיו מחסן דירתי וחנייה מקורה לרכב פרטי.
- ב. גודל מבנה עזר לא יעלה על 25.0 מ"ר ליחיד.
- ג. גובה רום פנימי של מבנה העזר לא יעלה על 2.20 מטר. מיקומו יהיה בקומת העמודים של המבנה העיקרי, במבנה ללא קומת עמודים יותר מבנה עזר בתחום המרווח הצידי והאחורי בצמוד לגבול המגרש השכן. הקיר הצמוד לגבול המגרש יהיה אטום כלפי מגרש השכן, שיפוע הגג ינוקז לכיוון מגרש השכן, הכל במבנה אחד.

3.2 איחוד מגרשים

במסגרת תוכנית חלוקה רשאי בעל הקרקע להציע חלוקת מגרשים שונה בגבולות החלקה הרשומה בתנאים הבאים:

- א. התוכנית תבוטא עפ"י תוכנית מדידה, שנערכה ע"י מודד מוסמך כמפורט בסעיף 3.4 ג' להלן.
- ב. שטחים לצורכי ציבור, אשר הוטלו עפ"י תוכנית זאת יופרשו מאותה החלקה כחוק, ירשמו ויועברו ע"ש הרשות המקומית.
- ג. לא ייפגעו זכויות המעבר לחלקות אחרות, ולא ישונו דרכי גישה לחלקות אחרות כמסומן בתשריט ונגזר מהוראות תוכנית זאת.
- ד. לא ישונו הוראות השימוש המוגדרות בהשימת התכליות, מסומנות בתשריט ונגזרות מהוראות תוכנית זאת, מלבד שביכול פרטי פתוח שניתן לשינוי במסגרת תוכנית חלוקה כנ"ל.

3.3 תוכנית חלוקה

- א. תוכנית חלוקה תערך עפ"י מפת מדידה ערוכה כחוק עפ"י סעיף 3.5 ג' - תוכנית מדידה להלן.
- ב. תוכנית חלוקה מחייבת הסכמת כל בעלי החלקה הרשומים.
- ג. תוכנית החלוקה כפופה לקביעות טבלת האזורים כנגזר לגבי החלקה/ המגרש עפ"י תוכנית זאת.
- ד. תוכנית החלוקה כפופה לסימון השטחים המיועדים לצורכי ציבור בתחום החלקה/המגרש עפ"י תוכנית זאת.
- ה. תוכנית חלוקה מותנית במתן גישה מדרך ציבורית קיימת או מוצעת ע"י תוכנית זאת או ע"י תוכנית מפורטת מאושרת לכל חלקה/מגרש.
- ו. סמטאות ושבילים המיועדים לתנועת כלי רכב בתחום החלקה ושאינם מסומנים כדרך ציבורית בתוכנית זאת ו/או בתוכנית מפורטת הנגזרת ממנה, ירשמו בתוכנית החלוקה כשביל פרטי פתוח כרכוש משותף לבעלי המגרשים בחלקה. רוחבם לא יפתח מ-6.0 מטר.

3.4 מספר מבנים על המגרש למגורים

- א. על כל חלקה או מגרש ששטחם קטן מ-600 מ"ר לא תורשה בנייתו של יותר ממבנה אחד.
- ב. במידה ושטח המגרש גדול מ-600 מ"ר תורשה בנייתם של שני בניינים נפרדים, או בנייתו של מבנה אחד נוסף למבנה קיים בתנאים כדלקמן:
1. המרחק בין הבניינים לא יקטן מ-6.0 מטר.
 2. קו בנין קדמי של המבנה הנוסף - עפ"י הוראות תוכנית זאת.

3.5 התניות הבנייה המותרת

א. כפיפות לתכליות והגבלות

הבנייה המותרת על מגרש כפופה למסווג ברשימת התכליות סעיף 4, להלן, ולמוגדר בטבלת ההגבלות סעיף 4 להלן עפ"י האזורים השונים.

