



04/02/2024

כ"ה שבט, תשפ"ד

לכבוד

רונן סגל, מתכנן הוועדה המחוזית חיפה

במיל:

objection@iplan.gov.il

ronense@iplan.gov.il

א.ג.נ.;

**הנדון: התנגדות המועצה המקומית בנימינה – גבעת עדה
לתכנית מס' 353-0869016 מסדרון אקולוגי בקעת הנדיב - רמת הנדיב**

1. רקע להתנגדות

תוכנית פארק היין הינה תוכנית וותיקה, שקיבלה תוקף בשנת 2007. סביר להניח כי לאור נתונים הידועים כיום, ולאור גישת התכנון העדכנית המקובלת כיום, תכנית פארק היין לא הייתה מתאשרת ויוצאת אל הפועל.

הבעיות הרבות הכלולות בתכנית, וביניהן- ההבנה כי אין היתכנות פרוגרמטית להיקף שטחי המלונאות והתיירות המוצעים בתוכנית (יקבי בנימינה וכרמל עוזבים את המרחב), ומאפייני השטח המתוכנן שהינו שטח ערכי ברמה הגבוהה ביותר על מסדרון אקולוגי חיוני. השטח העיקרי של המסדרון האקולוגי הינו שטח התוכנית עצמה- קרי השטח לתיירות שדורס שטחים אקולוגיים יקרי ערך, ללא הצדקה, ואשר כבר יושם למרות התנגדות כלל הרשויות והגופים הרלוונטיים.

לאור שיווק המגרשים על ידי רמ"י, וביצוע התשתיות, מגיעה תוכנית 353-0869016 - המסדרון האקולוגי להציל ולו במעט את הפגיעה הקשה שתוכנית פארק היין יצרה. למרות שההליך ההגיוני היה לצמצם באופן דרמטי את ההיקף התוכנית המקורי ואת השטחים המיועדים לתיירות, תוך שיקומם ויצירת מסדרון אקולוגי ראוי בשטחים הערכיים שנפגעים, בחרו עורכי התוכנית להשאיר כמעט את כלל שטח פארק היין כפי שהוא.

מנגד, נבחרה האופציה הקלה- גריעת שטחים חיוניים לבנימינה, הנדרשים לתפקודה הנוכחי ולעתיד לבוא, באזור שמדרום לפארק היין. הניסיון המאולץ להשאיר מצד אחד את המפגע העיקרי שקודם על ידי רמ"י ומצד שני להטיל את "פתרון" הבטחת המסדרון האקולוגי על

אופקים את הבית ♥



כתפיה של בנימינה בלבד מייצר פגיעה מהותית בצרכי בנימינה ומנגד מייצר מסדרון נחות באיכויותיו.

הפגיעה בבנימינה הינה מהותית. היישוב מתמודד עם תוכנית מתאר, שהוכנה ואושרה להפקדה על ידי הועדה המחוזית אך שונתה באופן דרמטי על ידי מוסדות התכנון כך שתכלול כמעט פי 1.5 תושבים בנוסף לתוכנית המקורית ללא תשתית המאפשרת זאת (שטחים ציבורים, שטחים פתוחים, שטחי תעסוקה וארנונה).

יש לציין, כי לפי התנגדות המועצה לתוכנית המתאר, הנמצאת נכון למועד התנגדות זו בשלב טיפול על ידי חוקרת, עולה כי יש חוסרים בהיקפים של מאות דונמים לפי הקצאות מקובלות הן לשטחים פתוחים, הן להקצאות ציבוריות כלל עירוניות ובפרט לשטחי תעסוקה המאזנים תקציבית את הגידול המוצע.

תוכנית זו גורעת בפועל שטחים חיוניים ליישוב, ואינה מציעה כלל חלופות להשלמתם. יש לציין כי לא נעשתה כל בדיקה ולפחות לא הוצגה במסמכי התוכנית של המשמעות של גריעת שטחים אלו מהיישוב. בכלל זה, לא נעשתה התאמה לאיזון ולדרישות המקודמות בימים אלו בתוכנית המתאר.

לשם הדגמה – השטחים הנגרעים מייעוד שטחים ציבורים ונותנים מענים כלל עירוניים, מופיעים כצורך מובהק בנספח הפרוגרמתי של תוכנית המתאר המקודמת במקביל בימים אלו.

2. גוף ההתנגדות

2.1. התנגדות לביטול ולגריעה משמעותית של שטחי ציבור:

התוכנית מציעה ביטול וגריעה משמעותית של שטחי ציבור (כ- 40 דונם), כאשר בתוכנית המתאר המפוקדת ליישוב נמצא חוסר גדול בשטחי ציבור. השטחים הנגרעים צמודים לקריית החינוך הראשית של היישוב, כאשר הנספח הפרוגרמתי של תוכנית מתאר מציע דווקא להרחיב את השטחים הצמודים לקריית החינוך, מתוך תפיסה של יצירת מענה לשימושים רב תכליתיים סביב בתי הספר ובצמוד להם.

