



**התייחסות למסמכי תכנית מתאר בנימינה גבעת עדה שנמסרו על ידי מנהל התכנון ביום
27.2.2019**

כללי:

מועצת בנימינה גבעת עדה מתפקדת כבר למעלה מרבעון ללא מהנדס מועצה. לפיכך, נבחנו מסמכי תכנית המתאר בשתי רמות: עקרונית ופרטנית. ברמה העקרונית נבחנו תוצרי צוות התכנון בהלימה לרצון הישוב וחזונו ועל פי התחייבויות נבחרו הציבור לבוחרים באוקטובר 2018. ברמה הפרטנית הורכב צוות יועצים מטעם הישוב שסרק מקצועית את מסמכי התכנית שהוגשו ב 27.1.2019 למועצה וניהל.

עקרונות חסרים ועבודה נוספת נדרשת:

1. להדגים מספר טיפולוגיות מגורים/עירוב שימושים וציפוף במרקם כפרי/סמי עירוני. הצגת מתווה לציפוף מגורים אחד אין בה די כוון לשימוש מושכל בציפוף.
2. לבנות היררכיה תנועתית – המבטא מגוון אפשרויות התניידות (ברגל, באופניים, בתחבורה ציבורית ועוד) באזורי שונים במרחב היישובי. להראות חיבורים ומעברים שניתן להבטיח רק בתכנית מתאר ושהם נגזרים מתכנית השלד. לשם דוגמא, רחוב האירית והנביאים נעדרי שביל אופניים, שביל מודגש לפיתוח עתידי מותאם להולכי רגל ועוד.
3. לגבש אמירה מנחה לגבי חתך הרחובות והכבישים. נכון למוצע ברחובות הראשיים: הרחוב המאסף, רחוב הגביע, רחוב האומן מדובר על כבישים שיכולים להוות נתק וחיץ ולעודד בעיקר מעבר רכבים. יש לכוון לרחוב רחובות קטן (17-12 מ"ר) עם דגש על תוואי דרך נוח להליכה ברגל ולרכיבי אופניים.

עמדת המועצה שתוקפה בבחירות 2018:

1. גובה וצפיפות: על פי המועצה גובה הבינוי בשכונות החדשות לא צריך לעבור את 3 הקומות והצפיפות המכסימלית צריכה להיות מוגדרת עד 6 יחידות לדונם. בשכונות הקיימות אין מקום לציפופים מעל 4 יחידות לדונם שאינם דורשים יותר מאשר 2 קומות.
2. יש לנייד שטחי בינוי מחלקה המערבי של המושבה בסמוך לכביש 4 לצידה הדרום מזרחי.
3. כביש עוקף: הכביש המוצע ממערב למושבה צריך להיות רחוב מאסף ונחיצותו צריכה להבחן רק לאחר מעבר תחנת הרכבת לפאתי בנימינה המערביים. רחוב של 30 מטר כפי שמוגדר הוא שגוי שכן מדובר ברחוב מאסף ליישוב. אין תכלית בהקמת כביש עוקף בנימינה במרחק עשרות עד מאות מטרים בודדים מכביש 4.
4. חקלאות: התכנית מערימה קשיים מיותרים על הענף העיקרי של הישוב המבטיח את אופיו – החקלאות. אין בתכנית בשורה בתחום זה ואף לא בתחומים משלימים של תיירות חקלאית והתרת צימרים בנחלות חקלאיות.
5. השימור בבנימינה צריך להתבסס על מתחמי שימור ולא איזורי שימור כמוצע בתכנית.