ב. חישוב שטח הבנייה

בחישוב שטח הבנייה המותר יכללו כל חלקי המבנה למעט: מקלט תקני, מוסך לרכב פרטי, קומת עמודים מפולשת, מבנה עזר כמפורט בסעיף 3.1 לעיל, ומרפסות גג בלתי מקורות.

ג. תוכנית מדידה

לא יוצא בתחום התוכנית היתר בניה, אלא לאחר מסירת תוכנית מדידה לכל שטח החלקה הרשומה או לאזור אחר המותחם ע"י דרכים ו/או שימוש קרקע שונה. המדידה תערך ע"י מודד מוסמך, חתומה ע"י כל בעלי הזכויות בקרקע ומפרטת את הדרכים, שטחי הציבור והחלוקה למגרשים כמוצגת בתוכנית זאת, הוועדה המקומית רשאית לאשר סטיות בסימון המגרשים בהתאם לנאמר בסעיף 4.2 לעיל (איחוד מגרשים).

ד. הפקעה ורישום

השטחים שיועדו עפ"י תוכנית זאת לצורכי ציבור. נתונים להפקעה, יירשמו על שם הרשות המקומית, עפ"י פרק ח' סעיפים 188, 189 לחוק.

ה. היטל השבחה

היטל השבחה יוטל בחוק.

3.6 שטח מגרש מזערי

- א. לא תותר בנייתו של מבנה על מגרש, ששטחו קטן מהנגזר בטבלת ההגבלות ורשימת התכליות לאזורים השונים. (פרט לחלקות רשומות ששטחו לאחר הפרשות לצרכי ציבור גדול מ-300 מ"ר
- ב. למרות הנאמר לעיל תותר בניית מבנים למגורים, טוריים, צמודי קרקע במגרשים:
- | | |
|-------------------------|---------------|
| גודל מגרש מזערי 250 מ"ר | אזור מגורים א |
| גודל מגרש מזערי 200 מ"ר | אזור מגורים ב |

3.7 מרווחי בנייה

- א. מרווחי בנייה קדמיים כמפורט בתשריט ובסעיף 3.7 להלן.
- ב. מרווחים צידיים ואחוריים כמפורט בטבלת האזורים והגבליהן.
- ג. במגרשים פינתיים המרווחים יהיו קדמי וצידי בלבד.
- ד. במבנים טוריים יותר מרווח צידי אפס לקירות גמלון אטומים.
- ה. הבניה בחלקה שעמקה מקו רחוב קטן מ-15 מטר תותנה באיחוד חלקה זאת עם חלקה סמוכה גובלת. רשאית הוועדה המקומית לפטור התניה זאת במידה ונוכחה באי יכולת, בעלי המגרשים להגיע להסכמה, או אז תותר הבניה עפ"י ההגבלות להלן:
1. בחלקות קיימות שעומקן גדול מ-12 מ' תותר בניה במרווח קדמי ואחורי של 2 מ'.
 2. בחלקות קיימות שעומקן גדול מ-10 מ' אך קטן מ-12 מ' יותר מרווח קדמי של 2.0 מטר וקו בנין אחורי - אפס, בהסכמת בעלי החלקה או המגרש הגובלים לקו זה.

3.8 רוחב דרך

- א. רוחב דרכים על פי התשריט.
- ב. רוחב מזערי של דרך ללא מוצא - 8.0 מטר, מרווח קדמי - 3.0 מטר.
- ג. רוחב מזערי של שביל הולכי רגל - 6.0 מטר, מרווח קדמי - 3.0 מטר.
- ד. הגדלת רוחב דרך קיימת לא תגרום לשינוי המרחק, שבין קווי בנין קדמיים של בנינים קיימים בכל מקום שלא נקבע אחרת בתוכנית זאת.
- ה. רדיוס מזערי של דרך יהיה 8.0 מטר.

3.9 מקלטים

פרט לבנייה קיימת יהיה כל מבנה חייב בהקמת מקלט בהתאם לחוק ההתגוננות האזרחית תשי"א 1951 על תיקוניו והתקנות שהותקנו על פיו.

3.10 חנויות ובתי מלאכה

לא ייפתחו חנות או בית מלאכה ולא יעסקו במלאכה או במסחר אלא במקום שאושר לתכלית זו.

