

תמ"מ 6 שינוי מספר 16 – אזור בנימינה גבעת עדה  
שלב: מתן תוקף

## חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

### הוראות התכנית

תמ"מ 6 שינוי מספר 16 – אזור בנימינה גבעת עדה

### תכנית מתאר מחוזית – מחוז חיפה

חיפה

מחוז

חוף הכרמל, ישובי הברון, פרדס חנה-כרכור, מנשה-אלונה,  
מקומי-מחוזי.

**מרחבי תכנון מקומיים**

יו"ר המועצה הארצית  
לתכנון ובנייה

<b>מינהל התכנון</b> חוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965
<b>תכנית מתאר מחוזית</b> עותק מאושר למתן תוקף
אשרה בשיבת: ולנת"ע
מס': 734 מתאריך: 25/7/2023

נובמבר 2023

### דברי הסבר לתכנית:

שינוי זה לתמ"מ נערך בעקבות ההחלטה להפקדת תכנית המתאר הכוללת מס' 353-0581801 שהוכנה לבנימינה גבעת עדה. תכנית המתאר שנערכה בראייה כוללת ארוכת טווח, קובעת בין היתר ברמה כוללת את היקף וגבול השטח לבינוי עירוני ואת מערך השטחים הפתוחים הטבעיים והחקלאיים במרחב, הכל על בסיס יעדים איכותניים, צרכים פרוגרמטיים, בחינה סביבתית והתאמה לרגישויות ולמאפייני השטחים.

השינוי לתמ"מ כולל שינוי והגדלה של תחום הפיתוח ובכלל זה, הרחבת אזור הפיתוח העירוני בישוב בנימינה מערבה עד לדרך מס' 4 ודרומה עד לדרך הבורג'. התכנית כוללת גם את ההתאמות הנדרשות לשטחים המוגנים בתמ"מ א' 1 (יערות ושמורות טבע, לפי העניין) ועדכון שטח שמורת הטבע אחר בנימינה, תוך דיוק גבולות והתאמות הנובעות בסטיות מקנה מידה ומאפייני השטח והתאמות לתכנית הכוללת. הקו הכחול נקבע בין היתר משיקולים של צורך בשמירת רציפות הפוליוגונים של השטחים המוגנים בתמ"מ א' 1 ומניעת קיטוע שטחים.

בנוסף, התכנית כוללת סימון סכמתי של מסדרונות אקולוגיים, על בסיס התכנית הכוללת ודיוק המסדרונות האקולוגיים המסומנים בתמ"מ א' 35 ותוך התאמה למאפייני המרחב. הכל בראייה כוללת של צורך בשמירת הקשר והרצף האקולוגי עם שטחים פתוחים ומסדרונות במרחב. בהיבט התחבורתי, כולל שינוי התמ"מ עדכון והתאמה של מערכת הדרכים והמסילות בהתייחס לתכנון הארצי.

כל 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. תשריט תכנית זו משנה 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 ממסמכי הסטטוטוריים.

## شرح للخارطة

تم إجراء هذا التغيير في الخارطة الهيكلية اللوائية في أعقاب قرار إيداع الخارطة الهيكلية الشمولية رقم 0581801-353 التي تم إعدادها لبنيامينا جفعات عادا. تُحدّد 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 البلدة، وكل ذلك على أساس الأهداف النوعية، الاحتياجات التخطيطية، الفحص البيئي والملاءمة لحساسيات ومميزات المناطق.

يشمل التغيير في الخارطة الهيكلية اللوائية تغيير وتوسيع نطاق التطوير بحسب حدود البناء المقترحة في الخارطة الهيكلية، ويشمل زيادة دقة الحدود. كذلك، تشمل الخارطة الملاءمات اللازمة للمساحات المحمية بموجب الخارطة الهيكلية القطرية رقم 1 (الغابات والمحميات الطبيعية، بحسب الحالة) وتحديث مساحة المحمية الطبيعية أحو بنيامينا، بموازاة زيادة دقة الحدود والملاءمات النابعة من تجاوز مقياس الرسم ومميزات المنطقة والملاءمات للخارطة الشمولية. من ضمن عدّة أمور أخرى، تم تحديد الخط الأزرق بناءً على اعتبارات الحاجة للحفاظ على تناسبية مصلّعات المساحات المحمية بموجب الخارطة الهيكلية القطرية رقم 1، ومنع تقسيم المساحات.

بالإضافة لذلك، تشمل الخارطة تحديدا إجماليا للممرات البيئية، على أساس الخارطة الشمولية، وزيادة دقة الممرات البيئية المشار إليها ضمن الخارطة الهيكلية القطرية 35، بموازاة الملاءمة لمميزات الحيّز. تم كل ذلك من خلال رؤية شمولية لاحتياجات الحفاظ على الترابط والتواصل البيئي مع المساحات المفتوحة والممرات في الحيّز.

