

14 דצמבר 2022

כ' כסלו תשפ"ג

לכבוד :

רונן סגל, מתכנן מחוז חיפה וממלא מקום יו"ר הוועדה המחוזית לתכנון ובניה חיפה

במייל: objection@iplan.gov.il

שלום רב,

הנדון : התנגדות המועצה המקומית בנימינה – גבעת עדה לתכנית המתאר הכוללנית

353-0581801

רקע :

1. הליך קידום תכנית המתאר הכוללנית לבנימינה גבעת-עדה (להלן "המועצה") נערך לאורך זמן ממושך של כ 6 שנים וכלל השקעת עבודה ומשאבים רבים מצד המועצה, צוות התכנון מטעם מינהל התכנון, לשכת התכנון המחוזית של חיפה וגופים שונים בעלי מעמד בנושא. במסגרת העבודה על תכנית המתאר הכוללנית נוסח חזון הרשות, נבחנו חלופות תכנוניות שונות, נערכו הליכי שיתוף ציבור וכן התקיימו דיונים, פגישות עבודה, בדיקות ותיאומים תכנוניים רבים. כל החלופות והפתרונות נבדקו אל מול החזון שנוסח.
2. המאמץ הרב שהושקע בתכנית הכוללנית הבשיל לכדי תפיסה תכנונית מוסכמת על המועצה המקומית מצד אחד ועל לשכת התכנון המחוזית ומינהל התכנון, המפעיל את צוות המתכננים של תכנית המתאר, מצד שני.
3. התכנית הכוללנית, המציגה את התפיסה התכנונית המוסכמת, נדונה במליאת הוועדה המחוזית חיפה ביום ה- 10.02.2020 והוחלט להפקידה בתנאים, לרבות עריכת שינוי תמ"מ 6/16 וכן קיום דיון במועצה הארצית לעניין הקלות מתכניות מתאר ארציות על פי בקשת הוועדה המחוזית חיפה שתכנית בתחום אחריותה .
4. ביום ה- 09.03.2021 נדונה תכנית המתאר של בנימינה גבעת עדה, יחד עם שינוי תמ"מ 6/16 במסגרת מילוי תנאי הפקדת התכנית בולנת"ע. הן גרסת התכנית והן שינוי התמ"מ שהובאו בפני הולנת"ע ביום ה- 09.03.2021 הציגו את המצב התכנוני שהתגבש בהליך התכנון שתואר לעיל, ובאופן התואם להחלטת הוועדה המחוזית חיפה על הפקדת התכנית. הדיון הסתיים בהחלטה לשוב ולדון בתכניות בדיון פנימי.

אופקים את הבית

5. בדיון הפנימי שהתקיים ביום ה- 13.04.2021 החליטה הולנת"ע על סדרת שינויים מהותיים בתכנית המתאר, ובכך חרגה מההסכמות שהושגו במאמץ רב ובהשקעה גדולה של כל הצדדים המעורבים בתכנון. עיקר התנגדות המועצה לתכנית המתאר הכוללת שבנדון, כמפורט להלן, הינה לנושאים הנגזרים מהשינויים המהותיים שנערכו בתכנית כתוצאה מהחלטת הולנת"ע ביום ה- 13.04.2021. אם לא הייתה הולנת"ע משנה את התכנית יש להניח שהיתה תכנית כוללת מאושרת לרווחת תושבי המושבות והיה גם קו מנחה אחיד ומוסכם למוסדות התכנון המקומיים והמחוזיים בבואם לדון בקידום המושבות ורווחתן.
6. יחד עם זאת התנגדות המועצה כוללת מספר נושאים נוספים, כמופיע בגוף ההתנגדות.

אופקים את הבית

גוף ההתנגדות:

1. צפיפות מוצעת באזורים חדשים לפיתוח

1.1. שינוי הצפיפות באזורים חדשים לפיתוח, כפי שנקבע בהחלטת הולנת"ע מיום 13.04.21 מביא לגידול לא מידתי, לא סביר ולא נחוץ באוכלוסיית המועצה. שיעור הגידול באוכלוסייה חורג בצורה קיצונית בהשוואה לתכניות כוללניות אחרות באזור וביישובים דומים. להלן השוואה בין שיעורי גידול האוכלוסייה הנובעים מתכניות מתאר כוללניות בעלות מעמד סטטוטורי, שאושרו בשנים האחרונות לבין תכנית המתאר הכוללנית של בנימינה גבעת-עדה.

יישוב	מצב סטטוטורי	אוכלוסייה קיימת (לעת אישור / הפקדת התכנית)	מוצע-ריאלי	אוכלוסייה עפ"י מצב נומינלי	שיעור גידול אוכלוסייה ריאלי	שיעור גידול אוכלוסייה לפיתוח - יחיד / דומם	צפיפות מוצעת נפ"ש / קמ"ר	צפיפות אוכלוסייה	שיעור גידול מוצע
בנימינה גבעת עדה	מופקדת משנת 2022	16,300	52,700	410%	323%	15	2,724	432%	
פרדס חנה כרכור	בתוקף משנת 2017	41,150	55,000	182%	134%	עד 9.5	2,445	123%	
אור עקיבא	בתוקף משנת 2017	17,800	35,000	אין נתון	197%	עד 11	6,318	170%	
בנימינה גבעת עדה	החלטה להפקדה משנת 2020	16,300	40,000	215%	245%	עד 10	1,637	260%	

אופקים את הבית

שינוי הצפיפות מביא את המועצה למצב של שינוי בשתי דרגות בהגדרת היישוב לפי לוח 1 של תמ"א 35 בהתאם לתיקון מס' 4 שנערך לאחרונה. בעוד היישוב כיום הינו יישוב בדגם 5, עד 20,000 נפש, והתכנית כפי שאושרה להפקדה הביאה את היישוב לדגם 4 (עד 50,000 נפש), הרי שהשינוי בהתאם להחלטת הולנת"ע מביא את המועצה לכדי יישוב מדגם 3, באוכלוסייה של עד 200,000 נפש.

