

כ"ה בכסלו התש"פ
23 בדצמבר 2019
חת. 2019-7310

לכבוד
חברי ועדה מחוזית חיפה
מר איתי וייסברג - ראש המו"מ בנימינה גבעת-עדה
אינג' מנדי שפיגלר - מהנדס הועדה המקומית לתו"ב "שומרון"
דורית שפינט, עוזי גורדון אדריכלות

שלום רב,

הנדון: 353-0581801 תכנית מתאר מקומית כוללת בנימינה – גבעת עדה
חו"ד תכנונית מוקדמת

סימוכין: מונה הוראות 15, תשריט 11

א. רקע

1. המועצה המקומית בנימינה-גבעת עדה שוכנת בבקעת הנדיב, כ- 10 ק"מ מצפון לעיר חדרה וכ- 5 ק"מ מזרעם לזיכרון יעקב. שטחה של המועצה המקומית הינו כ- 24,400 דונם והיא כוללת בתחומה את הישובים בנימינה וגבעת עדה (שאוחדו בשנת 2003), מחצבת בנימינה, פארק שוני, אזור תעשייה כרמל ושטחים חקלאיים נרחבים של בקעת הנדיב.
2. בנימינה נוסדה ב-1922 ועד שנות ה-90 של המאה הקודמת התפתח הישוב כמושבה חקלאית משני עבריה של מסילת הרכבת, החוצה את המושבה עוד משנותיה הראשונות. בשנות ה-90 החל הישוב להתרחב ולגדול בקצב מהיר בעקבות שדרוג תחנת הרכבת והגברת האטרקטיביות למגורים במקום. כתוצאה מכך החל שינוי באופיו ובתפקודו המרחבי. אוכלוסיית בנימינה מונה כיום כ- 15,630 תושבים (הלמ"ס, 2018).
3. גבעת עדה נוסדה בשנת 1903 וכלכלת המושבה התבססה בעיקר על חקלאות. בדומה לבנימינה (ולישובים נוספים במרחב), חוותה גבעת עדה תנופת גידול החל משנות ה-90. יחד עם זאת המושבה ממשיכה לשמר אופי כפרי-חקלאי, בדומה ליישובי המועצה האזורית אלונה הסובבים אותה. אוכלוסיית המושבה מונה כ-4,000 תושבים (הלמ"ס, 2016).
4. בשנת 2003 אוחדו הרשויות המקומיות בנימינה וגבעת עדה לכדי מועצה מקומית משותפת הכוללת את שני הישובים- גבעת עדה, בעלת אופי כפרי ובנימינה- בעלת אופי "פרברי - סמי עירוני". הגידול באוכלוסיית המועצה בשני העשורים האחרונים הוביל לשינויים בהרכב חברתי ובתפיסת הזהות המקומית, והגביר את המתח בין שימור הצביון הקיים לבין לחצי הפיתוח והביקושים הגבוהים המאפיינים אזור זה.

ב. תכנית המתאר המוצעת

1. ב. מטרת התכנית:

- א. יצירת מסגרת תכנונית להתפתחות בנימינה גבעת עדה למועצה מקומית בת כ-34,000 תושבים, תוך מינוף חוזקותיה כחלק בלתי נפרד מבקעת הנדיב.

- ב. העצמת הזהות המקומית הייחודית של המועצה המקומית, הממוקמת בלב שטחים חקלאיים ומשאבי טבע.
- ג. יצירת תשתית תכנונית לאיחוי שני חלקי בנימינה לאחר הסטת הרכבת מערבה.
- ד. יצירת שלד יישובי ברור המחבר את שכונות המגורים, בדגש על רציפות בין מרכז הישוב וחלקיו השונים, באמצעות פיתוח הרחובות הראשיים כמרחב ציבורי שוקק, רציף ומגוון המוזן ממערכת הסעת המונים וממערכות תנועה א-מוטוריות.
- ה. פיתוח שכונות מגורים חדשות בסמוך למרכזי הכובד של הישובים ומערך מגוון של שטחים ציבוריים משולבים בשלד העירוני.
- ו. שדרוג מערך התנועה והתחבורה, בדגש על פיתוח תחבורה ציבורית, חיזוק קשרי הולכי רגל בין חלקי הישוב השונים וחיזוק הקשר למערך התנועה האזורי.
- ז. חיזוק חוסנה הכלכלי של המועצה המקומית, באמצעות הקמת אזור תעסוקה בזיקה לתחנת הרכבת החדשה ועיבוי אזור התעסוקה הקיים בדרום בנימינה.
- ח. פיתוח אזור תעסוקה כרמל בהתאמה למיקומו ולרגישות הסביבתית של השטחים סביבו.

2. ב. קיבולת תכנונית -

תכנית המתאר מציעה הגדלה של קיבולת האוכלוסייה במועצה עד לכ-34,000 תושבים (15,200 כיום), מתוכם עד כ-25,600 תושבים בבנימינה ועד כ-8,400 תושבים בגבעת עדה. התכנית מציעה, תוספת של כ-4,000 יח"ד על המלאי הסטטוטורי המאושר (כ-5,500 יח"ד), מתוכן כ-3,100 יח"ד בבנימינה וכ-900 יח"ד בגבעת עדה.

3. ב. עקרונות תכנון מרכזיים -

בנימינה -

- א. פיתוח שכונות מגורים חדשות בבניה מרקמית במערב הישוב, בזיקה לתחנת הרכבת המתוכננת להסטה ממרכז הישוב אל מערבו, בצמוד וממזרח לדרך מס' 4.
- ב. פיתוח אזור תעסוקה חדש סביב תחנת הרכבת העתידית ודרך מס' 4 והרחבת אזור התעסוקה הקיים.
- ג. הסטת תנועה עוברת מלב הישוב באמצעות רחוב מאסף, המוצע ממערב לבניוי הקיים.
- ד. הדגשת רשת רחובות עירוניים בין המושבה הוותיקה לבין תחנת הרכבת, באמצעות שימושים מעורבים, תוספת זכויות בניה ושבילי אופניים.
- ה. פיתוח פארק יישובי בשטח מסילת הרכבת המתפנה (לאחר הסטתה מערבה) עם שימושים מעורבים לאורכו, לאיחוי שתי אונות הישוב המפוצל כיום.

גבעת עדה -

- א. פיתוח למגורים בבניה מרקמית, בדרום מערב הישוב וממזרח לדרך 653.
 - ב. חיזוק מרכז המושבה באמצעות חידוש שכונת יוספטל, שימור מבנים בעלי ערך היסטורי-אדריכלי והרחבת מוקד מסחרי - תיירותי בדרך רגבים.
 - ג. הדגשת המבנה המפוצל ושימור האופי הייחודי של כל שכונה, בד בבד עם חיזוק הרחוב הראשי המחבר בין השכונות (ח"י, הגבעה) כטיילת עם מוקדי פעילות נקודתיים לאורכה.
- ## 4. ב. הערכות פרוגרמה וקיבולת תכנונית -

- א. על פי נתוני הלמ"ס (2016) קיימות בבנימינה - גבעת עדה כ-3,939 יח"ד (על פי הנספח החברתי - כלכלי יח"ד במרקם הקיים כולל יח"ד עתידיות הינו 6,600 יח"ד).