في جانب المواصلات، يشمل تغيير الخارطة الهيكلية اللوائية تحديث وملاءمة شبكة الطرقات والسكك الحديدية للتخطيط القطري الذي يتم النهوض به ضمن الخارطة الهيكلية القطرية 42 وخارطة البنى التحتية الوطنية 65/أ. بموجب قرار لجنة الشؤون التخطيطية الجوهرية إيداع الخارطة، تقرر أنه عند إقرار الخارطة الهيكلية اللوائية، يجب تعديل التخطيط المواصلاتي بموجب التخطيط القطري الذي يكون مصادقا عليه في ذلك الحين. سيكون بالإمكان المصادقة على البناء في نطاق السكة المنوي إلغاؤها في بنيامينا فقط بعد إتمام السكة الحديدية البديلة بموجب الشروط المفصلة في خارطة البنى التحتية الوطنية 65/أ والخارطة الهيكلية القطرية 42.

سيتم إجراء كل 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 تغييرا للخارطة الهيكلية اللوائية/6 الرئيسية. يغير مخطط هذه الخارطة، الخارطة الهيكلية اللوائية 6 في مجاله، وستبقى تعليمات الخارطة الهيكلية اللوائية/6 سارية، عدا البنود التي تمت إضافتها أو تغييرها بصورة صريحة في هذه الخارطة. بناءً على ذلك، يجب قراءة كلا الخارطتين معا، كمكملتين لبعضهما البعض.

يُشكّل الشرح خلفية للخارطة وليس جزءا من مستنداتها الرسمية.

### 1. שם התכנית

תכנית זו תיקרא תכנית מתאר מחוזית מחוז חיפה – תמ"מ/6 שינוי מס' 16 – אזור בנימינה גבעת עדה (להלן: "התכנית" או "תכנית זו").

### 2. שטח התכנית

שטח התכנית כ-32,820 דונם כמתוחם בקו כחול בתשריט.

### 3. מקום התכנית

מחוז: חיפה.

מרחבי תכנון מקומיים: חוף הכרמל, ישובי הברון, פרדס חנה-כרכור, מנשה-אלונה, מקומי-מחוזי תחומי שיפוט: בנימינה גבעת-עדה, אור עקיבא, זכרון יעקב, חוף הכרמל, מנשה, אלונה, פרדס חנה-כרכור, שטח ללא שיפוט (גלילי).

### 4. הקרקעות הכלולות

#### גושים שלמים:

10136, 10135, 10133, 10132, 10131, 10130, 10127, 10126  
10162, 10161, 10152, 10151, 10147, 10146, 10138, 10137  
10170, 10169, 10168, 10167, 10166, 10165, 10164, 10163  
10206, 10205, 10204, 10203, 10201, 10182, 10172, 10171  
10219, 10218, 10215, 10214, 10210, 10209, 10208, 10207  
12106, 12047, 10226, 10224, 10223, 10222, 10221, 10220  
12762, 12615.

#### חלקי גושים:

10148, 10134, 10129, 10128, 10094, 10093, 10092, 10091  
10200, 10199, 10198, 10197, 10191, 10187, 10173, 10149  
10630, 10629, 10229, 10217, 10216, 10213, 10211, 10202  
11295, 11293, 11292, 10973, 10972, 10655, 10632, 10631  
12421, 12416, 12413, 12105, 12097, 12080, 11707, 11706  
12425.

### 5. מגיש התכנית

הוועדה המחוזית לתכנון ובניה – מחוז חיפה.

### 6. מסמכי התכנית

6.1 הוראות תכנית זו כוללות 6 עמודים (להלן: "ההוראות").

6.2 תשריט ייעודי קרקע – תשריט שינוי מס' 16 – אזור בנימינה גבעת-עדה, 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. מטרת התכנית

- הרחבת אזור הפיתוח העירוני והכפרי של בנימינה-גבעת עדה.
- עדכון ייעודי השטחים הפתוחים באזור תוך התאמה לרגישותם ובכלל זה בהתאמה לתמ"א 1.
- סימון סכמתי של מסדרונות אקולוגיים.
- עדכון והתאמה של מערכת הדרכים והמסילות לתכנון הארצי.

- הוספת סמלים למרכז תחבורה, לאתר תעסוקה, למכלולי שימור ולאתר לאומי.  
- קביעת שטח למוסד ועדכון הוראות.

#### 8. יחס לתכניות אחרות

על תכנית זו יחול הקבוע בתכנית 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.