- דגם 1 - יישובים שצפי אוכלוסייתם מעל ל 500,000 נפש וכן יישובי גלעין מטרופוליני כלהלן: ירושלים, ת"א-יפו, חיפה, באר שבע, ראשון לציון, רמת גן, בני ברק, גבעתיים, בת ים, חולון, פתח תקוה, קריית ים, קריית אתא, קריית ביאליק, קריית מוצקין, נשר, טירת כרמל.**
- דגם 2 - יישובים שצפי אוכלוסייתם 200,001-500,000 נפש, למעט יישובי דגם 1.**
- דגם 3 - יישובים שצפי אוכלוסייתם 50,001-200,000 נפש, למעט יישובי דגם 1.**
- דגם 4 - יישובים שצפי אוכלוסייתם 20,001-50,000 נפש.**
- דגם 5 - יישובים שצפי אוכלוסייתם 5,001-20,000 נפש.**
- דגם 6 - יישובים שצפי אוכלוסייתם הוא 2,001-5,000 נפש.**
- דגם 7 - יישובים שצפי אוכלוסייתם הוא עד 2,000 נפש.**

שינוי זה אינו הולם את מעמדה המרחבי והאזורי של המועצה ומבטל את האפשרות ליצירת מגוון במענה למגורים בצורות שונות באזור.

שינוי זה אינו תואם את חזון המועצה שגובש במסגרת תהליך הכנת תכנית המתאר ופוגע אנושות בצביונה של המושבה. תפיסת תכנית המתאר, המגובה בהליך שיתוף ציבור ממושך ובראייה משותפת מצד המועצה, ראתה בתכנית המתאר כלי לביטוי הצורך בגדילה, אך באופן מבוקר והולם, ליישוב בעל אופי כפרי או סמי עירוני, כמופיע בהגדרות ובמטרות התכנית.

השלכות הגידול באוכלוסייה ייצרו השלכות חמורות שאינן ברות ניהול ואינן יכולות לקבל מענה ראוי על ידי המועצה.

1.2. הצפיפות המבוקשת תואמת להוראות תמ"א 35 / 1 לעניין יישוב במרקם שמור משולב. על פי סעיף 12.2.1 (4) ד', לפיה ביישוב בדגם 4 במחוז חיפה, המציע גדילה של מעל ל-150%

אופקים את הבית

ביחס לאוכלוסייה הקיימת, מוסד התכנון רשאי להפחית עד 40% מהצפיפות לפי לוח 1 של תמ"א 35 / 4. ניתן גם לאשר הפחתה גדולה יותר, באישור המועצה הארצית.



1.3. שינוי הצפיפות באזורים החדשים לפיתוח אינו מאפשר יצירת סביבה בנויה בעלת אופי ייחודי, השומר על הייחוד של המושבות במועצה, וכן מסכל את האפשרות להציע צורת מגורים כפרית / סמי – עירונית שמעשירה ומגוונת את היצע אפשרויות המגורים באזור.

1.4. מבוקש כי התכנית תעודכן כך שתציע צפיפות מדורגת החל מ- 6 יח"ד לדונם ועד ל-10 יחידות לדונם, ברמה ההולכת וגדלה עם הקרבה לתחנת הרכבת, כפי שהוצע בתכנית שהוחלט להפקידה, ובהתאם לעולה מיישוב מדגם 4 לפי לוח 1 של תמ"א 35.