3.11 חנייה

א. חנייה למגורים

לא יינתן היתר לבניית מבני מגורים אלא בתנאי שתוקצה חנייה פרטית בתוך המגרש והכניסה והיציאה לשטח החנייה תהיה דרך פתח בגדר, שרוחבו לא יעלה על 3.0 מטר על פי מכסה מינימלית של מקום חנייה אחד לכל דירה.

ב. חנייה לשימושים מסחריים ואחרים

מכסת מקומות חנייה לשימושים מסחריים ילקבעו לפי המפתח כדלקמן:

שימוש	מכסת בנייה	חנייה תפעולית
חנויות ועסקים	1 מקום לכל 30 מ"ר	1 מקום משאית לכל 450 מ"ר
משרדים	1 מקום לכל 30 מ"ר	1 מקום למשאית לכל 450 מ"ר
התכנסויות קהל	1 מקום לכל 40 מתכנסים	1 מקום למשאית לשטח של 500 מ"ר
מלאכה ותעשייה	1 מקום לכל 20 מ"ר	1 מקום למשאית לכל 300 מ"ר
הערה: 1 מקום למכונית פרטית 1 מקום למשאית	2.3 ס"מ x 5.0 מ' 2.7 מ' x 8.0 מ'	

3.12 אישור בנייה בקרבת קווי חשמל

לא יינתן היתר לבנין או לחלק ממנו מתחת ו/או בקרבת קווי חשמל עליונים. היתר הבנייה יינתן רק במידה והמבנה יהיה במרחק המפורט כדלהלן, בקו אנכי משיק אל הקרקע בין התיל הקיצוני ביותר של קווי חשמל ובין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר אל המבנה:

ברשת מתח נמוך	2 מ'
בקו מתח עליון עד 22 ק"ו	2 מ'
בקו מתח עליון עד 150 ק"ו	8 מ'
בקו מתח עליון עד 220 ק"ו	10 מ'

לא תותר בנייה כלשהי מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים במרחק קטן מ-2 מטר מכבלים אלו.

3.13 ניקוז מי גשמים

ניקוז השטח ממי גשמים יבוצע באמצעות חלחול טבעי, ניקוז וזרימה בתעלות עליות ובצינורות תת קרקעיים עפ"י תוכנית ניקוז, שתאושר ע"י מהנדס הרשות המקומית ותבוצע לשביעות רצונה:

3.14 אספקת מים

אספקת מים תסופק מרשת המים של הרשות המקומית.

3.15 הרחקת אשפה

סידורי ריכוז האשפה והרחקתה ייקבעו בתאום עם מהנדס הרשות המקומית באישורו ולשביעות רצונו.

3.16 ביוב

כל המבנים יחוברו לרשת ביוב מרכזית ו/או ירוקנו לבורות ביוב. על חשבון בעלי המגרשים. עפ"י הנחיית ובאישור הרשות המקומית.

3.17 כיבוי אש

כל היתר בניה יהיה כפוף להתקנת הידרנטים ולדרישות רשויות כיבוי אש, ולאישורם.

3.18 גדרות לאורך גבולות צידיים ואחוריים

גובה גדרות אלה לא יעלה על 1.80 מטר. ייבנו מחומרים כגון רשותות וסבכות פלדה, בטון, אבן, עץ בתוכנית אשר תוגש ותאושר במסגרת הבקשה להיתר בניה.

3.19 חובת התקנת גדר בקו רחוב

א. על מבקש היתר הבנייה להקים, עד תום הבנייה המבוקשת ועל חשבוננו גדר על קו הרחוב המאושר על פי תוכנית זאת.

הגדר תבוצע מבטון מצופה אבן לקט. גובה הגדר לא יעלה על 1.20 מטר ולא יפחת מ-0.60 מטרים.

ב. בסמכותה של הועדה המקומית לקבוע הוראות מיוחדות לגדרות כאשר השימוש הגובל הינו אתר לבנין ציבור או שטח ציבורי פתוח ובלבד שהגדר תוקם על - קו הרחוב המאושר.