- ב. הערכות המימוש הריאלי, לפיהם נערכה התכנית, מתייחסים לקיבולת יח"ד של כ-9,500 יח"ד, בחלוקה הבאה – 7,200 יח"ד בבנימינה ו-2,300 יח"ד בגבעת עדה.
- ג. צפי אוכלוסייה של 34,000 תושבים (על פי גודל משק בבית ממוצע של 3.55 נפש ליח"ד).
- ד. חישוב צרכי הפרוגרמה בתכנית נערך על פי גודל השנתון של 2%.
- ב.5. מבנה תכנית המתאר-

התכנית מחלקת את בנימינה – גבעת עדה ל-23 מתחמי תכנון (הכוללים ייעודי קרקע מוכללים שונים). לכל מתחם התכנית קבעה נתונים פרוגרמטיים ועקרונות לפיתוח בהתאם למאפייניו. חלק ממתחמי התכנית הם מוטי פיתוח, ביניהם שכונות מגורים, אזורי המסחר, התעשייה, התעסוקה והתיירות וחלקם הינם שטחים חקלאיים.

התכנית קובעת ייעודי קרקע ברמה כוללת ושימושים והוראות שונות לייעודים השונים. כמו כן התכנית קובעת הנחיות לתכניות מפורטות והוראות בנושאים שונים, כולל הוראות בנושא תשתיות, סביבה, שימור ועתיקות והנחיות למעקב ובקרה ודיווח תקופתי.

ג. התייחסויות:

ג.1. מקורות (התייחסות מתאריך 27.8.2019)

בתחום התכנית הכוללת מצויות תשתיות רבות של מקורות: קווי מים, חיבורי צרכן ותעלת נחלי מנשה וכן רצועות לתכנון תשתיות מים מתוקף תמ"א 5/ב/34 ותמ"א 6/ב/34. בהתייחסות מבוקש:

א. לסמן בתשריט את בריכת בנימינה כמתקן הנדסי ואת תעלת נחלי מנשה.

ב. לסמן בנספח המים את קווי המים.

ג. לסמן במסמכי התכנית את הרצועות לתכנון מתוקף תמ"א 5/ב/34 ותמ"א 6/ב/34.

ד. להוסיף סעיף בהוראות התכנית כי לעת התכנון המפורט יש לערוך תיאום עם מקורות.

ג.2. חברת חשמל (התייחסות מתאריך 4.9.2019)

בתחום התכנית מסדרונות מעבר לקווי חשמל במתח על 400 ק"ו ובמתח עליון 161 ק"ו, המאושרים מתוקף תמ"א 10/ג/2 ומתוקף תמ"א 10/ג/6. כמו כן, בתחום התכנית קווי מתח על 400 ק"ו ומתח עליון 161 ק"ו שחלקם הוקמו מתוקף מסדרונות המעבר המאושרים וחלקם אושרו בהליך של הרשאה.

להלן הערות חח"י לתכנית:

א. סעיף 1.6 (יחס לתכניות מאושרות אחרות) - יש לציין בסעיף זה שתכנית זו כפופה לתמ"א 10/ג/2 ולתמ"א 10/ג/6 ושהוראותיהן ימשיכו לחול בתחומן.

ב. סעיף 3.17.1 (שימושים מותרים ביעוד "קרקע חקלאית") - יש להתיר בסעיף זה מעבר תשתיות בהתאם לתכניות מפורטות תקפות ותשתיות שאושרו לפי כל דין.

ג. סעיף 4.1.13-

1. יש להוסיף ס"ק, "מסדרון תשתיות עילי" בתחום מסדרון תשתיות עילי יחולו הוראות התכנית שמכוחה הוא חל, לא יותר כל בינוי או פיתוח בתחומן, אלא באישור חברת החשמל.

2. יש להוסיף יש להוסיף ס"ק, "מגבלות בניה, קו מתח עליון" לא תותר כל בניה או פיתוח בתחום מגבלות בנייה מקו מתח עליון, אלא בתאום עם חברת החשמל.

ד. סעיף 5.1.1(1) - הסעיף קובע שקווי תשתית יהיו ככל הניתן תת - קרקעיים. יש להוסיף בפירוט המתייחס לחשמל שהכוונה למתח גבוה ומתח נמוך.

ה. סעיף 5.1.1(3) - חברת החשמל מתנגדת לסעיף הקובע שתכנית מפורטת למבנים בסמוך לחדרי השנאה תכלול דוח הערכת סיכונים וחישוב רמות קרינה לאחר התייעצות עם הגורם הסביבתי המוסמך המוודא עמידה בסף החשיפה לשדה אלקטרומגנטי המומלץ ע"י המשרד הגנת הסביבה. מתקני השנאת החשמל מוקמים בהתאם להיתר הקמה והפעלה לסוג, שניתן על ידי הממונה על הקרינה במשרד להגנת הסביבה. היתרים אלה קובעים את המרווח הנדרש בין מתקני ההשנאה ובין שימושים מאוכלסים, ולפיכך יש לקבוע בתוכנית כי מרווחים אלה ייקבעו בהתאם לתנאי היתר הסוג.

ו. סעיף 5.1.3 - יש להוסיף ס"ק הקובע כי תשתיות הקיימות ו / או מאושרות בדין ערב אישורה של תכנית זו, לא יהפכו לבלתי חוקיות או לשימוש חורג בשל אישורה. תשתיות אלו ייחשבו כשימוש שהותר בדין וכל שינוי בתשתית החשמל של חברת החשמל יעשה על ידה.

ז. יש לקבוע בהוראות התכנית שתכניות מפורטות בתחום התכנית יכילו הוראות חברת החשמל למרחקי בטיחות וחובת תאום עם חח"י.

ג.3. משרד הבריאות (התייחסות מתאריך 15.9.2019)

פרשה טכנית מים-

א. מצוין שלקיבולת התכנית (לפי נספח המים הקיבולת 34,000 נפש) חסר בבנימינה נפח איגום מי שתיה של 3,000 מ"ק. התכנית מציעה להסתמך על חב' מקורות בעניין זה ולא מציעה בריכת מי שתיה חדשה בתחום הישוב. יש לקבל אישור מקורות שאכן המערכת האזורית יכולה לספק את האיגום החסר.

ב. קידוח בנימינה 1 שייך למועצה וסומן בנספח המים. יש להוסיף להוראות התכנית.

ביוב

א. תשריט הביוב לא מעודכן - קו הסניקה המסומן (המשותף עם אור עקיבא בית חנניה ג'סרא זרקא וצפון קיסריה) הועתק לכביש מס' 4. תחנת השאיבה הצפונית באור עקיבא תוחלף בתחנת שאיבה חדשה מוצעת באזור התעשייה המתוכנן באור עקיבא.

