

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תמ"מ 6 שינוי מספר 15 – באקה אל גרביה וגית

שינוי לתכנית מתאר מחוזית תמ"מ 6 – מחוז חיפה

חיפה

מחוז

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

מתן תוקף
אפריל 2024

יו"ר המועצה הארצית
לתכנון ובנייה

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965

תכנית מתאר מחוזית

עותק מאושר למתן תוקף

ולנת"ע

אושרה בישיבת:

מס': 748 מתאריך: 20/2/2024

דברי הסבר לתכנית:

שינוי זה לתמ"מ נערך בעקבות ההחלטה להפקדת תכניות מתאר כוללניות ליישובים באקה אל גרביה וגית שקודמו במקביל (תכנית כוללנית לבאקה אל גרביה מס' 354-0717298 ותכנית כוללנית לגית מס' 354-0717280). שינוי התמ"מ נערך במקביל לתכנון מוצע בתכניות המתאר הכוללניות לשני היישובים ממזרח לדרך 6.

תכניות המתאר הכוללניות לבאקה אל גרביה וגית גובשו בראייה ארוכת טווח, מתבססות על ייחודיותו של כל יישוב ויישוב תוך חזון משותף וראייה של רציפות הרקמה העירונית של שני היישובים בחיבורי דרכים, בפארק נחל משותף על גדות נחל חדרה, ועוד.

בדומה לתכנון שהוצע בתכניות המתאר הכוללניות, מציע שינוי התמ"מ הרחבה של אזור הפיתוח העירוני ביחס לתמ"מ 6 המאושרת בהתבסס על תחום השטח המוצע לבינוי בתכניות הכוללניות, וקובע 'שטח פתוח מיוחד' בתחום שטחים פתוחים במרקם העירוני המשותף לשני היישובים בהתאם להוראות תמ"מ א' 35, ובהתייחס לשינוי בפריסת המרקם העירוני כפי שאושר בהחלטת הוולנת"ע מיום 12.9.2021.

כמו כן, מוצע בשינוי התמ"מ:

- ביטול סימבולים לתעסוקה ולמוסדות אשר נקבעו בתמ"מ 6 הראשית ממזרח לדרך 6.
- התאמה ודיוק גבולות של יערות נטע אדם בהתאמה לתכנית יערות מנשה חפאג/1287/מ/341 ותמ"מ א' 1 וכן גריעת שטחי יער בצפון היישוב בהתאם לצורך שעלה במסגרת תכנית המתאר הכוללנית לבאקה אל גרביה.

יצוין כי בהתאם להחלטת הוולנת"ע מיום 12.9.2021, אזור התעסוקה המשותף המוצע ממערב לדרך מהירה מס' 6 ונושאי תעסוקה נוספים מקודם בשינוי תמ"מ נפרד.

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

היחס בין שינוי זה לתמ"מ לבין תמ"מ 6 הראשית:

תכנית זו מהווה שינוי לתמ"מ 6 הראשית. 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.

الخارطة الهيكلية اللوائية/ 6 التغيير رقم 15 - باقة الغربية وجت

شرح للخارطة:

تم إجراء هذا التغيير في الخارطة الهيكلية اللوائية في أعقاب قرار إيداع الخرائط الهيكلية الشمولية للبلدات باقة الغربية وجت، التي تم اعدادها بالتوازي (خارطة شمولية لباقه الغربية رقم: 354-0717298 وخارطة شمولية لجت رقم 354-0717280). تم إجراء التغيير في الخارطة الهيكلية اللوائية بموازاة التخطيط المقترح ضمن الخارطة الهيكلية الشمولية لكلا البلديتين شرقي شارع 6.

تمت بلورة الخرائط الهيكلية الشمولية لباقه الغربية وجت بنظرة طويلة الأمد، بالاعتماد على خصوصية كل بلدة وبلدة، إلى جانب رؤية مشتركة ونظرة لاستمرارية النسيج المدني في كلا البلديتين من خلال ربط الطرقات، متنزه وادي مشترك على ضفاف وادي الخضيره، وغيرها.

بصورة مشابهة للتخطيط المقترح ضمن الخارطة الهيكلية الشمولية، يعرض تغيير الخارطة الهيكلية اللوائية توسيع منطقة التطوير المدني بالمقارنة مع الخارطة الهيكلية اللوائية رقم 6 المصادق عليها، وذلك اعتمادا على المساحة المقترحة للبناء ضمن الخرائط الشمولية، وينص على "منطقة مفتوحة خاصة" في نطاق المساحات المفتوحة في النسيج المدني المشتركة لكلا البلديتين، بموجب تعليمات الخارطة الهيكلية القطرية 35، وبالتطرق إلى التغيير في توزيع النسيج المدني كما تمت المصادقة عليه ضمن قرار اللجنة الفرعية لشؤون التخطيط المبدئية الصادر بتاريخ 12.9.2021.

كذلك، من المقترح ضمن تغيير الخارطة الهيكلية اللوائية:

- إلغاء رموز تصنيف الارض للاعمال وللمؤسسات، التي كانت قد تمت المصادقة عليها ضمن الخارطة الهيكلية اللوائية 6 الرئيسية إلى الشرق من الطريق رقم 6. تغيير الخارطة الهيكلية اللوائية.
- ملاعمة وتدقيق حدود غابتين مزروعتين (صناعيتين) بما يتلاءم مع خطة غابات مناشي ح.ف.ا.ج./ 1287/م/341 والخارطة الهيكلية القطرية 1، وكذلك اقتطاع مساحات حرشية إلى الشمال من البلدة بما يتلاءم مع الحاجة التي نشأت في إطار الخارطة الهيكلية الشمولية لباقه الغربية.

