



עמדת מהנדסת המועצה לתכנית התחדשות עירונית גבעת חן

12/08/19

רקע:

שכונת גבעת חן ממוקמת במרכז המערבי של בנימינה והוקמה כפרויקט דיור ציבורי בשנות ה-60, הבנייה רוויה וכוללת מבני שיכונים בני 3 קומות. לאורך השנים מרבית הדירות עברו לחכירה פרטית ומצבה הפיזי של השכונה הדרדר. תכנית ש/1053 אושרה ב-2008 על מנת לקדם תהליך של התחדשות ובנייה חדשה, אך התברר שלא ניתן לממש תכנית זאת בשל העדר כדאיות כלכלית.

לאחר מספר ניסיונות נוספים על ידי יזם פרטי להכין תכנית חדשה, החליטה המועצה לקחת על עצמה את הכנת התכנית.

המועצה השקיעה כוח אדם, זמן וכספים רבים בהכנת התוכנית. מהלך זה יוצא דופן ונדיר ברוב הרשויות העירוניות, והוא מתבצע כדי להבטיח שהתכנית החדשה תהיה מצד אחת כלכלית ועם זאת תהווה שכונה אינטגרלית ואטרקטיבית בבנימינה. שכונה המציעה מגורים ברמה גבוהה ואיכות חיים במרחב ציבורי פתוח אשר שומרת על עירוב שימושים מושכל.

תכניות התחדשות עירונית מהוות היום את מנוע הצמיחה הכמעט יחיד בסביבות בנויות. בנייה מחדש של דירות שנבנו ללא מקלט בסביבה שדורשת תשתית חדשה מהווה הזדמנות למושבה, תוספת של דירות בתמהיל מגוון נותנת פתרונות לצעירים וקשישים, פיתוח של עסקים קטנים ומשרדים בתוך המושבה יוצרות סביבה נוחה למגורים בני קיימא ועידוד כלכלה מקומית.

עמדת המהנדסת לתוכנית שהופקדה:

התנגדות מהנדס המועצה לתכנית הינה שלב נוסף לטייב את תכנית גבעת חן בנוסף לתיקונים טכניים שמתבקשים. התנגדות המהנדס הינו מסמך שנערך בימים אלו ויוגש לוועדה המחוזית בשבועות הקרובים.

להלן חלק מעקרונות ההתנגדות שיצינו במסמך –

1. תנועה – נושא התנועה נבדק לעומק במסגרת הכנת מסמכי התכנית, המועצה תבקש להוסיף למסמכים את ההשפעה העתידית של פתיחת תחנת הרכבת בזיכרון יעקב בשנים הקרובות, העברת תחנת הרכבת בבנימינה למערב הישוב, פתיחת בית ספר נוסף בשכונת ההדרים (בעוד כ-5 שנים) והשפעות מגמות והתפתחות שרותי התחבורה השיתופיים האוטונומיים.



2. שיווק לבני המקום – המועצה תבקש כי חלק מסוים מהדירות בתכנית ישווקו בעדיפות לבני המושבות.

3. שינוי שלביות התכנית על מנת להבטיח שהפיתוח העילי יאפשר פיתוח עם מינימום הפרעות לסביבה הקיימת.

4. תוספת זכויות בנייה בתת הקרקע - הוספת זכויות בתת קרקע כגון - שטחי מסחר / חדרי כושר / משרדים / מרפאות / מועדון דיירים). צעד זה יאפשר הגדלת רווחיות של הפרויקט וימעיט את הצורך של התושבים לצאת מהשכונה על מנת לצרוך שירותים וכך יחזק את הציר המסחרי.

5. תמהיל עסקים – ברצוננו לוודא שתכנית גבעת חן מאמצת את מדיניות המועצה לעסקים קטנים, באזורי שימושים מעורבים נדרש ניהול מוקפד של התכנון ושל גודל העסקים ומאזן השימושים – כדי שהעירוב יתנהל בצורה טובה וימלא את ייעודו.

בברכה,

שרון פישמן

מהנדסת מועצה מקומית בנימינה גבעת עדה