ב. תחנות שאיבה לביוב צפונית ודרומית בבנימינה - התחנות קיימות בשטחים שייעודם בתכנית חקלאי, אך לא מסומנות בתשריט. יש לסמן מתקן הנדסי (לכל הפחות בסימבול).

ג. בנספח הביוב של התכנית מצוינים מתחמים שלמים שאינם מחוברים לביוב מרכזי, בהם אזורים ותיקים מאוד במיוחד בגבעת עדה וגם אזורים חדשים יותר שכבר חויבו בתכנית להתחבר למערכת ביוב. כמו כן חלק מהמערכות קיימות נמצאות במצב בעייתי ויש צורך להחליף אותן, והרשות המקומית אינה מצליחה לעמוד בחובותיה מבחינה זו. במשך שנים רבות נושא הביוב של בנימינה - גבעת עדה צף (תרתי משמע) בהקשר למפגעים שנגרמים הן באזור גבעת עדה והן באזור אור עקיבא, והישוב נתבקש להצטרף לתאגיד מים וביוב, ללא הועיל. כל עוד הישוב לא נמצא בתאגיד מים וביוב לא יחול שינוי בנושא זה, והמפגעים ימשיכו. לאור כל הנ"ל, יש להטמיע בהוראות התכנית התנאים הבאים:

1. בתכניות מפורטות באזורים הוותיקים או בצמידות אליהם, המוסיפות 30 יח"ד חדשות ומעלה, תתוסף הוראה הקובעת כי תנאי להיתר בניה בנושא ביוב המחייב הקמה ו/או שדרוג מערכות ביוב מרכזי קיימות שהתכנית אמורה להתחבר אליהן.
2. בתכניות מפורטות המוסיפות 100 יח"ד חדשות ומעלה תתוסף הוראה הקובעת כי תנאי להיתר בניה בנושא ביוב המחייב התחלת עבודות להרחבת מט"ש חדרה לקיבולת של 60,000 מק"י.
3. תתוסף הוראה לפיה תנאי לאישור תכניות מפורטות בתחום אזור המגן של קידוח "בנימינה 1" יהיה אישור משרד הבריאות.
4. יש להוסיף הוראה לפיה תכניות מפורטות בקרבת "מפעל נחלי מנשה" יחויבו בקבלת התייחסות משרד הבריאות.

4. קק"ל (התייחסות מתאריך 29.10.2019)-

התאמה לתכניות יער מפורטות ומאושרות

א. תכנית יער אלות-עדה מ/ 316 /אש/ש/ 1471 :

1. תא שטח 81 ביעוד יער : גבול היער אינו זהה לגבול שאושר בתכנית היער. יש להתאים את גבול היער לתכנית זו. יש להטמיע 10 דונם יער טבעי לטיפוח ליד אביאל שאושר בתכנית יער אלות-עדה ולגרוע יער שלא אושר.

2. תא שטח 256 ביעוד חקלאי : יש להטמיע פוליון של כ- 4 דונם יער טבעי לשימור ליד גבעת עדה (ממזרח לפוליון היער "הגדולי").

3. מתחם 12 בתשריט הכוללנית. פארק ז'בוטינסקי : תכנית ש/ 399 כוללת שטח למחנה נוער, שטח למרכז לימודי שדה, אתר לשימור, יערות ושצ"פ. יש לוודא שתכנית זו אינה פוגעת בתכנית ש/ 339-

3.1. "מחנה הנוער" (תא שטח 82) סומן ביעוד יער. יש לוודא שהתכנית הכוללנית לא פוגעת בזכויות הבניה המאושרות בו (1,148 מ"ר).

3.2. "מרכז לימודי שדה" (תא שטח 10) הוגדר ביעוד מבנים ומוסדות ציבור. יעוד זה אינו תואם לתכליות והשימושים במרכז לימודי שדה. יש לשקול האם להשאיר יעוד זה ולהוסיף שימושים ייחודיים לשטח זה או לשנות לתיירות.

3.3. "אתר לשימור" (תא שטח 9) הוגדר ביעוד מבנים ומוסדות ציבור. הוראות התכנית אינן מתייחסות לאתר זה ומאפשרות שימושים רבים שאינם תואמים את המקום. יש לאפשר בתא שטח זה שימושים של מוזיאונים, אירועים, מופעים ומשרדים. לכן מוצע לשקול להרחיב השימושים של יעוד מבני ציבור בתא שטח זה או למצוא יעוד מתאים יותר. מוצע להגדיר תחת יעוד זה כי על תא שטח 9 יחולו הוראות אתר לשימור על פי תכנית ש/ 339.

3.4. מוצע לשקול להגדיר את שלושת היעודים הנ"ל ביעוד פארק גן ציבורי.

3.5. בתכנית ש/ 399 שני סוגי יער : יער טבעי לשימור ויער נטע אדם קיים. התכנית הכוללנית אינה מבדילה בין היעודים, השונים בצורה מהותית. יש לייצר אבחנה (אפשר לסמן שני תאי שטח ביער ולהפנות כל תא שטח ליעוד אחר).

4. לנחלים בשטח התכנית (תנינים, עדה, שוני, תמסח) תפקיד משמעותי בהיבטים של אקולוגיה, נופש ופנאי. מבוקש לסמנם כיעוד שטח ולא כקו, ציר ולתת הוראות ייחודיות

- ליעוד זה. נחל תנינים הוגדר בתמ"א 22 ביעוד "נטיעות בגדות נחלים". יש לסמן נטיעות בגדות נחלים לאורך הנחל.
5. תא שטח 264 ביעוד חקלאי. בשטח מוגדר בתמ"א 22 כיער נטע אדם קיים (פוליגון יק 74) בגודל של כ-22 דונם, תחום יער אלונה 3412. בפועל מדובר על קרקע חקלאית, השטח אינו מיוער. זאת כאשר בתחום יער זה מכסת ההקלות מתמ"א 22 סעיף 9, עומדת על כ-19 דונם בלבד, בסמכות מועצה ארצית.
6. בסעיף 3.15 בהוראות התכנית מחילים את הוראות תמ"א 22 על יעוד יער. בתמ"א 22 שמונה סוגי יער שונים, כאשר לכל סוג יש הנחיה תכנונית שונה. היות ובתחום התכנית הכוללת סוגים שונים של יערות, אך הם כולם צבועים ביעוד אחד של יער, קיימת בעיה. מוצע לעשות הבחנה בשימושים המותרים בכל יער, לפי תאי שטח:
- 6.1. בתא שטח 81, 83, 84 והפוליגון של 4 דונם שלא סומן - יחולו הוראות יער טבעי לטיפוח כפי שהוגדר בתכנית יער אלות עדה.
- 6.2. בתא שטח 82 יחולו הוראות יער טבעי לשימור ויער נטע אדם קיים, כפי שהוגדרו בתכנית פארק ז'בוטינסקי ש/339 (לשקול לפצל לשני תאי שטח).