אופקים את הבית ♥

2. עוגן כללי לקיום התכנית – אזורי תעסוקה ופוטנציאל כלכלי

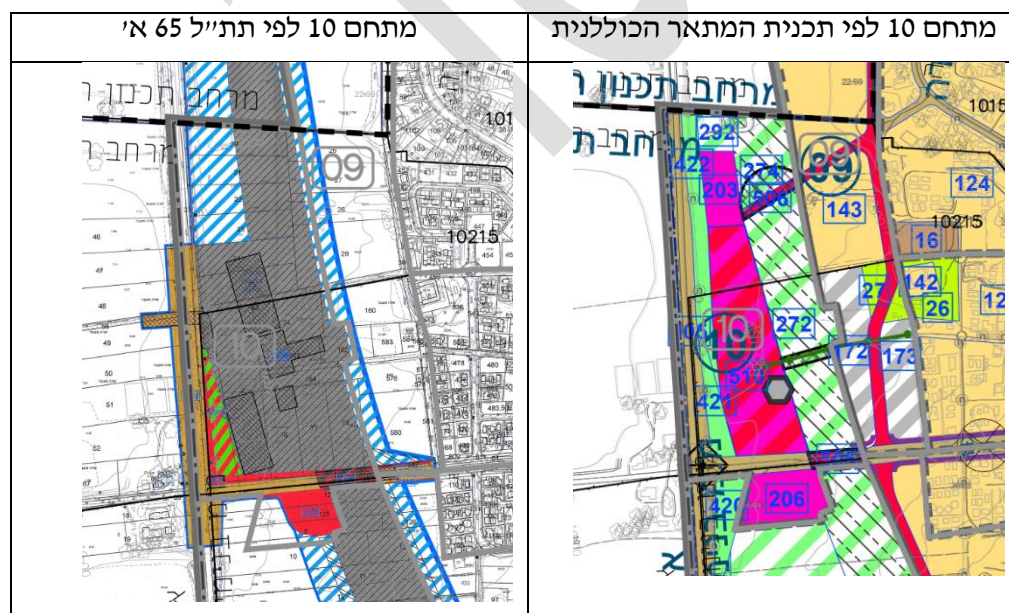
2.1. גריעת שטחים לתעסוקה במערב בנימינה

התכנית כפי שהופקדה, אינה מציעה מענה ראוי במישור הכלכלי, הן מבחינת יכולת הקיום הכלכלית של המועצה, והן מבחינת הפוטנציאל הטמון בשטחים שהולנת"ע הורתה על גריעתם מתחום השטחים לפיתוח תעסוקה במערב בנימינה.

ברקע הדברים נמצאת החלטת הולנת"ע מיום ה- 13.04.21 על צמצום דרמטי של אזור התעסוקה המערבי שהוצע בתכנית המתאר כפי שהוחלט להפקידה. הנימוק לצמצום נשען על טיעון כי קיים עודף בשטחי תעסוקה באזור, כפי שעלה בסקירה שהוצגה בדיון ובהתאם לפרק התעסוקה בתכנית ישראל 2040.

בעקבות החלטת הולנת"ע צומצם עיקר שטחו של אזור התעסוקה המערבי, מהיקף של כ- 450 דונם וכ- 378,000 מ"ר בתכנית כפי שהוחלט להפקידה, להיקף של כ- 200 דונם לתעסוקה וכ- 125,000 מ"ר בנוי. הצמצום בוצע על ידי גריעת מלוא השטח מדרום לצומת בנימינה / ברניצקי מתחום השטחים המיועדים לפיתוח.

בנוסף לכך, עם הפקדת תת"ל 65 א', התכנית להעתקת והכפלת מסילת החוף של רכבת ישראל, עלה כי שטח התחנה לפי תת"ל 65 א', כ- 32 דונם, תופס את שטח הייעוד לתחבורה ותעסוקה כפי שסומן במתחם מס' 10 במסמכי התכנית הכוללנית. בנוסף נתפס כמחצית משטח הייעוד לתעסוקה בתא שטח 206 בתכנית הכוללנית על ידי דרך מוצעת.



אופקים את הבית

שילוב החלטת הולנת"ע לגריעת כלל השטחים לתעסוקה מדרום לצומת ברניצקי, יחד עם ייעוד השטח לתחנה, חניה ודרך במסגרת תת"ל 65 א', מסכלים למעשה את פיתוח אזור התעסוקה המערבי.

2.2. שלילת העוגן הכלכלי החיוני לתפקוד המועצה

אזור התעסוקה המערבי, כפי שהוצע בתכנית המתאר שהוחלט להפקידה, מציע מענה כלכלי לטובת המועצה, המאופיינת במבנה שימושי קרקע מוטה מגורים. במצב הקיים, הכנסות המועצה מארנונה שלא לצרכי מגורים הן נמוכות, כאשר יחס שטחי התעסוקה והמסחר לתושב נמוך במיוחד (5.3 מ"ר לעומת ערך רצוי של 9 מ"ר). אחוז מימוש שטחי התעסוקה הקיימים הינו כ-15% בלבד (כ-77,450 מ"ר מתוך מלאי מאושר של כ-565,000 מ"ר), בעיקר בשל קושי לשווק את אזור התעסוקה "כרמל" שאינו נמצא על ציר תחבורתי נוח. ציר כזה, המשלב את כביש 4 ותחנה של רכבת ישראל נמצא בשטח שבצורה תמוהה הוחלט לגורעו מתכנית המתאר שאושרה להפקדה.

על המצב הקיים, יש להביא בחשבון מספר התפתחויות עתידיות המחריפות את הפער בין המצב הרצוי לבין המצב העתידי:

- הסטת מסילת הרכבת מערבה ומיקום תחנת הרכבת העתידית, העתיד לפגוע בכוח המשיכה של אזור התעסוקה הקיים הסמוך לתחנת הרכבת ולשנות את יתרונו העיקרי היום כצמוד לתחנת הרכבת הארצית.
- אזור התעסוקה כרמל סובל מנגישות בעייתית, מחסור בביקוש, מיקום בקרבת שטחים רגישים לפיתוח ולא על תשתית תחבורה ארצית כגון כביש 4 או תחנת רכבת ארצית. נכון להיום היקף השטחים המפותחים באזור זה עומד על 5% בלבד מהמלאי התכנוני המאושר. תכנית המתאר מציעה שינוי במיקוד שימושי הקרקע עבור אזור התעסוקה כרמל, ממיקוד בתעשייה ומלאכה למיקוד בתיירות ותעסוקה על בסיס הפעילות החקלאית באזור. בנוסף, משטח זה נגרע שטח נרחב ומהותי לטובת מסדרון אקולוגי שבין בנימינה לזכרון יעקב שאושר לאחרונה, וביטל זכויות רבות באזור התעשייה "כרמל" ועימם הכנסות המועצה מארנונה עיסקית.
- תכנית המתאר שבנדון מבטלת אזור מאושר לתעסוקה במסגרת תכנית מאושרת ש/בת 543, הנושא זכויות מאושרות לכ-22,800 מ"ר למלאכה ותעשייה קלה על שטח של כ-23 דונם.

