

1.1 خلفية

تصنف قرية جت على أنها بلدة قروية مدنية في شمال منطقة "هاشارون"، وتابعة إداريًا لقضاء الخضيرة في لواء حيفا. تقع جت بين شارع رقم 6 وبين حدود السلطة الفلسطينية، حوالي 15 كيلومترًا شرقي البحر في منطقة التلال الواقعة بين السهل الساحلي ومنحدرات جبال السامرة. إن الموقع التاريخي للقرية هو أعلى تل تلؤل والذي يرتفع حوالي 130 مترًا فوق سطح البحر وينحدر غربًا حتى ارتفاع 40 مترًا حيث يلتقي مع السهل المحاذي لمسار شارع 6. وجدت في جت آثارًا لمناطق سكنية منذ العصر الحديدي وبقايا مدينة محاطة بسور. في القدم كان مسار "طريق البحر" يمر من منطقة جت ويتجاوز منطقة مستنقعات الخضيرة من الشرق ويستمر إلى الجهة الشمالية الشرقية نحو وادي عارة. تظهر جت كبلدة أساسية في خريطة الصندوق لمسح فلسطين لعام 1880، قرب زيتا، باقة الغربية وباقة الشرقية. يصل تعداد السكان اليوم إلى 12,592 نسمة (دائرة الإحصاء المركزية تموز 2022). تقع جت ضمن مجال التخطيط التابع للجنة المناطقية للتخطيط والبناء "عيرون (وادي عارة)"، والتي يشمل مجال تخطيطها مدينة باقة الغربية، أم الفحم، عارة-عرعرة، بسمة، طلعة عارة وكفرقرع. تم تخطيط الخريطة الهيكلية بموازاة الخريطة الهيكلية لمدينة باقة الغربية المحاذير لجت من الشمال - خريطة رقم 354-0717298.

1.2 التعداد السكاني

حسب مجموعة من توقعات التعداد السكاني حتى عام 2040، من المتوقع أن يزداد عدد سكان بلدة جت ليصل إلى 16.8-حتى 18.9 ألف نسمة. أخذت هذه التوقعات بالحسبان الهبوط بنسبة الولادة وعدد الأفراد المتوسط للعائلة.

هذا التعداد السكاني المتوقع، والذي يشمل سكانًا جدد وتوسّعًا ديموغرافيًا، من شأنه أن ينتج تجدّدًا حضريًا اجتماعيًا، وتطوّرًا اقتصاديًا محليًا ومناطقيًا، وأن يمنع ارتفاع نسبة الشيخوخة في البلدة.

هذه الخريطة تعتمد على سعة تخطيطية محتملة ولا تنحصر فقط على سنة 2040. توفر الخريطة أساسًا تخطيطيًا لإمكانيات التطور الحضري في البلدة، على أساس تعريف الكثافة السكانية وتحديد الارتفاعات في المناطق المختلفة.

على ضوء الوتيرة البطيئة باستغلال كافة إمكانيات التطوير في المناطق المبنية، حيث أن الأراضي هناك بغالبيتها بملكية خاصة، ومن أجل التغلب على ضغوطات الطلب الحالي والمتزايد للوحدات السكنية - فإن الخريطة تقترح زيادة كبيرة في حقوق البناء في المناطق السكنية، عن طريق زيادة مناطق تطوير وعن طريق رفع الكثافة السكنية حسب تعليمات الخريطة اللوائية 35/4 وحسب معايير تخطيط محلي. بالتالي، فإن السعة التخطيطية المقترحة تصل إلى 18,550 وحدة سكنية، وتنتج مساحة مرونة تشغيلية للتخطيط التفصيلي والتطوير المدروس.



1.3 רְוִיָּא מְנַטְקִיָּה

- מרכז מְטָבֵל בְּמִחְיָתוֹ, בָּרָז וְרִיבָדִי עַל מְסֻוֹת הַמְּנַטְקָה וְהַדּוֹלָה, וַיִּנְתַּח פְּרֻזָּה לְתַטְוִיר הָאִקְוִטְסָדָי.
- נְזָמ חֲצֵרִי יִנְמו וַיִּתְטּוֹר בְּאִסְתֵּמָר מִן חֻלָּל תְּעִיז וְתִמְיֵר וְהַמְזָיָה הַנְּסִבִּיָּה לְדֵי מְרִכְבָּתוֹ וְהָעֻלָּאִת בֵּינָהּ.
- מְרִכְז חֲדָמָת עָמָה, עִדָרָה עָמָה, אַקְדִּימִיָּה וְתִפְאָה.
- נְסִיג יִצְמַח בֵּין הַבְּנָא וְהַמְּנַטְקִים הַמְּפֻתּוּחָה בְּיָדָהּ וְכִי מִחְיָתוֹ, מִן חֻלָּל מְסֻוֹלִיָּה וְהַזָּמ בְּחֻפָּאֵל עַל הַטְּבִיעָה וְהַבִּינָה הַמְּחִיבָה כְּחֵיֵר לְקָאָה וְשִׁרָאָה בֵּין הַשְּׂכָנִים וְהַבְּלָדָת.