כמו כן השטח הנגרע כולל שטחים מבונים הקיימים כיום בשטח, ולא נבדק כי קיים מענה חליפי לשטחים אלו בתחום שטח בית הספר.

כמו כן כביש הגישה הצפוני שתוכנן במקור נגרע מהתוכנית. ראו פירוט בהמשך.

2.2. התנגדות לביטול וגריעת שטחי תעסוקה:

התוכנית מציעה צמצום משמעותי בשטחי תעסוקה, שטחים אשר תוכנית המתאר היישובית התבססה עליהם לצורך איזונה התקציבי של בנימינה-גבעת עדה. צמצום שטחים אלו במקביל לקידום תוכנית המתאר הכוללת ותוכנית הותמ"ל וללא פתרון חליפי, צפוי לייצר מועצה גרעונית אשר אין ביכולתה לממן את השירותים המוניציפליים עבור אוכלוסייתה אשר צפויה לגדול פי ארבע. לא יעלה על הדעת לגרוע שטחי תעסוקה

אופקים את הבית

יקרי ערך ליישוב ללא איתור שטחי קרקע אחרים ביישוב או הצבעה על הגדלת זכויות בניה במתחמים עתידיים לפיתוח ביישוב.

2.3. התנגדות לביטול המרכז האזרחי :

התוכנית בתוקף הציעה מרכז אזרחי בשטח של כ- 10 דונם. השטח המיועד אמור לשמש צרכים ציבוריים כלל עירוניים בעלי אופי ציבורי. בין השאר הצביעה תוכנית המתאר על צרכים רחבים כגון תחנת כיבוי אש, מד"א, תחנת משטרה, ושימושים מסחריים בעלי אופי ציבורי.

ביטול מוחלט של ייעוד זה, מותיר את היישוב ללא מענים כלל. בתהליך הבדיקה שנעשה בימים אלו מול צוות המתאר, עולה כי בתוכנית המוצעת קיימים פערים גדולים של שטחים ציבוריים ובפרט בייעוד כלל יישובי מהסוג שצוין לעיל. התוצאה הישירה של ביטול זה, היא אספקת שירותים אלו המחויבים על ידי הרשות בקרקע סחירה, בעלויות גבוהות ותוך השקעת תשומות גבוהות שאינן מתיישבות בקנה מידה אחד עם הצורך לאזן את הכנסות היישוב מול הגידול באוכלוסייה. יש לצין כי אין צורך ממשי בביטול המרכז האזרחי בכדי לשמור על רציפות המסדרון האקולוגי.

2.4. התנגדות לשינוי מערך כבישים והצעת חלופה שאינה ברת מימוש בשל הפרשי טופוגרפיה :

התוכנית מציע שינוי של מערך הדרכים המזין את השכונה החדשה של זכרון יעקב ומבטלת את כביש 653. בכך מציעה התוכנית לבטל את דרך קיימת לבית הספר, דרך בעלת חשיבות אשר משמשת את הצרכים הבאים :

2.4.1. חיבור לאתר מורשת "תל צור" של ראשית ההתיישבות של בנימינה ונחלת ז'בוטינסקי

2.4.2. חיבור תפעולי לעובדי הבית הספר ושירות לרכבי חירום ו"נשק וסע" להורדת תלמידים. אין נגישות לחלק המזרחי של בית הספר דרך השער הדרומי הקיים.

2.4.3. חיבור רשת שבילי אופניים בין זכרון יעקב- בית הספר-בנימינה. לאור האמור לעיל יש להסדיר יעוד של "דרך" מהצומת עם 652 ועד לכניסה לבית הספר בתוואי הקיים ולא לבטלו.

הפרשי גבהים - התכנון המוצע של הדרך המקומית לא מאפשרת כניסה לבית הספר – החיבור המוצע תחת החיבור הקיים מתרחש בנקודה בה הכביש נמוך יותר ובו הפרשי הגבהים בינו לבין מפלס בית הספר גדול משמעותית. מצב זה יותר הפרשי טופוגרפיה שאינם מאפשרים בפועל את החיבור החדש המוצע בתוכנית המסדרון האקולוגי. נראה כי החיבור לא נבדק באופן מלא עם מפלסי בית הספר וצרכיו.

אופקים את הבית



שלביות פיתוח 652 - כיוון שהמשך דרך 652 המוצגת בתוכנית לא מקודמת בשום תוכנית ביצוע ומנגד קיימות בעיות בטיחותיות קשות בנגישות של תלמידים המגיעים בתחבורה הציבורית, אזי יש צורך דחוף בהרחבת הצומת הקיים על 652 לטובת הסדרת כיכר. אנו מבקשים להרחיב את זכות הדרך לטובת הנושא החשוב הזה גם אם זה לתצורה זמנית שתבוטל בעתיד.