על פי תכנית המתאר כפי שהופקדה, המלאי התכנוני המוצע כולל כ-790,450 מ"ר לתעסוקה, מסחר ותיירות, מול אוכלוסייה ראלית של כ-52,000 נפש. על מנת להגיע למצב רצוי של כ-9 מ"ר לתעסוקה לנפש, מניחה תכנית המתאר כפי שהופקדה מימוש של כ-60% ממלאי שטחי התעסוקה, שכמחיצתם הם אותם שטחי התעסוקה הקיימים כיום. נציין כי

אופקים את הבית

נתון זה, של מצב רצוי של 9 מ"אר תעסוקה לתושב נגזר מתוך הנספח החברתי - כלכלי של תכנית זו, אך מקובל חישוב גבוה יותר ב-15% (-10 עד 10.5 מ"ר תעסוקה לתושב) על מנת לאפשר קיום כלכלי מינימלי לרשות.

הנחה זו אינה מציאותית לנוכח המצב הקיים, הקשיים במשיכת ביקושים לאזור התעסוקה כרמל, השינוי הצפוי בכוח המשיכה של אזור התעסוקה הסמוך לרכבת לנוכח העתקת מיקום תחנת הרכבת, אי הוודאות שבקצב פיתוח שטחי מסחר במסגרת השכונות הקיימות, מחיקת אזור התעשייה לפי תכנית ש/ בת/ 543 ולנוכח מצב הקיים של מימוש שטחי התעסוקה והמסחר הקיימים, העומד על 15% בלבד.

מכל האמור, עולה כי גריעת אזור התעסוקה המערבי, הן על ידי החלטת הולנת"ע מיום ה-13.04.21 והן על ידי תת"ל 65 א', אינן מאפשרות בסיס כלכלי, הנדרש לקיום ותפקוד המועצה, לא בהיקפה המתוכנן על פי תכנית המתאר שאושרה להפקדה ובוודאי שלא בהיקפה המתוכנן על פי התכנית שהופקדה לאחר שינויי הולנת"ע. החלטה זו למעשה תביא לקריסה כלכלית של המועצה שאמורה להכפיל, לשלש, ואף לרבע ולחמש את אוכלוסייתה (תלוי בתכנית המתאר שתאושר) אולם בלי שום עוגן כלכלי ראוי. ממושבה משגשגת ועצמאית תהפוך המועצה לעיר כושלת הסמוכה לשולחנה של הממשלה לקבלת סיוע כלכלי רציף.

2.3. התאמת השטחים שנגרעו משטחי הפיתוח לייעוד קרקע לתעסוקה

השטח שנגרע בהתאם להחלטת הולנת"ע מיום ה-13.04.21, שמשמעו ביטול חלקו הדרומי של אזור התעסוקה המערבי שהוצע בתכנית המתאר שהוחלט להפקידה, נושא פוטנציאל גבוה למיקום פעילות מסחר ותעסוקה.

2.3.1 נגישות ממדרגה ראשונה

פוטנציאל זה נובע הן מהנגישות הגבוהה של השטח, הנשען על כביש ארצי מס' 4, הצומת עם כביש 653 המהווה כניסה מערבית לבנימינה ועל תחנת הרכבת העתידית, והן מהקירבה לאזור התעסוקה הסמוך באור עקיבא, שבראיה אזורית יוצר "יתרון לגודל" ומיקום אטרקטיבי לפעילות כלכלית.

2.3.2 איזור בעל עדיפות לתעסוקה

עצם מיקום תחנת הרכבת במקום בפני עצמו מהווה גורם משיכה ראשון במעלה ברמה אזורית ואף לאומית. מאפייני שטח זה הוכרו כמוקד בעל עדיפות גבוהה לתעסוקה בתכנית האסטרטגית לתעסוקה שגובשה במחוז חיפה, כאשר שטח זה מיועד להיות מנוף לפיתוח אזורי ותשתית לפיתוח בר קיימא בעל סיכויי מימוש גבוהים.

במסמך העקרונות לפרישת אזורי תעסוקה, המהווה חלק ממסמכי התכנית האסטרטגית ישראל 2040, נקבעו מספר עקרונות מפתח לפיהן יש לפרוש אזורי תעסוקה. אזור

אופקים את הבית



התעסוקה המערבי תואם לעקרון של התאמה בין האזור המוצע לבין מוקדי תחבורה והסעת המונים הקיימים ומתוכננים במקום.

2.3.3 שטח כלוא

לצד גורמי משיכה אלו, הסטת מסילת הרכבת, יוצרת במקום שטח כלוא, בין כביש 4 לבין מסילת הרכבת העתידית, המנותק מרשת הדרכים המקומיות שבתוך שטח היישוב, וכן מקשה על פעילות חקלאית במקום.