1.4 רְוִיָּא הַחֵרִיטָה

תִּשְׁקַל הַזֶּה הַחֵרִיטָה אֲרֻזִּיָּה מְרֻנָה תִּמְכֵּן תַּטְוִירָא לְבִלְדָה גֵּת כְּבִלְדָה תַּחֲפֹז עַל הוּוּיָתָהּ וְהַמְיָרָתָהּ, תַּטְוִיר בֵּיֵי סִכְנִיָּה וְחֵיֵר עָמ גְּמָהִירִי, וְתִנְדָּמַח בְּיָ מְסָרָת הַתַּטְוִיר הָאִקְוִטְסָדָי הַמְּעֻמְדָה עַל רֹאשׁ הַמָּל הַבְּשֵׁרִי וְהַמְיָרָת הַמּוֹקַע הַגְּיֻרָפִי וְהַמְּנַלִּיָּה הַבְּלְדָה.



- שִׁרָאָה: עִשְׂרָא הַגְּמָהוֹר וְהַקִּיבָדָת הַמְּחֻלִּיָּה כְּעָמֵל אֲסָסִי בְּעִדָדָה הַחֵרִיטָה, וְהַיֵּי תְּגִיב עַל הָאִחְתִּיבָת וְהָאֲפְזִלִּיָּת, וְתוֹקֵר אֲרֻזִּיָּה לְמְסָרָת תַּחֲפִּיט מְסֻתְבִּלִּיָּה.
- מְרוּנָה: תַּטְוִיר בְּנִיָּה תַּחְתִּיָּה מְנַטְקִיָּה וְאִפָּר מְרֻן יִמְכָּנָן תַּחֲפִּיטָא וְתַטְוִירָא מְסֻתְבִּלִּיָּה זְמֵן הַזְּרוּפ הַמְּתַגִּירָה וְהָעֻבְרָת הַמְּחֻלִּיָּה.
- הָעֻרֻז הַסִּכְנִי: מְנַטְקִים תַּטְוִיר וְאִנְפָּט בְּנָא חֲצֵרִיָּה תוֹקֵר אִמְכָּנִיָּת תִּנְזָמ וְהַמְּבָרָה מְחֻלְפָה וְתַחֲלֹק עֻרְזָא סִכְנִיָּה כָּפִיָּה לְגִיבִל הַמְּסֻתְבִּלִּי וְלְתַטְוִיר הַבְּלְדָה.
- תְּגִיד וְאִסְתֵּמָרִיָּה: עִפָּר תַּחֲפִּיטִי לְתְּגִיד הַנְּסִיג הַמְּבִנִי הַמּוֹקַד מִן חֻלָּל תַּטְוִיר זְרוּפ הַמְּעִישָׁה וְהַמְּחָפְזָה עַל הָאִרְשׁ הַמְּחֻלִּי.
- תְּמִיֵּז: הַמְּחָפְזָה עַל הַמְּיָרָת וְהַהוּוּיָה הַמְּחֻלִּיָּה לְהַבְּלְדָה, כְּבִלְדָה הָדָתָה תוֹקֵר גּוּדָה חַיָּה עָלִיָּה וְחַיָּה אִגְתֵּמָעִיָּה גְּנִיָּה לְסִכָּנָהּ.





- **חיז عام:** أرضية لتطوير حيّ عام متنوّع يشمل خدمات عامّة على مستوى الحي، المستوى المحليّ وحتى حرم حضري ومناطق عامّة مفتوحة آمنة ومتنوّرة، والتي تحافظ على أهليّة المنطقة. متنزّهات في الأحياء متنزّهات حضريةّ ومناطق طبيعة حضريةّ.

1.5 اتجاهات التطوير

تتبع اتجاهات التطوير في البلدة من الحاجة لتوفير حلول سكنيةّ ولتطوير حياة السّكان عمومًا والجيل الشابّ خصوصًا. وهذا ضمن إطار الخريطة اللوائية 1/35.