חזון:

כחלק מתהליך בניית תכנית המתאר בוצעו מספר שיתופי ציבור במהלכם נוסח חזון יישובי. החזון הוא המנדט שניתן לצוות התכנון ותכנית המתאר באה לממש את חזון הישוב ועל פיו נבחנו החלופות ופותרונות התכנון השונות שהוצגו. בחזון המוצג בתוכניות החדשות מוזכרת בנימינה כישוב "כפרי סמי עירוני" בניגוד לחזון שאושר בתהליך המקורי והמתנוסס מעל ראשיהם של כל עובדי המועצה ומוצג לציבור בכל מקום מאתר האינטרנט ועד אולמות קבלת הקהל בכל משרדי המועצה ובו מוזכר הישוב כ"כפרי". שום דבר לא קרה שמצדיק שינוי חזון זה וודאי שלא אושר מעולם. לפיכך, יש לתקן את החזון השגוי שממנו עשויות להשתמע השלכות שליליות רבות לאופי הישוב.

קיבולת אוכלוסייה:

מספר התושבים בבנימינה גבעת עדה נכון להיום (ארבע שנים וחצי לאחר תחילת תהליך תכנית המתאר) הוא 15,700. גידול שנתי של 2% מביא את כמות האוכלוסייה בשנת היעד ל 23,300 תושבים. גידול של 3% בשנה יביא ל 28,360 תושבים. התכנון המוצג הוא ל 34,000 תושבים המהווה גידול לא ריאלי של הישוב של מעל ל 4% וזאת כאשר מתכננת המחוז מציגה מצב בו יש עודף ביחידות מתוכננות גם על פי יעדי הממשלה. ורק לצורך השוואה, זכרון יעקוב מונה כיום 25,000 תושבים ותכנית המתאר שלה מביאה אותה לאותה שנת יעד להיקף של 37,000. בנימינה איננה צריכה לגדול מהר יותר מזכרון.

תחבורה:

1. המועצה מתנגדת לעוקף פרדס חנה מזרח המגיע לכביש 653 בואכה גבעת עדה. אין המשכיות ל 654 ולכן כל התנועה תתנקז לכביש 653 מגבעת עדה לבנימינה ותיסתם אותו, כביש שבכל בוקר נושא פקק של 6 ק"מ. צריך להמשיך ולקדם את החלופה שהוצגה בעבר של כביש מערבי לפרדס חנה המחובר לדרך הבורג' כמוצא מערבי לכביש 4.
2. שביל אפניים גבעת עדה בנימינה צריך להופיע על פי תכנונו המעודכן בתסריט התכנית
3. הכביש המאסף המערבי לא יכול להיות בחתך מפלצתי של 30 מטר. 19 מטר צריכים להספיק.

הצעות תכנון | חלופות תנועה | חתכים עקרוניים רחוב מאסף

כביש דו סיטרי ברמה מקומית, בצידיו חניות ומדרכות, בצד הצפוני שביל אופניים המקושר לצירים ירוקים אל נחל תנינים והמחצבה



רחוב מאסף - 17 מ'

רחוב דו סיטרי, חנייה בצד הבינוי, מדרכות משני הצדדים, שביל אופניים בצד השטח הפתוח



רחוב מאסף - 19 מ'

רחוב דו סיטרי, חנייה משני הצדדים, שביל אופניים בצד השטח הפתוח

4. תכנית המתאר אמנם נדרשת להתייחס להקצאות שטח למבני ושירותי ציבור ובעיקר אלה המחייבים עתודת קרקע גדולה כמו: בתי ספר. אך רמת הקשר וחיתור אל חומים אלה ובתוכם אינה מספקת ואף באזורים מסוימים לא קיימת.
 - a. החיבור אל מתחם הטבע העירוני – לא משמעותי כפי שצריך להיות אתר שכזה בתוך היישוב.
 - b. שטח החום הגדול של היישוב בו נמצא המתנ"ס, סגור כולו פנימה ללא קשר ומעברים בתוך המתחם ואל סביבתו החיצונית. מרכז הכובד של המושבה השטח החום שהיקפו מגיע כמעט לק"מ לא מוצע מעבר שיגביר את הקישור והחיבור אל המתחם וימתן עומסי תנועה ברכב. כך בבינוי העתידי של המתחם ניתן יהיה לקבל שלד רחובות סביבו יתפתחו מבני הציבור.