2.3.4 סמיכות לאזור תעסוקה איזורי

השילוב בין הקרבה למוקדי תחבורה, מיקום תחנת רכבת במקום, "יתרון לגודל" יחד עם אזור התעסוקה השכן באור עקיבא, וניתוק השטח בין מסילת הרכבת לבין כביש 4, מייצרים פוטנציאל גבוה לייעוד לשטחי תעסוקה, לצד קושי בשימוש בשטח לטובת ייעודים אחרים. השטח הנדון, עקב קרבתו לתשתיות תחבורה ומגבלות שונות, ועקב ניתוקו מהווה שטח בעל ערך סביבתי נמוך.

עודף בשטחי תעסוקה ברמה הלאומית אינו סיבה מספקת לגרעת אזור התעסוקה המוצע בתכנית המתאר כפי שהוחלט להפקידה, שכן זהו איזור מועדף ("פרימיום") לפעילות כלכלית. מכל האמור, קשה להבין כיצד נגרע שטח זה מתכנית המתאר כמוקד לפיתוח תעסוקה.

3. פריסת אזורי הפיתוח המוצעים

3.1. השלכות דמוגרפיות, חברתיות וציבוריות של צמצום שטחי הפיתוח במזרח בנימינה

צידה המזרחי של המושבה, המאופיין בזווית מובחנת שזכתה להכרה במסמכי תמ"מ 6 כ"מכלול לשימור", נתון למגבלות הנובעות מאופיו המיוחד וממעמדו כמכלול לשימור המחייב פיתוח מדוד ומותאם לאופי המקום.

אזור זה, על פי שינוי תכנית המתאר הכוללנית כפי שהופקדה, אינו זוכה בעתודה ראויה להתפתחות עתידית ולמעשה נידון להתנוונות עקב הזדקנות האוכלוסייה הקיימת. מלאי הדיור הקיים, שאינו מתחדש באופן מספק, בשילוב עם המגמה הכללית של עליית מחירי הדיור בשנים האחרונות, אינו מאפשר כניסה של משפחות צעירות לאזור זה. לתופעה זו השלכות הרסניות על התפתחות הקהילה במזרח המושבה, וכבר כעת ניכרת הידלדלות של האוכלוסייה בגילאי גני הילדים ובתי הספר, המשפיעים, בין היתר, על תפקוד וניהול מערכת החינוך באזור זה.

היחס בין שטחי הפיתוח באזור זה, לבין השטחים הפתוחים הערכיים בהם הוא גובל, נבחן באופן יסודי בעת קידום תכנית המתאר של בנימינה – גבעת עדה, ומציג איזון ראוי בין

אופקים את הבית



שטחים פתוחים לבין שטחי הפיתוח הנדרשים להמשך התפתחות האזור ולהבטחת שימוש יעיל במערכת הציבורית על כל רכיביה.

3.2. שיקולי תחבורה – כניסות ויציאות עתידיות ליישוב

בנוסף, פיתוח באזור זה (מתחם מס' 7 של תכנית המתאר הכוללנית כפי שהוחלט להפקידה), מהווה בסיס לחיבור תחבורתי נדרש באמצעות חיבור לדרך 265, ובכך מהווה מענה נדרש לחלוקת עומסי התנועה בבנימינה. קיצוץ שטח הפיתוח במתחם 7 שאושר להפקדה גורם לכך שלא תקום כניסה נוספת ליישוב ממזרח, מכיוון צומת עדה (מפגש 653 ו- 652) בואכה פרדס חנה. בכך, נגזר על מערכת הדרכים הפנימיות במושבה להמשיך ולהוביל תנועה הולכת וגדלה דרך כביש "דרך המסילה" הלא הוא כביש 652 החוצה את בנימינה והזנת הצד המזרחי דרך ציר תנועה של רחוב ששת הימים החנוק כבר היום. בנוסף, פריסת הפיתוח הרצויה נתמכת על ידי הכביש החלופי המתוכנן ל 653, היוצא מואדי ערה דרך איזור תעשייה קיסריה ופרדס חנה ועד צומת זו, ומצדיק הפיכת צומת גבעת עדה, או את הצומת שסמוכה לה, לכניסה נוספת ליישוב.

3.3. העמסת פיתוח אורבני מוגזם על מערב בנימינה

לצד גריעת שטחי הפיתוח בצידה המזרחי של תכנית המתאר, נוסף שטח לפיתוח בצפון – מערב בנימינה, במתחם מס' 9. הוספת שטחי פיתוח בצידה הצפון - מערבי של בנימינה, אינם נכונים ואינם רצויים. אזור זה נתון למגבלות רבות, לרבות מגבלות סביבתיות לשימושי קרקע רגישים עקב מיקומו- סמוך לדרך ארצית מס' 4 ולמסילת הרכבת העתידית, וכן עקב שיקולים סביבתיים, כגון תוספת שטחי פיתוח במוצא המערבי של המסדרון האקולוגי הצר לאורך נחל תנינים, וקרבתו לאזור המשמש כ"שלולית חורף" עונתית בחלקו הצפוני.

