

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תמ"מ 6 שינוי מספר 9 – אום אל פאחם

תכנית מתאר מחוזית חלקית – מחוז חיפה

חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי עירון, מנשה-אלונה, מקומי-מחוזי

אוקטובר 2022



יו"ר המועצה הארצית לתכנון ולבנייה

מינהל התכנון	
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965	
תכנית מתאר מחוזית	
עותק מאושר למתן תוקף	
אשרה בישיבת: ולנת"ע	
מס': 707	מתאריך: 28/06/2022

الخارطة الهيكلية اللوائية 6 التغيير رقم 9 - أم الفحم

شرح للخارطة:

تم إجراء هذا التغيير في الخارطة الهيكلية اللوائية في أعقاب قرار إيداع الخارطة الهيكلية الشمولية التي تم إعدادها لبلدة أم الفحم (الخارطة رقم 0247221-354). تنص الخارطة الهيكلية التي تم إعدادها برؤية شمولية طويلة الأمد، من ضمن ما تنص عليه، وبصورة شمولية، حجم وحدود مساحات البناء الحضري ومنظومة المساحات المفتوحة الطبيعية والزراعية في حيّز البلد. وكل ذلك على أساس الأهداف النوعية، الاحتياجات التخطيطية، الفحص البيني والملاءمة لحساسيات ومميزات المساحات.

يشمل التغيير في الخارطة الهيكلية اللوائية تغيير وتوسيع نطاق التطوير المدني بحسب حدود البناء المقترحة في الخارطة الهيكلية، ويشمل زيادة دقة الحدود. نظرًا لأن هنالك توسيعًا مقترحًا لنطاق التطوير على حساب المساحات المفتوحة، فإن تغيير الخارطة الهيكلية اللوائية يحدد أيضًا، كما يتوجب بحسب الخارطة الهيكلية القطرية 35 "المساحات المفتوحة الخاصة" (لا يدور الحديث عن استعمال للأرض، وإنما عن طبقة ما فوق الاستعمال في المخطط). كذلك، تمت الإشارة إلى الممرات البينية في الخارطة، والتي لها استمرارية ضمن تواصل المساحات المفتوحة الواقعة خارج نطاق الخارطة.

سيتم إجراء التغييرات من خلال رؤية شمولية للخارطة اللوائية وبموازاة الملاءمة لمقياس الرسم واللغة التخطيطية الواردة في الخارطة الهيكلية اللوائية 6.

التناسب بين هذا التغيير في الخارطة الهيكلية اللوائية وبين الخارطة الهيكلية اللوائية الرئيسية:
تشكل هذه الخارطة تغييرًا للخارطة الهيكلية اللوائية 6 الرئيسية، ولا تحل محلّها. يغير ويستبدل مخطط هذه الخارطة، الخارطة الهيكلية اللوائية 6 في مجاله، وستبقى تعليمات الخارطة الهيكلية اللوائية 6 الرئيسية سارية، عدا البنود التي تمت إضافتها أو تغييرها بصورة صريحة في هذه الخارطة. بناءً على ذلك، يجب قراءة كلا الخارطتين معًا، كمكملتين لبعضهما البعض.

يُشكّل الشرح خلفية للخارطة وليس جزءًا من مستنداتها الرسمية.

דברי הסבר לתכנית:

שינוי זה לתמ"מ נערך בעקבות ההחלטה להפקדת תכנית המתאר הכוללנית שהוכנה לשוב אום אל פאחם (תכנית מספר 0247221-354). תכנית המתאר שנערכה בראייה כוללת ארוכת טווח, קובעת בין היתר ברמה כוללנית את היקף וגבול השטח לבינוי עירוני ואת מערך השטחים הפתוחים הטבעיים והחקלאיים במרחב הישוב. הכל על בסיס יעדים איכותניים, צרכים פרוגרמטיים, בחינה סביבתית והתאמה לרגישויות ולמאפייני השטחים.

השינוי לתמ"מ כולל שינוי והגדלה של תחום הפיתוח העירוני בהתאם לגבול הבינוי המוצע בתכנית המתאר, וכולל דיוק גבולות. מאחר ומוצעת הגדלה של תחום הפיתוח על חשבון שטחים פתוחים, השינוי לתמ"מ גם קובע, כנדרש בתמ"מ 35, "שטח פתוח מיוחד" (אין מדובר ביעוד קרקע, אלא בשכבה מעל היעוד בתשריט). כמו כן בתכנית מסומנים מסדרונות אקולוגיים שיש להם המשך ברצף השטחים הפתוחים שמחוץ לתחום התכנית.

השינויים נעשו בראייה כוללת של תכנית מחוזית ותוך התאמה לקנה המידה ולשפה התכנונית של תמ"מ 6.