5.ג. רשות העתיקות (התייחסות מתאריך 1.12.2019)

- באזור התכנית שטחי הכרזות מרובים. בפרט יש לציין אתרים רב שכבתיים שטרם נחפרו (תל בורגה, תל דודאים, ח'י בבלון), העיר שוני ותוואי אמות קיסריה בתחום התכנית.
1. נספח השימור אינו מלא ביחס לסקירה הארכיאולוגית ואינו מדויק ביחס לשוני.
 2. בחירת האתרים במפה 'אתרים ארכיאולוגיים מרכזיים במרחב הסובב' לא נעשה בהתייעצות עם רשות העתיקות ומתעלמת מאתרים בעלי ערכיות גבוהה מאוד.
 3. רשימת האתרים לשימור – החלוקה הנושאים אינה מדויקת, חסר סימון עבור 'אמה בלתי גמורה', אינה כוללת את האתרים שונים.
 4. תשריט התכנית - יש לסמן על גבי התשריט כהוראות מיוחדות, כאתר עתיקות לשימור או כתא שטח נפרד.
 5. יש להוסיף הנחיות בינוי מפורטות לתא שטח 133 בהתייחס לאמה הבלתי גמורה.
 6. יש להשלים הנחיות מפורטות במתחם 12 ובמתחם 19.
 7. נספח נופי- מוצע להתייחס לטיילת אמות המים כתוואי אחד.
 8. יש להתייחס להתנגדות עתידית בין אתר עתיקות שוני לציר דרך 652.

א. רקע תכנוני

3.1. תמ"א 1/35

- ישוּב לפיתוח מיוחד, דגם ישוב – 4 (נפת חדרה), צפיפות ממוצעת מיני – 4 יח"ד לדונם.
- 3.1.1. תשריט מרקמים- תחום התכנית מצוי במרקם שמור משולב, שטחי הפיתוח בבנימינה מצויים במכלול עירוני לשימור ושטחי פיתוח בגבעת עדה מצויים במכלול כפרי לשימור. השטחים החקלאיים בתוֹך שבין בנימינה לגבעת עדה מצויים במכלול נופי – חקלאות וראשית ההתיישבות. לאורך תוואי נחל תנינים ולאורך תוואי נחל מסומנים מסדרונות אקולוגיים ורצועות נחל.

3.1.2. הנחיות סביבתיות - תחום התכנית מצוי באזור רגישות נופית – סביבתית גבוהה ובאזור לשימור משאבי מים.

3.2. תמ"א 3- תכנית מתאר ארצית לדרכים ותמ"א 78/3 (שינויים לתמ"א במחוז חיפה)

3.2.1. כביש מס' 4 - כביש אורך (צפון- דרום) העובר בחלקו המערבי של הישוב, המסומן כדרך ארצית נופית.

3.2.2. כביש מס' 652 - כביש אורך (צפון – דרום), העובר מדרום לגבעת עדה וחוצה את בנימינה בתוואי במקביל וממזרח למסילת הרכבת הקיימת. הכביש מסומן כדרך נופית אזורית.

תוואי כביש מס' 652 על פי תמ"א 3 (כביש קיים) מסומן כדרך לביטול על פי תמ"א 78/3. התוואי החלופי לכביש זה מסומן ככביש אורכי (צפון – דרום) בתוואי ממזרח לבנימינה.

3.2.3. כביש מס' 653 - כביש רוחב (מזרח – מערב) העובר בתוואי החוצה את גבעת עדה בין חלקו הצפוני לחלקו הדרומי של הישוב ועובר בחלקה הדרומי של בנימינה עד לחיבור עם כביש מס' 4.

תוואי כביש מס' 653 על פי תמ"א 3 (כביש שלא פותח בפועל) מסומן כדרך לביטול על פי תמ"א 78/3. התוואי החלופי לכביש זה מסומן כמקטע דרך רוחב קצר מצפון לבנימינה, המחבר בין תוואי 652 (עדכני על פי תיקון 78 לתמ"א) לכביש מס' 4 ממערב.

3.3. תמ"א 8, תמ"א 22 ותכניות נוספות להסדרת שטחים פתוחים:

3.3.1. תמ"א 8- מצפון לבנימינה חל שטח מצומצם מהתכנית בתחום שמורת נוף על פי תמ"א 8. שטח זה הינו חלק משמורת נוף רמת הנדיב המצויה מצפון לתכנית.

3.3.2. תמ"א 22 - מרחב התכנית לבנימינה וגבעת עדה מכיל שטחי יער וחורש על פי תמ"א 22:

- יער נטע אדם קיים מצפון לבנימינה וכחלק משטחי יער בתחום רמת הנדיב.
- יערות אדם מצפון (יערות אלונה) – מערב לגבעת עדה.
- יער טבעי לטיפוח (יער אלונה) - מדרום לגבעת עדה.
- יער נטע אדם קיים (יער פרדס חנה) מדרום לבנימינה.

- נטיעות בגדות הנחלים – לאורך נחל תנינים. יער טבעי לשימור לאורך חלקו המערבי של הערוץ.

3.3.3. אחו לבנימינה - התכנית מגדירה את תחום שמורת אחו לבנימינה המוגדרת כיום רק בתמ"מ 6, ביעוד "שמורת טבע" ונותנת הוראות מתאימות על מנת לשמר את בתי הגידול ומינים נדירים במקום.

3.4. תמ"א 34 ב' 3 -

3.4.1. ערוץ נחל עדה וערוץ נחל תנינים מוגדרים כעורקי ניקוז ראשיים וכנחל לתכנון על פי תמ"א 34 ב' 3.

3.4.2. סביב רצועות הנחלים מוצע להימנע מבינוי, למעט מבנים חקלאים קיימים ומבנים שיאושרו בתכניות מפורטות לאחר בחינה סביבתית ואישור רשות ניקוז, משרד החקלאות ורט"ג. שמירת רצועות הנחלים תהיה בהתאם להגדרת רצועות המגן כדלהלן-