זכות הדרך באזור התעשייה צרה מדי:

דרך של אזור התעשייה המוצעת בתאי שטח 12, 23, 21, לא מאפשרת ביצוע עבודות עפר בחלק הצפוני, לאור הטופוגרפיה באזור הנדון, המשמעות הינה צורך בקירות תומכים אשר אינם תואמים את אופי האזור ומוסיפים עלויות הקמה מיותרות. יש לשריין רצועה של כ- 20 מ' לפחות עבור מדרון בשיפוע של 3:1 ובכך גם לשפר את המופע של הדרך ושילובו בסביבה. יש סתירה בין הפתרון ההנדסי המציע קירות תמך לבין מהות השטח כמסדרון אקולוגי. יש לחתור לפתרון ללא קירות תמך.

2.5. התנגדות למענה לנושא הניקוז המוצע בתוכנית:

לא ברור האם התוכנית נותנת מענה מפני הצפה לשטחים במורד התוכנית ובפרט לבית הספר ולשטחי התעסוקה הדרומיים לה. יש לציין כי מוקמו אזורי השהיה והחדרה גדולים מצפון ולא ברור כיצד מובטח מצב שימנע גלישת מים שתציף את הכביש, שטחי התעסוקה וקריית החינוך מדרום.

2.6. התנגדות לאי טיפול בנושא הסביבה:

אין בתוכנית נספח סביבתי כלל. כיצד ניתן לקדם כיום תכנית העוסקת במסדרון אקולוגי קריטי ללא נספח סביבתי שבחן חלופות, בחן השפעות סביבתיות על מוסדות החינוך (אקוסטיקה ואיכות אוויר), השפעות נצפות וכו' שהינם הבסיס לכל תוכנית ובפרט לתוכנית כל כך משמעותית בהיבטי סביבה.

2.7. אתר מורשת:

יש לאפשר בתא שטח 406 עבודות פיתוח לטובת הנצחת המורשת של בנימינה. יש לציין בהוראות התוכנית סעיפים והנחיות לפיתוח האתר ולשילוב הצורך בשימורו למול המסדרון האקולוגי.

3. דרישות לשיפור התוכנית המוצעת –

3.1. הרחבת הקו הכחול של התוכנית, לצורך שינוי ייעוד של מגרשי התעסוקה הסמוכים לבית הספר לטובת ייעוד לשטחים ציבוריים. המשמעות היא החזרת כ 30 דונם החוזרים כ שטחים ציבוריים לצרכי בנימינה וצמודים לשטח קרית החינוך. שטחים אלו נדרשים באופן הכרחי לבנימינה וצמודים לשטח בית הספר.

3.2. שטחי התעסוקה הנגרעים במצטבר- כ 70 דונם- צריכים להיות מוחזרים ליישוב באופן מתואם עם תוכנית המתאר ולבוא לידי ביטוי תת המתחמים העתידיים לתעסוקה ביישוב

אופקים את הבית





(מתחם מערבי סמוך לתחנת הרכבת העתידית, תוכנית הותמ"ל המקודמת בימים אלו גם היא בסמוך לתחנת הרכבת העתידית וכו').

3.3. החזרת כל השטח למרכז אזרחי – 10 דונם חיוני לשירותים כלליים (כיבוי אש , מד"א וכו')- שטח זה אינו בר תחליף והמסדרון האקולוגי יעבור מצפון לו.

3.4. החזרת הכניסה צפונית למתחם החינוך – החיבור היחיד המתאפשר טופוגרפית , ונדרש באופן מהותי לצורך תפקוד קריית החינוך באופן מספק. להבנתנו חיבור זה עדיף גם בגלל אפשרות היישום שלו וגם בגלל מיקומו ביחס לקריית החינוך.

3.5. בחינת אפשרות קונקרטית לביטול מגרשים ותשתיות בתחום תוכנית פארק היין, אשר בפועל הינם ללא ביקוש וללא היתכנות יישומית והחזרתם לטובת הגדלת שטח המסדרון.

תרשים מצב מוצע עם בקשות המועצה :



אופקים את הבית



**המועצה המקומית
בנימינה-גבעת עדה**
Binyamina-Givat Ada Local Council

בכבוד רב,

יואב מלטר

מהנדס המועצה המקומית

העתק:

איתי ויסרג, ראש המועצה המקומית בנימינה - גבעת עדה
אריאל פישר, יו"מ"ש המועצה המקומית בנימינה - גבעת עדה
הלית גונן, ראש צוות אזורי, לשכת התכנון חיפה
ירון לנדאו, יועמ"ש לשכת התכנון מחוז חיפה

אופקים את הבית ♥

www.bin-ada.co.il

פקס: 04-6288253

טלפון: 04-6186400

בנימינה רחוב קרן היסוד 3, ת.ד. 8, 30550

facebook.com/bin.ada.2003

פקס: 04-6388583

טלפון: 04-6388125

גבעת עדה רחוב הראשונים