ג. בסמכותה של הועדה המקומית לפטור מהוראות סעיף 3.16 א' דלעיל, במקרה של מגרש אשר חזיתו מוגדרת בתשריט כחזית חנויות.

3.20 תנאים למתן היתר למבנים קיימים ללא היתר

- א. כל מבנה קיים חייב בהיתר כחוק.
- ב. מבנים הקיימים ללא היתר ביום הפקדת תוכנית זאת, חייבים בהיתר בנייה אשר בקשה בגיננו תוגש לוועדה המקומית לא יאוחר מתום שישה חודשים מיום היכנס תוכנית זאת לתוקפה.
- ג. לאחר היכנס תוכנית זאת לתוקפה, תהיה הוועדה המקומית מוסמכת לתת היתרי בנייה למבנים קיימים שהוקמו ללא היתר, בתנאי שהם תואמים את השימושים המותרים באזור בו הם נמצאים עפ"י תוכנית זאת.

3.21 בניינים קיימים החורגים מהוראות התוכנית

- א. בניינים קיימים שנמצאים באזורים המיועדים לבניה עפ"י תוכנית זאת, אך חורגים מהוראות התוכנית, מבחינת שטח הבנייה, תכנית קרקע מותרת ומספר קומות, רשאית הוועדה המקומית לאשרם בתנאי שהמבנה החורג מתאים לאופי הבנייה בסביבתו.
- ב. בניינים קיימים כנ"ל, אך החורגים במרווחים הצידיים והאחורי, רשאית הוועדה המקומית לאשרם בתנאי שהמבנה משולב בסביבה הקרובה ואין בחריגה משום הפרעה לסביבה.
- ג. בניינים קיימים כנ"ל, אך החורגים לקו בנין קדמי, רשאית הוועדה המקומית לאשרם בתנאי שרוב הבניינים הקיימים בסמוך לדרך נמצאים בקו בנין דומה ובלבד שאינם חורגים לתחום הדרך.
- ד. מבנים קיימים כנ"ל אשר אוטו, לחוביהם בדיטל השבחה כחוק.

3.22 מבנים להריסה

- א. בכל מקרה של בקשה לתוספת בנייה במגרש שבו מצוי מבנה אשר לא אושר כחוק והחורג במלואו או מקצתו אל תחום דרך מאושרת עפ"י תוכנית מפורטת, יותנה ההיתר לתוספת המבוקשת, בהריסתו ע"י מבקש ההיתר, של החלק החורג לתחום הדרך.
- ב. בסמכותה של הוועדה המקומית להרוס כל מבנה המצוי בתחום דרך מאושרת עפ"י תוכנית מפורטת בכל עת שהדבר דרוש לסלילת הדרך ו/או להרחבתה, ובלבד שמולאו הוראות סעיף קטן ג' להלן.

ג. הריסת המבנים תבוצע לאחר הפקעת שטחי הדרך כחוק ולאחר מתן הודעה בכתב למשתמשים ולבעלי הזכויות בקרקע, לפחות 60 יום לפני מועד ביצוע ההריסה.

רשימת התכנית

4.1 אזור מגורים "א" (כתום)

מגורים חד ו/או דו-קומתיים, יכול שיהיו מעל קומת עמודים מפולשת. (2.20 מ' גובה נקי). צפיפות יחסית מירבית של 4 יח'/דונם נטו, שטח מזערי של מגרש - 500 מ"ר, או כפי שקיים או כפי שנקבע בתשריט הקטן מביניהם. אחוז בנייה מותר כולל, בשיעור של 60% משטח המגרש. אחוז בנייה מירבי מותר בקומה בשיעור של 40% משטח המגרש.

4.2 אזור מגורים "ב" (תכלת)

מגורים במבנים בני שלוש קומות מעל קומת עמודים מפולשת (2.20 מ' גובה נקי) צפיפות מירבית של 6 יח'/דונם, שטח מזערי מותר של מגרש - 400 מ"ר, או כפי שקיים, או כפי שנקבע בתשריט הקטן מביניהם. אחוז בנייה מותר כולל בשיעור של 80% משטח המגרש. אחוז בנייה מירבי מותר בקומה בשיעור של 40% משטח המגרש.