- רצועת מגן לנחל א'- באפר של 5 מ' מכל צד של עורק הנחל. כהגדרתה בחוק הניקוז והגנה בפני שטפונות (מסומנת בתמ"א 34 ב' 3).
 - רצועת מגן לנחל ב'- באפר צמחי המשמש להפרדה מהשטח החקלאי ומיתון השפעות נגר עילי מהשטח החקלאי וחומרי הדברה ודישון. מוגדר באפר של 5 מ' בצמוד לרצועת מגן לנחל א'.
 - שטח חקלאי מוגן מפיתוח א', ב'- רצועת קרקע בצמוד לרצועת המגן של הנחל בה מוגבל בינוי (א'- רצועה של 90 מ', ב'- רצועה של 40 מ'). בתחום זה יתאפשר קירווי צמחי וחממות אך אסור בינוי אחר, למעט בינוי קיים.
 - שטח חקלאי מוגן מפיתוח ג'- רצועת קרקע בה מוגבל בינוי. בתחום זה יתאפשר קירווי צמחי וחממות.
- 3.4.3. התכנון אינו חודר לרצועת המגן של מפעל החדרת מי השטפונות של נחלי מנשה. תחום ההשפעה של רצועת המגן הנו בהתאם להגדרות תמ"א 34 ב' 3 (ערוץ מדרג ראשון- 100 מ').
- 3.5. תמ"א 34 ב' 4-
- 3.5.1. חלקה המערבי של התכנית (בנימינה והשטחים הפתוחים הסמוכים לה) – בתחום פגיעות גבוהה למי תהום – אזור א'.
- 3.5.2. חלקה המזרחי של התכנית (גבעת עדה והשטחים הפתוחים הסמוכים לה) – בתחום פגיעות נמוכה למי תהום – אזור ג'.
- 3.6. תמ"א 34 ב' 5 ותמ"א 34 ב' 5-
- 3.6.1. רצועה לקו מי שתייה (קוטר 24") מדרום לבנימינה ולגבעת עדה.
- 3.6.2. ביטול רצועה לקו אופצינאלי (צפון - דרום) ממערב לבנימינה.
- 3.7. תמ"מ 6-
- 3.7.1. התוכנית חורגת מתחומי הפיתוח של תמ"מ 6 בהיקף של כ-24%, משטחי הפיתוח המסומנים לבנימינה-גבעת עדה כאזור פיתוח עירוני בתמ"מ 6 (על בסיס בדיקת האגף לתכנון משולב). סעיף 5.1.2(ב) בהוראות תמ"מ 6 מאפשר חריגה בהיקף שלא יעלה על 10% משטח הישוב המוגדר כאזור פיתוח עירוני בתמ"מ 6. לפיכך, ככל ויוחלט על הפקדת התכנית ידרש לקדם שינוי תמ"מ.
- 3.7.2. אזור פיתוח עירוני ואזור פיתוח כפרי- התחום הבנוי בבנימינה ותחום המושבה הוותיקה בגבעת עדה (חלקו הדרומי של הישוב) מצויים באזור פיתוח עירוני. התחום הבנוי בגבעת עדה המצוי מצפון לנחל עדה (ההרחבה) מצוי באזור פיתוח כפרי.
- 3.7.3. שטחים חקלאיים ושטחים פתוחים - השטחים שממערב לבנימינה ולאורך כביש 4 וכן השטחים שמדרום לה חלים באזור חקלאי נוף כפרי פתוח.
- בחלקו הדרום- מערבי של התחום הבנוי של בנימינה ובצמידות לתחום הבנוי במזרח הישוב מצויים בשטח 'פיתוח עירוני'.
- השטחים הפתוחים סביב המתחמים הבנויים בגבעת עדה מצויים באזור חקלאי נוף כפי פתוח.
- בקעת הנדיב המצויה בתווך שבין בנימינה לגבעת עדה וכן המרחב שלאורך ערוצי נחל עדה ונחל תנונים מצויים בשטח פתוח חקלאי מוגן.

בתחום השטחים הפתוחים מדרום לבנימינה קיימים שטחי שמורת טבע ('אחו בנימינה').

בשטחים הפתוחים מדרום ומצפון לגבעת עדה מצויים שטחים ליער טבעי לפיתוח. יש לוודא כי השימושים בייעוד קרקע חקלאית בתכנית תואמים את הנחיות התמ"מ. 3.7.4. תחבורה - ממערב לבנימינה דרך ראשית אורכית (כביש 4). במרכז המושבה עובר כביש 652, (התכנית המקודמת מציעה הסטה מערבה של תוואי הדרך אזורית נופית אורכית). ממזרח לגבעת עדה ומדרום לבנימינה מסומנת דרך אזורית נופית דרך אזורית כתוואי דרך רוחבית מהתחברת לכביש 4 במערב. מקטע נוסף של דרך רוחבית זו מסמן מצפון לבנימינה לצורך חיבור כביש 652 לכביש 4 באמצעות מחלפון המסומן על כביש 4 בחיבור בין דרכים אלו.

סעיף 7.3.1(3) בתמ"מ קובע כי "מוסד תכנון הדרגה בתכנית לתוואי דרך 653 מצפון לבנימינה יחליט על הפקדתה לאחר ששוכנע בדבר נחיצות התוואי ולאחר בחינתן של חלופות, ובכלל זאת חלופה לתוואי מדום לבנימינה. מוסד התכנון יכול לבין שיקוליו את השתלבות התוואע בסביבתו ובנוף, את הצורך במניעת כפילות לדרך קיימת ואת מניעת הפגיעה בשטחים פתוחים בהתייחס, בין היתר, לרצועת נחל תנינים ושיפולי רכס הכרמל".

התכנית המקודמת מציעה תוואי דרומי לדרך 653.

3.7.5. מערכות הנדסיות ותשתיות - ממערב לבנימינה מסומן מסדרון תשתיות קו 400 ק"ו.

ממערב לדרך מס' 4 ובסמיכות לגבול תחום התכנית מסומן מסדרון חומ"ס ראשי קיים. 3.7.6. אזור פיתוח כפרי (ההרחבה של גבעת עדה מצפון לנחל עדה), שטח פתוח חקלאי מוגן, אזור חקלאי נוף כפרי פתוח, שמורת טבע, יער טבע לשימור.

3.8. ש/23 א' - תכנית מתאר בנימינה -

תכנית המתאר לבנימינה התקפה כיום (אושרה ב-1975), ומייעדת שטחים ברמה המתארית למגורים, משקי עזר, שטחים חקלאיים, תעשייה, דרכים, שטחי ציבור ועוד.

3.9. ש/95 - תכנית מתאר גבעת עדה -

תכנית המתאר לגבעת עדה התקפה כיום (אושרה ב-1982), ומייעדת שטחים ברמה המתארית למגורים, משקי עזר, שטחים חקלאיים, תעשייה ומלאכה, דרכים ולשטחי ציבור ולמתחם ספורט.

ב. סוגיות מרכזיות לדיון:

1. **חריגה מתחום הפיתוח בתמ"מ 6-** התכנית מבקשת להרחיב את תחום הפיתוח בתמ"מ 6, מעבר ל-10% המותרים בתמ"מ במסגרת תכנית מתאר כוללת. משמעות הדבר שכל יוחלט להפקיד את התכנית יידרש קידום הליך של שינוי תמ"מ.
2. **צפיפות וגובה-** הישוב הינו ישוב מתפתח, ומגוון בקהילותיו ושכונותיו. לשכת התכנון סבורה כי יש לשמור על איזון בין שמירה על מאפייניו הייחודיים של הישוב, כמושבת לשעבר, לבין שימוש יעיל במשאב הקרקע וציפוף הבינוי באזור ביקוש. זאת תוך יצירת תמהיל בדפוסי המגורים שיאפשר מתן פתרונות דיור למגוון אוכלוסיות. לאור האמור לשכת התכנון ממליצה לעדכן את הצפיפויות וגובה המבנים במתחמים השונים, כדלהלן:
 - 2.1. מתחם 1 (מזרח בנימינה) – מוצע כי הגרעין הוותיק של הישוב (כמסומן בתשריט ייעודי קרקע כמתחם לשימור), נחלת ז'בוטינסקי (תאי שטח 106 ו-151) ותא שטח 126 –ישמרו על צפיפות מוצעת של 4 יח"ד/ד', גובה עד 2 קומות.