5. החומים החשובים בצד המערבי לא מקושרים לרכבת ובצפיפות העתידית בצד המערבי החיבורים האלה הם קריטיים



6. התכנית לא הטמיעה מספר תכניות או עקרונות תכנון בעלי חשיבות במושבה:
- א. גבעת חן, שכבר אושרה להפקדה. חשוב שהבינוי והחיבורים שהיא מציעה יוטמעו. כך גם יהיה נכון לחזק את שלד החיבורים היוצא ממנה במיוחד לכיוון מערב, אזור תחנת הרכבת.
 - ב. דרך ניל"י לא הוטמעה בבינוי שמבקשת המועצה, הדבר משמעותי במיוחד, בחיבורים ברגל המתבקשים בדרך ניל"י אל הסביבה הקרובה.
 - ג. המלצות בדיקת ההיתכנות של המחצבה. לרבות בינוי (מינורי, אך קיים) בדופן המופרת של המחצבה ובחיבורים החשובים במפגש בין קצה היישוב אל המחצבה. הדבר הבולט והבעייתי ביותר הוא ההצעה לרוחב הכביש המאסף-האמנם צוות תכנית המתאר מציע בשלב הראשון לסלול רק מחצית מרוחב הדרך, אך מלכתחילה אין כל צורך לעגן רוחב כביש שכזה!
7. מזרח המושבה – ההרחבה מדרום מוצע בינוי פרברי. אין חיבורים טובים לרכבת הקיימת (גם אם תישאר בעשור הקרוב). אין "הפרשה" לחומים. הבינוי מסתדר סביב מעגלי תנועה שהם שלד השכונה. מבנה שיצור בוודאות עומסי תנועה באזור זה שבחיבורים נכונים ופשוטים ניתן יהיה לאפשר שכונה אטרקטיבית מאוד במיקומה.



חקלאות:

הגבלות מוגזמות על חממות חקלאיות כאילו שקיים חשש שכל השדות יתמלאו בחממות. במקום לסייע לחקלאות אנחנו מכבידים עליה שלא לצורך

איזורי תעשייה:

1. אין צורך באיזור תעסוקה באזור המערבית של גשר הרכבת הדרומי בבנימינה. המקום צריך להשאר בשימוש חקלאי או להפוך לשימוש תיירות חקלאית. כמו כן אסור שיעבור את גובה הגשר הקיים.
2. שטח איזור התעשייה כרמל לא מסומן בסימון מתאים לאיזורי תעסוקה
3. איזור התעסוקה סביב תחנת הרכבת העתידית השקועה יהיה רק מדרום לכביש 653 ולא צפונה לו. זה אמור להיות תווך פנוי של פסי רכבת שקועים ונוף פתוח בין שכונות בנימינה המערביות לכביש 4. יש לנושא חשיבות נופית ותדמיתית גבוהה ביותר למושב וההצעה הנוכחית קוברת את היתרונות הגדולים שבשיקוע פסי הרכבת והתחנה שהושגו בתת"ל 65
4. חניון רכב כבד בגבעת עדה במקום לא מתאים – דורש איתור מחודש

נוף וסביבה:

יש לסמן את המסדרון האקולוגי שבין גבעת עדה וההרחה כדי למנוע בינוי בין שני חלקי המושבה לאורך נחל עדה

תיקוני תהליך:

המועצה מעוניינת להצטרף כיוזמת להתכנית מתוך התפיסה שלא ייתכן קידום תהליך כל כך משמעותי לשוב שהמועצה אינה יוזמת שלו.
בנוסף, כדי שלא להמתין עד אישורה הסופי של התכנית, המועצה מתכוונת לנסח מסמך מדיניות ולאשרו בהליך מקביל. בסיס המסמך הוא העבודה העניפה שכבר נעשתה במסגרת תכנית המתאר.