פיתוח באזור זה (מתחם מס' 9) יביא להחרפת העומס על התשתיות הציבוריות באזור המערבי של בנימינה, כולל עקב השענות על מערכת הדרכים הקיימת על מגבלותיה. בעיה זו מחריפה לנוכח הצפיפות המוצעת באזור זה, כפי שנסקר לעיל.

3.4. כניסה לקונפליקט מיותר עם המועצה המקומית חוף הכרמל

עיקר שטחי הפיתוח המוצעים במתחם מס' 9 נמצאים בתחום המועצה המקומית חוף הכרמל הגובלת בשטח השיפוט של בנימינה – גבעת עדה מצד מערב ובמפורט בשטחי השבה של קיבוץ שדות ים ושטח פעיל חקלאית של היישוב בית חנניה. הכללתם בתחום תכנית המתאר הכוללנית מביאה לקונפליקט מיותר ואינו רצוי מול המועצה השכנה, שניתן להמנע ממנו על ידי התאמת גבול הפיתוח ותחום תכולת תכנית המתאר לגרסת התכנית שהוחלט להפקידה בוועדה המחוזית.

אופקים את רביית



3.5. סיכום נושא פריסת אזורי הפיתוח המוצעים בתכנית

הוספת עתודה לפיתוח באופן שהציע מתחם מס' 7 בצד המזרחי של בנימינה על פי תכנית המתאר כפי שהוחלט להפקידה בוועדה המחוזית תביא מענה ראוי ומאוזן להמשך התפתחות האזור המזרחי, וכן פתרון לגישה וכניסה נוספת ליישוב.
כן יחסך סכסוך מיותר עם מועצה שכנה, על ידי מניעת הצורך לגרוע שטחים מתחומה.
יודגש כי המועצה אינה מבקשת הגדלה של שטחי הפיתוח המוצעים, היות ומבוקש שינוי בפריסת שטחי הפיתוח, כך שהתכנית תציע פיתוח הפרוש באופן מאוזן בין שני חלקי היישוב בנימינה וכפי שהוצע בתכנית המתאר שהוחלט להפקידה במחוז חיפה.

4. תיירות חקלאית

4.1. החקלאות היא אבן יסוד בצביונה של המושבה בנימינה. עיקר שטחי המועצה, כ- 22,000 דונם, מיועדים לשטחים חקלאיים. שטחים אלו מעובדים על ידי מספר מצומצם של חקלאים הנתונים ללחצים כלכליים, סביבתיים ואחרים. אחת ממטרות המועצה בקידום תכנית המתאר הינה לתמוך בהמשך הפעילות החקלאית בשטחה החיונית למורשתה וצביונה ולתכניות התיירות שלה, לרבות על ידי גיוון והרחבת האפשרויות למימוש הפוטנציאל הכלכלי של הפעילות החקלאית, על ידי תיירות ופעילות שאינה חקלאית העשויה לתמוך בחקלאות. צוות התכנון מצא לנכון לרכז פעילות תיירות חקלאית בסמוך לכביש ראשי בצמוד לדופן הפיתוח העתידית של היישוב, במקום שכבר היום משמש לחקלאות ומסחר חקלאי מאושר כמו משתלות ואיזור אירועים וסמוך לעתיקות וכביש איזורי.

4.2. בהתאם לכך, תכנית המתאר, כפי שהוחלט להפקידה, הציעה אזורים בהם יאפשר פיתוח מדוד, בהיקף מצומצם, של שטחי תיירות חקלאית. נושא זה הוסכם במסגרת העבודה על תכנית המתאר טרם ההחלטה להפקידה ונגרע מהתכנית בדיון הפנימי בולנת"ע, בניגוד להסכמות שהתקבלו במהלך העבודה על תכנית המתאר ובניגוד להחלטת הוועדה המחוזית בעת אישור הפקדת התכנית.

4.3. פיתוח התיירות החקלאית המוצע נשען על דרך אזורית 653, במיקום שאינו מסכן את המסדרון האקולוגי, ומציע נגישות טובה למבקרים, לצד מניעה של פריסת הבינוי המצומצם והמדוד בשטחים פתוחים ערכיים יותר.

אופקים את הבית

4.4. יש לסמן את התחומים לתיירות חקלאית בהתאם לגרסת תכנית המתאר הכוללת כפי שאושרה להפקדה והוצגה בפני הולנת"ע ביום ה- 09.03.2021.

5. הגדרות ומשמעות מסדרון אקולוגי בשטחים חקלאיים

5.1. יש להוסיף עוד שטחים חקלאיים בסימון "הנחיות מיוחדות", שבהם יתאפשר למקם מבנים חקלאיים כהגדרתם בתכנית. המיקום צריך להתאים למשקים שאין להם חלקת מגורים צמודת דופן למגורים. נושא זה מכביד שלא לצורך על קיום פעילות חקלאית בשטחים שאינם צמודים לחלקות מגורים, ומסכל פעילות חקלאית בהיקף הנדרש. הגדרת מבנים חקלאיים עבור משקים פרטיים שאינם צמודי דופן מופיעה כאחת ממטרות התכנון בנספח הנופי- סביבתי – סעיף 3 עמ' 87. יצוין כי נושא זה עלה וסוכם בהליך התכנון מול צוות התכנון ולא ברור מדוע נשמט מהתכנית כפי שהופקדה.