בתאי שטח 109, 134, 316, 119 (שאינו מוגדר לשימור) תעלה הצפיפות הממוצעת ל-6 יח"ד/ד' (נטו) וגובה בינוי עד 3 קומות.
 - 2.2. מתחם 2 (צפון מערב בנימינה)- מוצע להעלות את הצפיפות הממוצעת ל-6 יח"ד/ד' (נטו) וגובה בינוי עד 3 קומות.

יש לבחון סימון בתא שטח 138 את אזור רחוב הרקפת כמתחמים להתחדשות עירונית ולקבוע הנחיות זהות לתא שטח 144 במתחם 4.
 - 2.3. מתחם 3 (דרום מערב בנימינה) – באזורים המבונים תתאפשר צפיפות של 4 יח"ד/ד' (נטו) ובשטחים הלא מבונים המיועדים לפיתוח מוצע להעלות את הצפיפות ממוצעת של 6 יח"ד לדונם (נטו) וגובה הבינוי עד 3 קומות.
 - 2.4. מתחם 4 (מרכז בנימינה) – תא שטח 147 –מוצע להתיר 4 יח"ד/ד' (נטו), גובה הבינוי - עד 2 קומות.

תא שטח 144 מסומן מתחם להתחדשות עירונית "גבעת חן" – תיקבע הצפיפות בהתאם לתכנית המפורטת המקודמת בשטח זה או להפנות לתכנית המפורטת. ביתרת המתחם מוצע להעלות את הצפיפות ל-6 יח"ד/ד', גובה הבינוי – עד 3 קומות.
 - 2.5. מתחם 5 (אז"ת קיים) - מוצע לעדכן כך שגובה המבנים בתא שטח 201 לא יעלה את גובה ההפרדה המפלסית הסמוכה מדרום.
 - 2.6. מתחם 7 (שכונה מזרחית חדשה) – מוצע להעלות את הצפיפות ל-8 יח"ד/ד' (נטו), גובה הבינוי עד 3 קומות.
 - 2.7. מתחם 8 (שכונה דרומית חדשה) – מוצע להעלות את הצפיפות המגורים ל-10 יח"ד/ד' (נטו), ואת גובה הבינוי עד 4 קומות. יש לבחון חלופה של יצירת חלוקה משנית של המתחם ולהגדיר חלק מהמתחם כאזור לתכנון עתידי.
 - 2.8. מתחם 9 (שכונה מערבית חדשה) – מוצע לצמצם או תחום המתחם כמפורט בהמשך המסמך, להעלות את הצפיפות ל-6 יח"ד/ד' מינימום וגובה ל-3 ק'.
 - 2.9. מתחם 15- יש לבחון סימון בתא שטח 11 את אזור רחובות האלון והאלה כמתחמים להתחדשות עירונית ולקבוע הנחיות זהות לתא שטח 144 במתחם 4.

3. היקף שטחים מניבים בתכנית

התכנית מציעה היקף גבוה מאוד של שטחים מניבים ביחס לגודל הישוב, למאפייניו ולמספר התושבים הצפויים להתאכלס בתחומו. נספח החברתי כלכלי מציג עמדה לפיה נדרשת הקצאת 17 מ"ר שטחים מניבים לתושב, תחת הנחה כי ימומשו בפועל 60% מהשטחים בלבד וכך ינתן מענה של כ-10 מ"ר לתושב.

בהוראות התכנית ניתנו זכויות של 890,000 מ"ר עבור תעסוקה, מסחר ומשרדים וכן זכויות נוספות של 15,400 מ"ר מלונאות. עבור אוכלוסיית יעד של 34 אלף תושבים מדובר בהקצאה של **26.6 מ"ר לתושב**. זאת מבלי להוסיף לכך את זכויות הבנייה בשטחים החקלאים שיעלו את הממוצע לתושב. מדובר בהקצאה גבוהה מאוד של שטחים לתושב ובתוספת של שטחי תעסוקה חדשים בסמיכות לתחנת רכבת עתידית לאורך כביש 4, **על כן, יש לשקול לצמצם את היקף השטחים המיועדים לתעשייה באזור התעשייה הצפוני "כרמל"**.

יצוין כי בתקופה האחרונה בחן המחוז הקצאת שטחים מניבים באופן רוחבי, בכל תחומי המחוז ונראה כי קיים עודף תכנוני ברמת התכנון המתארי – באופן רוחבי במחוז. לאור כך מבקשת לשכת התכנון לקדם חשיבה מדוייקת יותר על היקף השטחים המניבים הנדרשים ביישוב.

4. מסדרונות אקולוגיים

בתחום התכנית מזוהים שלוש סוגיות העוסקות בשימור מסדרונות אקולוגיים:

4.1. מסדרונות אקולוגיים על פי תמ"א 35/1 לאורך נחלים – בתמ"א 1/35 מסומנים ארבעה מסדרונות אקולוגיים, מהם 2 לאורך שלושת הנחלים בתחום המועצה (נחל תנינים, נחל עדה ונחל ברק).

בהתאם לזאת ולאור החשיבות שבשמירת רצף מסדרונות אקולוגיים וחיבורם מוצע כי: **השטח לאורך הנחלים יישמר בייעוד קרקע חקלאית עליה יתווסף סימון קוי של מסדרון אקולוגי, כמופיע בהנחיות מבא"ת.**

במקביל, **מוצע להטמיע בהוראות התכנית, תחת ייעוד קרקע חקלאית, הנחיות תכנון בהתאם לקבוע בתמ"א 3/ב/34, כדלהלן:**

א. סביב רצועות הנחלים מוצע להימנע מבינוי, למעט מבנים חקלאים קיימים ומבנים שיאושרו בתכניות מפורטות לאחר בחינה סביבתית ואישור רשות ניקוז, משרד החקלאות ורט"ג. שמירת רצועות הנחלים תהיה בהתאם להגדרת רצועות המגן כדלהלן – ב. רצועת מגן לנחל א' – באפר של 5 מ' מכל צד של עורק הנחל. כהגדרתה בחוק הניקוז והגנה בפני שטפונות.

ג. רצועת מגן לנחל ב' – באפר צמחי המשמש להפרדה מהשטח החקלאי ומיתון השפעות נגר עילי מהשטח החקלאי וחומרי הדברה ודישון. מוגדר באפר של 5 מ' בצמוד לרצועת מגן לנחל א'.