#### 9. תיקון הוראות

הוראות התכנית הראשית יתוקנו כלהלן:

9.1. אחרי סעיף 1.3 ס"ק 12 יבוא ס"ק 12:  
"2 תשריט ייעודי קרקע – תשריט שינוי מס' 16 – אזור בנימינה גבעת עדה הערוך בקנה מידה 1:50,000".

9.2. לסעיף 5.1.2 א. ס"ק ג., שנוסף בשינוי מס' 13, יתווסף היישוב:  
"בנימינה גבעת עדה"

#### 9.3. אזור לפיתוח עירוני

אחרי סעיף 5.1.2 ס"ק 12 יבוא ס"ק 13:  
"בנימינה גבעת עדה"

13. באזור לפיתוח עירוני שנוסף בשינוי 16 - בנימינה גבעת עדה, בין דרך מס' 4 למסילת הברזל המוצעת, לא תאושר תכנית מפורטת לשטח זה עד שלא תאושר תכנית למסילת הרכבת המוצעת."

9.4. אחרי סעיף 5.4.2 ס"ק 6 יבוא ס"ק 7:  
"אתר תעסוקה בבנימינה גבעת עדה"

7. מוסד תכנון יחליט על הפקדתה של תכנית לאתר תעסוקה בהתקיים התנאים הבאים:  
א. שטחו של אתר התעסוקה המסומן בסמל בבנימינה גבעת-עדה יהיה בתחום אזור הפיתוח העירוני של הישוב וייקבע בתכנית כוללת ליישוב או בתכנית אשר תכלול לכל הפחות את כלל אזור הפיתוח העירוני בין דרך מס' 4 למסילת הברזל.  
ב. תכנית כאמור תתייחס לשילוב מגוון שימושים רחב, לקישוריות בינו לבין שטחי הפיתוח הסמוכים ולרצף הפיתוח משני עברי דרך מס' 4, מיקומו ופריסתו באופן שבשטחי הפיתוח שממערב למסילה יקבעו שטחים בהיקף ראוי גם למגורים ולשימושים עירוניים נוספים.  
ג. אתר התעסוקה ייתן מענה ברמה האזורית.  
ד. על אתר תעסוקה כאמור יחולו הוראות סעיף 5.1.2 ס"ק 13.  
ה. בתכנית לאתר התעסוקה תקבע רצועת חייץ משמעותית מדרך הבורג' (דרך מס' 653) אשר הינה דרך ארצית."

9.5. לסעיף 6.7.3 א. ס"ק ג., שנוסף בשינוי מס' 11, יתווסף היישוב:  
"שינוי מס' 16 – אזור בנימינה גבעת עדה"

9.6. על מסדרון אקולוגי יחולו הוראות סעיף 6.16 שנוסף בשינוי 13 לתמ"מ 6.

9.7. תחבורה: אחרי סעיף 7.2.2 ס"ק 7. יבוא ס"ק 8:

תמ"מ 6 שינוי מספר 16 – אזור בנימינה גבעת עדה  
שלב : מתן תוקף

8" לא יאשר מוסד תכנון תכנית מפורטת למרכז התחבורה שנוסף בשינוי מס' 16 – בנימינה  
גבעת עדה אלא לאחר אישורה של תכנית למסילת הרכבת."

9.8 . סעיף 7.3.1 ס"ק 3 יבוטל.

9.9 . במקום סעיף 7.3.1 ס"ק 3 יבוא :

3" . ככל ודרך 652 ממזרח לבנימינה, במקטע שבין נחל תנינים מצפון לחיבור עם כביש 653  
מדרום, לא תכלל ברשת הדרכים הארצית בתכנית מתאר ארצית, יראו בה דרך מבוטלת  
בשינוי מס' 16 בנימינה-גבעת עדה."

9.10 . במקום סעיף 7.3.1 ס"ק 4 יבוא :

4" . עד לביצוע בפועל של תוואי חלופי למסילת הברזל במערב בנימינה ימשיכו לחול  
הוראות תמ"א 1 על התוואי המסומן לביטול של מסילת הברזל הקיימת."

9.11 . הוספת מכלולים לשימור ואתרים לאומיים :

בסעיף א.7 – בנימינה, ברשימת המכלולים לשימור יוספו המכלולים הבאים :

- "הבורג" (שני מכלולים, משני צידי הדרך).

- חאן זרעוניה."

לאחר סעיף א.13 יוסף ס"ק 14 :

14" . רמת הנדיב - קבר הברון רוטשילד."

9.12 . בסעיף ב. ברשימת אתרים לאומיים יוסף לאחר ס"ק 5 יבוא ס"ק 6 :

6" . בנימינה - שוני."

## חתימה

מגישת התכנית : הוועדה המחוזית חיפה