- **المنطقة الشماليّة -** بين منطقة التطوير المصدّقة في الخرائط التفصيليةّ وبين المتزّه المخطط على طول وادي أبو نار. هذه المنطقة مخصّصة لتطوير مركز حضري جديد بمحاذاة شارع 6 والمدخل الجديد لبلدة جت. كذلك، تطوير مناطق سكنيةّ وتجاريةّ جديدة واستخدامات عامة.
- **المنطقة الجنوبيّة الغربيّة -** بين أطراف التطوير القائم في البلدة وبين شارع 6، حسب خطّ البناء من محور الشارع. حدود التطوير من الجهة الجنوبيّة تحدّد حسب الاتفاقيات مع كيبوتس ماغال والمجلس الإقليمي.
- **الهوامش الشرقيّة -** في منحدرات مركز القرية القديم، نحو الوادي وحدود السلطة الفلسطينيةّ.
- **محضلة مساحة مناطق التطوير المقترحة حسب الخريطة حوالي 4,960 دونمًا، وهي عبارة عن إضافة حوالي 810 دونمًا، 20% من مساحة التطوير المصدّق عليه في الخريطة الهيكلية اللوائية رقم 6.**
-



2. عن مبنى الخريطة، أقسامها المركزيّة والطريقة المفضّلة لقراءتها:



أعدت هذه الخريطة الهيكلية حسب تعريفات الخريطة الهيكلية العامة في بند 62أ، (ج) من قانون التخطيط والبناء. تحدّد الخريطة تعليمات لتوجيه التخطيط في الخرائط المفصلة المشتقة من هذه الخريطة، من خلال توفير إطار مرّن ضمن نظام قوانين التخطيط الواضحة والتي تحدّد مجال الاعتبارات للجنة المحلية حسب القانون.

الخريطة مركبة من مستندات ملزمة - التعليمات ورسم استخدامات الأراضي، مستندات موجهة، ومستند الخلفية

استخدامات الأراضي (فصل 3)





استخدامات الأراضي في هذه الخريطة هي استخدامات (מיון) عامة، حيث تعرّف الخريطة لكلّ منها عددًا من الاستعمالات (שימושים) المتاحة. موقع الاستعمالات الدقيق يقرّر وفقًا لخريطة تفصيلية، والتي تمنح كلّ استعمال منها استخدامًا قائمًا بحدّ ذاته، أو تعرّف استخدامات تشمل عددًا من الاستعمالات من بين الاستعمالات المتاحة وفق هذه الخريطة. على سبيل المثال، خريطة تفصيلية في مناطق سكنية من الممكن أن تحدّد قسائم للسكن فقط، للمؤسسات العامة، للشوارع، وغيرها. كذلك، تستطيع الخريطة التفصيلية أن تحدّد مناطق سكنية تسمح بها استعمالات معينة من بين الاستعمالات المتاحة في هذه الخريطة، أو استخدامات مختلطة، كمناطق سكنية وتجارية، وغيرها، وفق تعليمات هذه الخريطة.



إن سلة الاستعمالات في كل استخدام أراضي في هذه الخريطة تعطي توجيهًا لاعتبارات مؤسسة التخطيط المخولة لتصديق الخريطة المفصلة. لمؤسسة التخطيط الحق في تصديق جميع الاستعمالات أو قسم منها، حسب اعتبارات تخطيطية وظروف عينية للخريطة التفصيلية.

تعليمات للخرائط التفصيلية وتعليمات لمناطق التخطيط (فصل 4)



قسّمت مساحة الخريطة إلى مناطق تخطيط، حيث أن منطقة التخطيط الواحدة من الممكن أن تحوي استخدامًا واحدًا أو عدة استخدامات للأراضي. تحوي مقدمة الفصل الرابع على تعليمات عامة لإعداد خرائط مفصلة لمناطق التخطيط المختلفة. في القسم الثاني من الفصل، تفصّل الخريطة تعليمات حول كل منطقة ومنطقة حسب أهدافها ومميزاتها الفريدة: تناسب الاستعمالات المتنوعة المتاحة ضمن المنطقة والمشتقّ من استخدامات الأراضي فيها، توجيهات لتحضير خرائط تفصيلية وتخصيصات للاستخدامات العامة، وكذلك قوانين إضافية متعلّقة بالتصميم الحضري، بالمواصلات، بالبيئة، بالحفاظ، وغيرها، لطلما أن هذه القوانين تختلف على القوانين العامة للخرائط التفصيلية).



تعليمات عامة في مواضيع البيئة، البنى التحتية، الحفاظ على الإرث وغيرها (فصل 5)

لإيجاد التعليمات المتعلقة بكلّ منطقة تخطيط يجب قراءة التعليمات لكلّ استخدام من استخدامات الأراضي الموجودة في المنطقة (فصل 3)، قراءة التعليمات العامة (فصل 5) والقوانين المفصلة لمنطقة التخطيط العينية (فصل 4). عمومًا، التعليمات المخصصة لمناطق التخطيط العينية (فصل 4) تغلب التعليمات العامة في فصل 5 وكذلك تعليمات استخدامات الأراضي في فصل 3. في حال وجود تناقض ما بين تعليمات استخدامات الأراضي (فصل 3) وبين التعليمات العامة (فصل 5) تسري التعليمات الأكثر تشديداً.