ד. שטח חקלאי מוגן מפיתוח א', ב' – רצועת קרקע בצמוד לרצועת המגן של הנחל בה מוגבל בינוי (א' – רצועה של 90 מ', ב' – רצועה של 40 מ'). בתחום זה יתאפשר קירוי צמחי וחממות אך אסור בינוי אחר, למעט בינוי קיים.

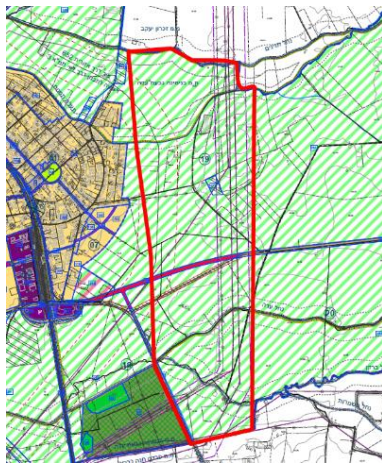
ה. שטח חקלאי מוגן מפיתוח ג' - רצועת קרקע בה מוגבל בנייה. בתחום זה יתאפשר קירוי צמחי וחממות.

4.2. צוואר בקבוק בצפון אזור תעשייה כרמל (אחד מהמסדרונות המופיעים בתמ"א 1/35) -

סוגיה זו קיבלה התייחסות בתכנית מתאר זכרון יעקב 353-0440131 וכן נמצאת בהליכים ראשוניים של גיבוש תחום לתכנון עבור המסדרון אקולוגי הנדרש במיקום זה. בהתאם לכך, יש לתקן תחום פיתוח במתחם 13 (מפורט תחת סעיף תשריט בחו"ד זו). כמו כן יש להטמיע בהוראות המתחם הנחיות מקבילות לאלו שפורטו בתכנית המתאר של זכרון (הנחיות מעבר אקולוגי תחת סעיף 4.2.11.3).

4.3. שמירת רצועה למסדרון אקולוגי צפון-דרום בתחום בקעת הנדיב, במקביל לקידום

תכנית אסטרטגית ארצית בנושא -



לאור חשיבות רצף והמשכיות המסדרונות האקולוגיים תוך חיבורם למערכת האקולוגית במרחב מוצע להגדיר בתכנית רצועה בה יותרו שימושים חקלאיים ללא בנייה וגידור שרוחבה לא יפחת מ-300 מ'. זאת בתחום המסומן בתרשים להלן (סימון אדום). מוצע כי יתווסף לתשריט התכנית סימון 'הנחיות מיוחדות' למסדרון אקולוגי בתחום הרצועה זו. הסימון המדויק בתשריט והשלמת הנחיות התכנון בהוראות יושלמו בתיאום עם היועץ האקולוגי ללשכת התכנון.

5. הוראות (תקנון התכנית)

5.1. נתונים סטטיסטיים עיקריים בתכנית (טבלה 3 בדברי ההסבר) - יש להוסיף נתון מסכם להיקף השטחים למבנים חקלאיים בתכנית.

5.2. הוראות לייעודי קרקע:

5.2.1. **מגורים** סעיף 3.1.1(4) - לעמדת לשכת התכנון אין לאפשר באופן גורף אכסון מלונאי בייעוד מגורים כשימוש משני למגורים.

5.2.2. **מגורים בישוב כפרי** (סעיף 3.2.1) - היקף השימושים המתאפשר בייעוד נרחב והשימושים המוצעים אינם תואמים את אופי המקום. לדוגמא: אטרקציות תיירותיות, מרכז מבקרים, גלריות, מרכז מידע, מפעל בוטיק לייצור תוצרת חקלאית (יקב, בית בד, מגבנה וכו'). מוצע לצמצם את רשימת השימושים.

5.2.3. **מבנים ומוסדות ציבור** (סעיף 3.4.1) - מוצע למחוק שימוש 'מכללות'. שימוש זה הינו חלק משימושים אפשריים בייעודי קרקע סחירים.

5.2.4. **ספורט ונופש** (סעיף 3.7) - מוצע להגביל שימושי מסחר לעד 10% מהיקף השטחים הבנויים במתחם.

5.2.5. **קרקע חקלאית ונופש כפרי** (סעיף 3.9) - מוצע להוסיף הוראה בסעיפים המתייחסים לתאי שטח 235 - 236 לפיה ככל ותיערך תכנית מפורטת של אכסון מלונאי לסוגיו על פי התקנים הפיזיים של משרד התיירות.

5.2.6. בייעוד **תעסוקה** (סעיף 3.11.1) – מוצע לשנות את הגדרת השימוש 'מסחר **קמעונאי**' לשימוש 'מסחר **סיטונאי**'.

5.2.7. **ייעוד שטחים פתוחים** (סעיף 3.14.1) - מוצע לצמצם שימושים מותרים בייעוד. שימושים של דרכים, מתקני ספורט ויתר השימושים המשניים המפורטים. שימושים אלו אינם תואמים את הגדרת הייעוד.

5.2.8. **סימון תחנות תדלוק (בייעוד קרקע חקלאית)** - מוצע לסמן בסימבול שתי תחנות תדלוק מאושרות על פי תכניות: ש/634 ו-ש/697/א.

5.2.9. היות והתכנית מאפשרת שימושים העשויים להוות 'תוספת שטח לבינוי', מבלי לקבוע את מיקומם, יש לקבוע בהוראות התכנית **לייעודי 'קרקע חקלאית', 'קרקע חקלאית ונופש כפרי' ו'שטחים פתוחים'** כי בתכנית מפורטת עתידית אשר תכלול שטח שאינו צמוד דופן נדרשת לעמוד בסעיף 6.1.3 בתמ"א 35/1.

5.2.10. **ייעוד קרקע חקלאית –**

- שימושים לעיבוד תוצרת חקלאית, כגון יקב, בית בד, מגבנה אינם כלולים בתכליות המתאפשרות על פי סעיף 9.1.3 בתמ"א 35, לפיכך יש להסיר סעיפים אלו מהוראות התכנית לשטחים חקלאיים החופפים לשטחי מכלול נופי.
- היות ותכנית מאפשרת הגדלת היקפי הבינוי בשטחים החופפים למכלול נוף, יש להוסיף להוראות התכנית כי תכנית מפורטת עתידית בתחום זה, אשר תציע בינוי שהיקפו עולה על 500 מ"ר, תידרש לעמוד בסעיף 9.1.5 לתמ"א 35.
- התכנית קובעת כי גודל המבנים החקלאיים לא יעלה על 1,500 מ"ר ללא התייחסות לגודל השטח המעובד. יש לבחון שילוב מנגנון לקביעת גודל המבנים החקלאיים בהתאם לגודל השטח המעובד

שטח הבניה בשטחים החקלאיים יהיה בהתאם לשטח העיבוד של בעל המשק בעל הקרקע, עפ"י קריטריונים של משרד החקלאות, כמפורט להלן-

<u>גודל חצר תפעול</u>	<u>סה"כ שטח בניה מותר(במ"ר)</u>	<u>היקף השטח המעובד (בדונם)</u>
הגודל המרבי של חצר תפעול יהיה נגזרת משטח הבניה וע"פ תחשיב יחסי של 1:3 בין החצר לגודל המבנה.	500	60-120
	600	120-200
	700	מעל 200

במקרים מיוחדים ניתן להקים מבנה חקלאי שגודלו בין 700-1,200 מ"ר, וזאת רק אם יחולו התנאים הבאים:

- שטח העיבוד אותם משרתים המבנים עולה על 200 דונם.
- התקבל אישור משרד החקלאות לבקשה החריגה.
- תוגש לוועדה התייחסות מיוחדת לעניין ההשפעות הנופיות של השתלבות המבנה החריג בשטח, לרבות השלכות היקף שטח הבניה וגובה הבניין על הסביבה.