היחס בין שינוי זה לתמ"מ לבין התמ"מ הראשית:

תכנית זו מהווה שינוי לתמ"מ 6 הראשית ואינה מחליפה אותה. תשריט תכנית זו משנה ומחליף את תשריט תמ"מ 6 בתחומו, והוראות תמ"מ 6 הראשית ימשיכו לחול, למעט הסעיפים שהוספו או שונו במפורש בתכנית זו. לפיכך יש לקרוא את שתי התכניות יחד, כמשלימות זו את זו.

דברי ההסבר מהווים רקע לתכנית ואינם חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. שם התכנית

תכנית זו תיקרא תכנית מתאר מחוזית מחוז חיפה – תמ"מ 6 שינוי מס' 9 – אום אל פאחם, (להלן: "התכנית" או "תכנית זו").

2. שטח התכנית

שטח התכנית כ- 18,000 דונם כמתוחם בקו כחול בתשריט.

3. מקום התכנית

מחוז: חיפה.
מרחב תכנון: עירון, מנשה-אלונה, מקומי-מחוזי.
תחום שיפוט: אום אל פאחם, מעלה עירון, מנשה, שטח ללא שיפוט (גלילי).

4. הקרקעות הכלולות

גושים שלמים מוסדרים:

20307, 20311, 20340, 20341, 20344,
20345, 20356, 20357, 20358, 20360, 20405,
20406, 20409, 20411, 20412, 20413, 20414,
20415, 20417, 20418, 20433, 20434, 20435,
20447, 20448, 20449, 20450, 20452, 20543

חלקי גושים:

12155, 20286, 20303, 20304, 20305, 20306,
20308, 20310, 20312, 20313, 20315, 20323,
20324, 20334, 20336, 20337, 20338, 20339,
20342, 20343, 20348, 20353, 20354, 20355,
20397, 20399, 20407, 20408, 20410,
20416, 20419, 20423, 20424, 20426, 20429,
20430, 20432, 20446, 20455, 20456, 20458,
20716, 20717

גושים שלמים לא מוסדרים:

20236, 20237, 20238, 20239, 20240, 20241,
20242, 20243, 20244, 20245, 20246, 20247,
20248, 20249, 20261, 20262, 20263, 20264

5. מגיש התכנית

הוועדה המחוזית לתכנון ובניה – מחוז חיפה.

6. מסמכי התכנית

- 6.1 הוראות תכנית זו הכוללות 4 עמודים (להלן: "ההוראות").
- 6.2 תשריט ייעודי קרקע – תשריט שינוי תמ"מ מס' 9 – אום אל פאחם, הערוך בקנה מידה 1:50,000 (להלן: "התשריט").

המסמכים המפורטים לעיל מהווים חלק בלתי נפרד מתכנית זו בשלמותה וייקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין ההוראות לבין התשריט יגברו ההוראות.

7. מטרות התכנית

הרחבת אזור הפיתוח העירוני של העיר אום אל פאחם וקביעת שטחים פתוחים בסביבותיה כשטח פתוח מיוחד וסימון מסדרונות אקולוגיים לפי רצף שטחים פתוחים.

8. יחס לתכניות אחרות

- א. על תכנית זו תחול תכנית המתאר המחוזית למחוז חיפה, תמ"מ/6 על שינוייה (להלן: "התכנית הראשית"), למעט השינויים המוצעים בתכנית זו. במקרה של סתירה בין תכנית זו לתכנית הראשית יגבר הקבוע בתכנית זו.
- ב. על תכנית מקומית שאושרה קודם תחילתה של תכנית זו או שהוחלט על הפקדתה קודם אישורה של תכנית זו יחול סעיף 9.1.3 לתכנית הראשית, בשינויים המחוייבים.

9. תיקון הוראות

הוראות תמ"מ 6 התכנית הראשית יתוקנו כלהלן:

- 9.1. אחרי סעיף 1.3 ס"ק 2ה. יבוא:
"12. תשריט ייעודי קרקע – תשריט שינוי מס' 9 – אום אל פאחם הערוך בקנה מידה 1:50,000."

- 9.2. אחרי סעיף 5.1.2 5ב. יבוא:

"5ג. על אף הקבוע בסעיפים 4 ו-5 לעיל, ביישוב אום אל פאחם יחולו ההוראות הבאות:

- א. סך כל השטחים להרחבת אזור פיתוח עירוני לא יעלו על 3% מהשטח המסומן בתשריט כאזור פיתוח עירוני ליישוב.
- ב. על אף האמור בסעיף קטן א. לעיל, תותר הרחבה העולה על 3% בתנאים הבאים:
1. ההרחבה מבוקשת במסגרת תכנית כוללת ליישוב.
 2. סך כל השטח להרחבה לא יעלה על 6% מהשטח המסומן בתשריט כאזור פיתוח עירוני של היישוב.
 3. נקבעה שלביות ביצוע.

- 9.3. בסעיף 6.7.3 ס"ק 1ג. יתווסף: "שינוי מס' 9 – אום אל פאחם".

10. חתימה

הוועדה המחוזית חיפה

מגיש התכנית