4.3 אזור מגורים ומסחר (צהוב מצולב קוני אפור)

- א1. מסחר, שירותים אישיים, משרדים, מלאכה צרכנית, בתי קפה, מועדונים, מזנונים ומסעדות, שירותי מנהל אזרחי ובנקאות.
- א2. אין להתיר שימושים הנזקקים לתנורים פולטי עשן, למנועים הצורכים עומס העולה על 10 קו"ש ו/או כ"ס לעסק.
- א3. אין להתיר שימושים היוצרים רעש בעצמה מעל רמה של 70 דציבל (מדוד במרחק של 30 מטר ממקור הרעש ללא מיסוד).
- א4. תאסר כל עבודת-שחיטה, ניקוי אברים פנימיים, מריטה ופשיטת עור של בעלי חיים.
- א5. פרט למזנונים, בתי קפה ומסעדות, תאסר פעילות לשימושים המותרים בסעיף זה, לפני השעה 07:00 ולאחר שעה 19:00.
- א6. בזאגד שים 414 - 418, יתרו השימושים לעיל מלבד שימושי חלופה לסוגיה.

ב. מגורים במבנים בני שלוש קומות מגורים יכול שיהיו מעל קומת עמודים מפולשת, או שתי קומות מגורים מעל קומה מסחרית ללא קומת עמודים מפולשת. גודל מזערי של מגרש - 500 מ"ר, או כפי שקיים, הקטן מביניהם. אחוז בנייה כולל לכל השימושים בשיעור של 100% משטח המגרש. אחוז בנייה מירבי מותר בקומה - 50% משטח המגרש.

4.4 אזור זמן פנוי, ארועים ושמחות (ירוק ואפור לסירוגין תחום ירוק כהה)

מועדוני זמן פנוי, מסעדות מזנונים, אולמי שמחות וארועים תחת גג ובשטח פתוח. גודל מגרש מזערי - 2000 מ"ר. אחוז בניה חותך ~~כולל~~ - 100%. בקומה - 40%. מס' קומות מותר - 3 קומות.

מתן היתר בניה מותנה בתוכנית בינוי מאושרת ע"י הוועדה המקומית אשר תפרט המבנה, פיתוח השטח, חניות, בטיחות, תברואה, בהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

4.5 שביל פרטי פתוח (ירוק בהיר תחום ירוק כהה)

במסגרת תוכנית חלוקה ניתן לקבוע שביל פרטי פתוח לזכות מעבר לבעלי רכוש משותף במסגרת חלקה רשומה. השביל אסור בבנייה בתחומו ובמרווחים הנתחמים על ידו.

4.6 שטחים ציבוריים

א. אזור למבני ציבור - (חום תחום אום) - S

שירותי ציבור שכונתיים: לחינוך, בריאות, דת, חברה, תרבות ושטחים פתוחים. גודל מגרש מזערי עפ"י הנחיות הרשויות הנוגעות לאחזקת השירות במבנים בני עד שלוש קומות. אחוז בניה מירבי מותר בשיעור של 80% משטח המגרש. אחוז בנייה מירבי מותר בקומה בשיעור של 40% משטח המגרש. תותר בנייתם של מספר מבנים נפרדים על מגרש בתנאי והמרחק המזערי ביניהם יהיה 8.0 מטר.

אזור למבני חינוך, גן ילדים, בית-ספר יסודי, חטיבת ביניים ותיכון, עפ"י הנחיות משרד החינוך והתרבות, עפ"י הגבלות בנייה כמפורט באזור למבני ציבור 4.6-א כנ"ל.

ג. אזור ציבורי פתוח (ירוק בהיר) (ז)

גני ומתקני משחק, גנים ציבוריים, שבילים להולכי רגל, מגרשי ספורט שכונתיים ציבוריים ומתקניהם, לא תותר בנייה כלשהי פרט למתקני הפעלת האתרים ולמתקני תשתית הנדסיים. מכון לשנאים ובוסטרים לקוי מים, ומקלטים ציבוריים.