تجدد الإشارة إلى أنه بموجب قرار اللجنة الفرعية لشؤون التخطيط المبدئية باللجنة القطرية للتخطيط والبناء الصادر بتاريخ 12.9.2021، سيتم النهوض بمنطقة الاعمال المشتركة المقترحة إلى الغرب من الطريق السريع رقم 6، ومواضيع اعمال إضافية ضمن تغيير منفصل في الخارطة الهيكلية اللوائية.

يتم إجراء التغييرات التي تمت ضمن هذا التغيير في الخارطة الهيكلية اللوائية من خلال رؤية شمولية للخارطة اللوائية وبموازاة الملاعمة لمقياس الرسم واللغة التخطيطية الواردة في الخارطة الهيكلية اللوائية 6.

التناسب بين هذا التغيير في الخارطة الهيكلية اللوائية وبين الخارطة الهيكلية اللوائية 6 الرئيسية: تشكل هذه الخارطة تغييرا للخارطة الهيكلية اللوائية/6 الرئيسية. 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 معاً، كمكملتين لبعضهما البعض.

يُشكّل الشرح خلفية للخارطة وليس جزءاً من مستنداتها الرسمية.

1. שם התכנית

תכנית זו תיקרא תכנית מתאר מחוזית מחוז חיפה – תמ"מ 6 שינוי מס' 15 – באקה אל גרביה וגית (להלן: "התכנית" או "תכנית זו").

2. שטח התכנית

שטח התכנית כ-16,000 דונם כמתוחם בקו הכחול בתשריט.

3. מקום התכנית

מחוז: חיפה.
מרחבי תכנון: עירון, מנשה-אלונה, מקומי-מחוזי.
תחום שיפוט: באקה אל גרביה, גית, מנשה, שטח ללא שיפוט (גלילי).

4. הקרקעות הכלולות

גושים שלמים:

8819, 8820, 8822, 8824, 8823, 8826, 8750, 8755, 8757, 8751, 8758, 8763, 8776, 8775, 8779,
8781, 8782, 8783, 8769, 8818, 8754, 8756, 8762, 8761, 8760, 8765, 8828, 8827, 8752, 8764,
8831, 8768, 8759, 8774, 8810, 8773, 8821, 8825, 8772, 8829, 8778, 8780, 8777, 8753, 8809,
8830

חלקי גושים:

8840, 8841, 8815, 8816, 8817, 8811, 8812, 8766, 8771, 8787, 8713, 8786, 8714, 8715, 8720,
8711, 8721

גושים לא מוסדרים/גושים בתהליכי הסדר:

9102, 9103, 9104, 9105, 9106, 9101, 9096, 9097, 9098, 9099, 9100

5. מגיש התכנית

הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה – מחוז חיפה.

6. מסמכי התכנית

6.1 הוראות הכוללות 5 עמודים (להלן: "ההוראות").

6.2 תשריט ייעודי קרקע – שינוי מס' 15 – באקה אל גרביה וגית, הערוך בקנה מידה 1:50,000 (להלן: "התשריט").

ההוראות והתשריט מהווים חלק בלתי נפרד מתכנית זו בשלמותה וייקראו כמקשה אחת.
במקרה של סתירה בין ההוראות לבין התשריט יגברו ההוראות התכנית.

7. מטרת התכנית

- א) הרחבה של אזור הפיתוח העירוני של היישובים באקה אל גרביה וגית.
- ב) קביעת שטחים פתוחים כשטח פתוח מיוחד.
- ג) שינוי ייעוד מאזור פיתוח עירוני לייעוד אזור חקלאי/נוף כפרי פתוח במזרח גית.
- ד) ביטול סימבולים לתעסוקה ולמוסדות בתמ"מ/6.
- ה) ביטול מחלפון במזרח גית.
- ו) התאמת מערכת הדרכים ושטחי היער לתמ"מ א 1 וכן שינוי ייעוד שטח יער מתמ"מ א 1 לאזור פיתוח עירוני.
- ז) עדכון הוראות ובכלל זה ביטול הוראות גמישות להרחבת אזור הפיתוח העירוני של באקה אל גרביה וגית הקבועות בתמ"מ/6.

8. יחס לתכניות אחרות

- 8.1 על תכנית זו יחולו הוראות תכנית המתאר המחוזית למחוז חיפה, תמ"מ 6 על שינוייה (להלן: "התכנית הראשית").
במקרה של סתירה בין תכנית זו לתכנית הראשית יגבר הקבוע בתכנית זו.
- 8.2 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 המחויבים.

9. תיקון הוראות

הוראות התכנית הראשית יתוקנו כלהלן:

- 9.1 אחרי סעיף 1.3 ס"ק ח2 יבוא:
"2ט'. תשריט ייעודי קרקע – תשריט שינוי מס' 15 – באקה אל גרביה וגית הערוך בקנה מידה 1:50,000".
- 9.2 אחרי סעיף 5.1.2 ס"ק ד5 יבוא:
ה5. הקבוע בסעיפים 4 ו-5 לעיל לא יחול על אזור פיתוח עירוני הכלול בתחום שינוי מס' 15 באקה אל גרביה וגית.
- 9.3 סעיף 5.4.2 ס"ק 4 לעניין אתר תעסוקה באקה אל גרביה – ג'ת, יימחק.
- 9.4 בסעיף 6.7.3 ס"ק ג.1 יתווסף:
"ג. שינוי מס' 15 – באקה אל גרביה וגית".
- 9.5 בסעיף 7.3 לתיאור הסימונים בתשריט יתווסף:
"דרך לגריעה מותנית עפ"י תמ"א 1: בקו אפור דק עם סימונים בצורת X בצבע אדום לאורכו."

חתימה

מגישת התכנית:
הוועדה המחוזית חיפה