5.2. סעיף 4.1.9 (12) בהוראות התכנית מגדיר מגבלה של 60% משטח המשק החקלאי להקמת חממות. היות ובמקרים מסויימים מגבלה זו מקשה על פעילות חקלאית בהיקף סביר, והביקוש להקמת חממות צפוי לגבור לאור שינויים אקלימיים בעת האחרונה, מבוקש שההגבלה תעמוד על 80% מהשטח החקלאי.

5.3. מבוקש כי בשטחי החקלאות הצמודים לנחלות ("חלקה א"), יתאפשר שימוש לתיירות חקלאית ואירוח כפרי באופן צמוד דופן לגבול חלקות המגורים. נושא זה יאפשר פיתוח פעילות שאינה חקלאית לתמיכה בפעילות החקלאית במקום. למען הבהירות, מדובר על תאי שטח 264, 263, 289, בתחום המסומן בסימון "הנחיות מיוחדות". התניה כזו מופיעה בנספח החקלאות המצורף לתכנית זו (סעיף 5).

5.4. לפי סעיפים 3.17.2 (4), (5), תכנית המתאר מקבעת הבדל בין האפשרות להקים חממות בשטחי בנימינה לעומת האפשרות להקים חממות בשטחי גבעת עדה (צורך בתכנית מפורטת בשטחים שמחוץ לתחום ש/ 23 /א), היות ומדובר במועצה אחת, וכן, לנוכח המגבלות וההוראות המפורטות בתכנית זו, מבוקש כי לעניין הקמת חממות, ניתן יהיה לקבל היתרים כבר מכוח תכנית זו עצמה ללא להידרש להליך של תכנית מפורטת נוספת וכן לאישור המועצה הארצית.

6. התייחסות לנחלות בבנימינה – נחלת ז'בוטינסקי

אופקים את הבית



6.1. בבנימינה קיימת צורה ייחודית של מבנה בעלות וזכויות של אגודת נחלת ז'בוטינסקי. להלן מספר נושאים שיש לערוך בהן התאמות לטובת שיפור היחס של תכנית המתאר לנושא ייחודי זה.

6.2. יחס שווה מבחינת תכנית המתאר לכלל השטח של כל חבר האגודה ובעלי הנחלות – מבוקש לערוך סימון זהה בתשריט הראשי של הנחיות מיוחדות ושל תחום ייעוד הקרקע "מגורים ביישוב כפרי", עבור כל תא שטח מס' 151, המתייחס לשטח של כל חבר אגודה (המוקף במסגרת ירוקה) וביטול "מתחם לשימור" בתא שטח מס' 151 (ביטול קו מקווקו ורוד).

6.3. זכויות: תוספת 50 יח' אירוח בשטחי האגודה, מנה קבוצתית של שטחים למבנים חקלאיים- מבוקש להשוות ולהקצות לכל נחלה מנה משלה, כפי שמוגדר עבור המשקים הקיימים בגבעת עדה.

6.4. קרקע חקלאית בסימון מסדרון אקולוגי בשטחי האגודה- יש להתאים את ייעודי הקרקע לשטחי המגורים לפי תכנית תקפה, אין מקום לביטול ההסדרים הקיימים מכוח תכנית תקפה, והגדרתם כקרקע חקלאית עם מסדרון אקולוגי, כמו יתר החלקות לאורך תעלת התמסח ובהמשך ישיר לנחלות של חברי האגודה. יש לקבוע יחס ומרחק דומה בין השטחים בנחלת ז'בוטינסקי לבין שטחים אחרים הגובלים בנחל תמסח.

6.5. פעילות לא חקלאית בשטחי האגודה- האגודה מבקשת לקדם את נושא רישוי פל"ח עבור חברי האגודה. מבוקש לקבוע רשימת פעילויות שיתורו במסגרת תכנית המתאר (פל"ח).

7. יחס לאזור התעשייה כרמל

7.1. תכנית המתאר מציעה שינוי ביחס לאזור התעסוקה כרמל, באופן שמיקוד האזור יהפוך להיות, בחלקו, על בסיס תיירות ותעסוקה התומכת בחקלאות באזור. זאת ללא שינוי בהיקף זכויות הבניה על פי התכנית התקפה. בנוסף, עקב אישור תכנית פארק היין הגובל בשטחי אזור התעסוקה כרמל, נגרע מאזור זה שטח בן כ- 35 דונם.

7.2. מבוקש לתגבר את זכויות הבניה במקום בשיעור של 20%, על מנת לאזן את גריעת שטחי התעסוקה שבוצעה לטובת מסדרון אקולוגי בצפון השטח הגובל עם זכרון יעקב ועל מנת לשפר את האטרקטיביות של האזור.

אופקים את הבית



8. תגבור זכויות במתחם המחצבה

8.1. מתחם המחצבה, מתחם מס' 12 בתכנית המתאר, מהווה אזור בעל פוטנציאל לתפקד כמוקד ייחודי לפעילות נופש, פנאי ותיירות באזור ואף ברמה הלאומית. המועצה המקומית נערכת בימים אלו לחכירת המתחם מרמ"י לקראת שיקומו. יחד עם זאת, על מנת לאפשר החזקה ברת קיימא של השטח, הכולל כ- 600 דונם, רובם ככולם מיועדים לטיפול נופי אקסטנסיבי, נדרש לשפר את הבסיס הכלכלי המוצע במקום. נכון להיום מוצעים במסגרת התכנית התקפה ש/1249 שטחים מצומצמים לפיתוח שאינם יכולים לתמוך בקיום פארק מחצבה (כ- 800 מ"ר המיועדים לשטחים מניבים על פני שטח של 480 דונם).