4.6 שביל ציבורי להולכי רגל (ורוד/ירוק לסירוגין)

דרך ציבורית להולכי רגל, ומערכות תשתית יישובית, תנועה מיכנית קלה, להוציא תנועה מוטורית, פרט לרכב שירות וחירום. אסורים בבניה כלשהי פרט לריהוט רחוב ומבנים לשרות השימושים המותרים כנ"ל.

4.7 דרך ציבורית משולבת (ורוד/ירוק לסירוגין תחום אדום)

דרך ציבורית מותרת להולכי רגל רכב חירום וכניסה לרכב חנייה. שטחים לנטיעות ולמעבר מערכות תשתית יישובית. רוחב מזערי מותר 8.0 מטר, שיפוע מירבי מותר 15%. או אם אושר אחרת ע"י הוועדה המקומית.

4.8 אזור לחניה ציבורית (חום/ירוק לסירוגין)

א. חניה ציבורית לרכב פרטי לסוגיו.
ב. היתר בניה טעון אישור מע"ץ ומשרד התחבורה.

4.9 המת שימושים ציבוריים

א. רשאית הרשות המקומית להמיר שימוש למבני ציבור וחינוך לשימוש ציבורי פתוח, באישור הוועדה המקומית במסגרת בקשה להיתר בנייה.
ב. רשאית הוועדה המקומית, לאשר מחדש את השימוש של השטח כנ"ל לשימוש למבני ציבור וחינוך, וזאת במסגרת בקשה להיתר בנייה.

4.10 חזית מסחרית

בחלקות אשר קו הרחוב שלהן מותחם בקו סגול, המגדיר חזית מסחרית, יותר שימוש מסחרי כמוגדר בסעיף 4.3 לעיל. שטח המסחר יחושב בשטח המותר לבניה ומספר מקומות החניה יהיה כמוגדר עפ"י השימוש בסעיף 3.11 ב' לעיל.

4.11 אזור לחניה ציבורית (פסי אדום/ירוק מקבילים)

א. חניה ציבורית לרכבים פרטיים לסוגיהם.
ב. היתר בניה טעון אישור מ.ע.ץ ומשרד התחבורה.

ת א ר י ד	ח ת י מ ה	
		מנהל מקרקעי ישראל
		יוזמי ומגישי התוכנית: נציגות תושבי עין איברהים
		<u>עירית אום אל פחם:</u>
<p> <i>צ'ר פלד</i> צ'ר פלד צ'רנוברודה אדריכל ח' גאולה 11, חיפה 33198 טל. 04-664872 23.1.1992 </p>		<p> <u>עורך התוכנית:</u> דב צ'רנוברודה אדריכל ובונה ערים ח' גאולה 11 מ/33198 חיפה טלפון: 04-664872 </p>
		<p> יועץ תחבורה: ברוך הרשברג מהנדס אזרחי עבאס 48 חיפה טלפון: 04-520534 </p>

מאת: ד"ר יואב 1992 לכתובת - תוקף
 צ'ר פלד צ'רנוברודה אדריכל
 ח' גאולה 11, חיפה 33198 טל. 04-664872
 19.4.1992

119

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - ע"י

שינוי תכנית מתאר מס' 129-1/ט

הומלץ למתן תוקף

בישיבה מס' 89 מיום 13.5.90

יושב ראש הועדה

מנהלס הועדה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - ע"י

שינוי תכנית מתאר מס' 129-1/ט

הומלץ להפקדה

בישיבה מס' 28 מיום 3.2.85

יושב ראש הועדה

מנהלס הועדה

הודעה על הפקדת תכנית מס' 129/ט

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3760

מיום 22.4.90

משרד הפנים מחוז חיפה

דק התכנון והבניה תסכ"ח-1965

אישור תכנית מס' 129/ט

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 3.1.91 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

סמנכ"ל תכנון

הודעה על אישור תכנית מס' 129/ט

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4047

מיום 8.10.92