בהתאם לניתוח שערכה המועצה, נדרש לתגבר את זכויות הבניה המוצעות לכ-20,000 מ"ר, שיוכלו להתמקם באזור המופר של המחצבה, המשתרע על כ- 10 דונם מתוך המחצבה. תגבור זכויות אלו יכולת לתמוך בטיפול ותחזוקה של יתר השטח בן מאות הדונמים כשטח אקסטנסיבי פתוח לציבור.

9. כביש היקפי

9.1. המועצה מאמינה שיש לבחון את הכביש המוצע בין כביש 652 לכיוון מערב ודרום ומגיע עד למיקומה העתידי של תחנת הרכבת, אזור התעסוקה והמע"ר במסגרת תכנית מפורטת בשלב עתידי. המועצה תבקש שתנאי לאישור תכנית מפורטת תהיה הסטת הרכבת בפועל ופירוק המסילה בפועל. כל עוד תחנת הרכבת לא הוצאה ממרכז המושבה למערה כפי שנקבע בתת"ל 65 אין טעם אפילו בבחינת נחיצות הכביש.

9.2. רק לאחר תחילת עבודתה של תחנת הרכבת העתידית במערב בנימינה וסגירתה של התחנה הנוכחית במרכז המושבה יש מקום לשקול את ביצוע הכביש המדובר, שכן בעוד 10 – 15 שנה, שעל פי הערכת משרד התחבורה אירוע זה צפוי לקרות, יהיו מספר גורמים שעשויים לשנות לחלוטין את הצורך בכביש.

9.3. המטרה להקמת הכביש לצוות התכנון הייתה לייצר כביש עוקף מערבי לבנימינה שישרת את תחנת הרכבת העתידית במערב המושבה. להבנת המועצה, הכביש העוקף הטוב ביותר לבנימינה ממערב כבר קיים ועתיד לגדול יותר על פי תכניות משרד התחבורה הלא הוא כביש 4. אין צורך ביצירת כביש עוקף נוסף במרחק מספר עשרות מטרים מכביש קיים.

אופקים את הבית



9.4. לזכרון יעקב, שתושביה מייצרים את עיקר התנועה מצפון לבנימינה אל ומאת תחנת הרכבת בבנימינה, תהיה כבר תחנת רכבת בסמוך למתחם "מול זכרון" שתשרת אותם. תחנה זו צפויה להפחית בעשרות אחוזים את התנועה החוצה מצפון לדרום ולהיפך בבנימינה.

9.5. עולם הרכב עובר בימים אלו ובשנים הקרובות מהפיכה של ממש שעשויה לייתר שימוש ברכבים פרטיים המהווים כיום גורם מרכזי לתנועה החוצה בבנימינה. המצב הקיים עדיף ומספק לחלוטין גם לשנים הבאות.

9.6. אם וכאשר יוחלט בעתיד על סלילתו של הכביש, הוא ישאר כביש מקומי ולא כביש עוקף-אזורי, כפי שהוחלט בדיון בוועדה המחוזית ועקב כך שונתה תכנית המתאר.

10. שלביות – התאמת קצב הפיתוח לקצב הפיתוח הכלכלי.

על פי תכנית המתאר שאושרה להפקדה, ובוודאי לאור התכנית שהופקדה לאחר שינויי הולנטי, גדלה אוכלוסייתן של המושבות בנימינה וגבעת עדה במאות אחוזים, בעיקר בבנימינה. יחידות הדיור הללו גרעוניות לקופת המועצה. האיזון לגרעון זה צפוי להיות מארנונה למסחר ותעשייה שצפויים להניב איזורי התעסוקה. מאידך, אין כל מנגנון בתכנית המבטיח שיחידות דיור יתווספו רק כאשר מאזן ההכנסות של המועצה המשרתת אותן תוכל להכיל אותן.

לפיכך, אנו מבקשים כי בהוראות השלביות המחייבות של תכנית המתאר ייכתב כי כל אישור של 100 יחידות דיור במצטבר ביישוב יחייב הצגת מאזן הכנסות המועצה, השומר על היחס המומלץ על ידי הנספח הכלכלי חברתי של התכנית, הקובע כ- 10 מ"ר עסקיים לכל תושב. קיום יחס זה יהיה תנאי לאישור תכניות המוסיפות יחידות דיור, כדי למנוע קריסה כלכלית של מנגנון המועצה.

11. ביטול תוספת בינוי בפשט הצפה

התכנית מציעה ביוני במיקום הכלול בפשט הצפה של נחל תנינים ובסמוך לו. לנוכח הגדלת הקיבולת והאוכלוסייה בתכנית כפי שהופקדה, אין מקום להציע תוספת מגורים דווקא במיקום ריש זה.

מבוקש לגרוע את הבינוי באזור זה, כמופיע בתרשים מטה.

אופקים את הבית





בברכה,

איתי וייסברג,

ראש המועצה המקומית בנימינה- גבעת עדה

יואב מלטר,

מהנדס המועצה המקומית בנימינה- גבעת עדה

אופקים את הבית ♥