5.3. הוראות להכנת תכנית מפורטת-

5.3.1. סעיף 4.1 (9) קובע כי תכנית מפורטת הכוללת 250 יח"ד ומעלה תכלול נספח פרוגרמתי. מוצע לחייב עריכת מסמך פרוגרמה לתכנית הכוללת 100 יח"ד ומעלה.

- 5.3.2. סעיף 4.2.10 - בתכנית מפורטת למסוף מתע"ן המשלב תחנות אוטובוסים יש לערוך תיאום מול משרד התחבורה.
- 5.3.3. סעיף 5.7 קובע כי יש לערוך הנחיות לשימור נופי לכל תכנית מפורטת הכוללת למעלה מ-100 יח"ד. יש להעביר הנחיה זו לסעיף הקובע הנחיות תכנון כלליות למתחמי התכנון (סעיף 4.1).
- 5.4. הוראות למתחמים -
- 5.4.1. צפיפות הממוצעת וגובה הבינוי מצוינים רק במלל בהוראות התכנון למתחמים. מוצע להציג נתונים אלו בטבלת הנתונים בכל מתחם.
- 5.4.2. מתחם 10 (אזור תעסוקה מערבית) - יש לבחון את צמצום שטחי המסחר ל-10% מהשטח המוצע לבינוי במתחם.
- 5.4.3. מתחם 12 (פארק המחצבה ושוני) -
- תכנית ש/399 כוללת שטח למחנה נוער, שטח למרכז לימודי שדה, אתר לשימור, יערות ושצ"פ בפארק ז'בוטינסקי. יש לוודא שתכנית המתאר אינה פוגעת בשימושים ובזכויות שנקבעו בתכנית ש/399 - בפרט תאי שטח 9 ו-10.
 - "מחנה הנוער" (תא שטח 82) סומן ביעוד יער. יש לוודא שהתכנית הכוללת לא פוגעת בזכויות הבניה המאושרות בו (1,148 מ"ר).
 - "מרכז לימודי שדה" (תא שטח 10) הוגדר ביעוד מבנים ומוסדות ציבור. יש לשקול האם להותיר יעוד זה ולהוסיף שימושים ייחודיים לשטח זה או לחילופין לשנות ליעוד תיירות.
 - ייעוד פארק/גן ציבורי - תכנית המתאר הטמיעה הנחיות תכנון מתכנית מפורטת למחצבה המצויה בחוטם הכרמל. תכנית זו מציעה שטחי פארק עם פיתוח אקסטנסיבי בתחום המחצבה כחלק משטחי פארק רמת הנדיב. קיים קושי בהוספת שימושי תיירות בתחום זה בנוסף לקמפינג המאושר על פי תכנית קודמת וזאת עקב הוראות תמ"א 35/1.
 - בתכנית ש/399 שני סוגי יער: יער טבעי לשימור ויער נטע אדם קיים. התכנית הכוללת אינה מבדילה בין היעודים, השונים בצורה מהותית. יש לבחון סימון המאפשר להבחין בין שני סוגי היער.
- 5.4.4. מתחם 13 (אזור תעשייה כרמל) -
- קיימת סתירה מהותית בין ייעוד הקרקע – "קרקע חקלאית ונופש כפרי" (סעיף 3.9.1) ובין תיאור המתחם בסעיף 4.2.13.1 המאפשר פיתוח האזור הדרומי כאזור תעסוקה.
 - היקף השטחים עבור מסחר ותעסוקה (135,000 מ"ר) לא עומד בקנה אחד עם ייעוד הקרקע המוצע בתכנית (קרקע חקלאית ונופש כפרי).
 - היקף הזכויות עבור מבנים חקלאיים גם הוא גבוה מאוד (80,000) כאשר 50% ממנו מתאפשר כתיירות חקלאית. פיתוח היקפים אלו של בנייה, גם אם חקלאית פוגם בחלופת המלונאות אותה מבקשת תכנית המתאר לקדם באזור.
 - היקף השטח למלונאות: 6,000 מ"ר.

יש לבחון צמצום הזכויות לכל השימושים במתחם (מלבד מלונאות).

5.4.5. מתחמים 18-20 – בתאור המתחמים מוצע להוסיף: שימור נוף בקעת הנדיב כקרקע חקלאית מעובדת וכאזור נופי בעל ערך אקולוגי בהתייחס לגבולה של שמורת אחו בנימינה. על כן מוצע להוסיף הוראה לפיה תכנית מפורטת להרחבת שמורת 'אחו בנימינה' לא תהווה שינוי לתכנית הכוללנית.

5.5. ביוב: מאחר שהשכונות הותיקות וחלק מהשכונות החדשות מחוברות לבורות סופגים ולא למערכת למט"ש מוסדר. מוצע לעדכן את סעיף 5.1.4 ולהוסיף את ההוראות הבאות:

5.5.1. בתכניות מפורטות באזורים הוותיקים או בצמידות אליהם, המוסיפות 30 יח"ד חדשות ומעלה, יוסף תנאי להיתר בניה בנושא ביוב המחייב הקמה ו/או שדרוג מערכות ביוב מרכזי קיימות שהתכנית אמורה להתחבר אליהן.

5.5.2. בתכניות מפורטות המוסיפות 100 יח"ד חדשות ומעלה יוסף תנאי להיתר בניה בנושא ביוב המחייב התחלת עבודות להרחבת מט"ש חדרה.

5.5.3. תנאי לאישור תכניות מפורטות בתחום אזור המגן של קידוח "בנימינה 1" יהיה אישור משרד הבריאות.

5.5.4. תכניות מפורטות בקרבת "מפעל נחלי מנשה" יחויבו בקבלת התייחסות משרד הבריאות.

6. תשריט

6.1. בתשריט מסומנים צירים כחזית עם הוראות מיוחדות. מאחר וקיימים שלושה סימונים דומים (סגול מקווקוו) יש לשנות את סימון הצירים כ'ציר/ציר מיוחד' ולקבוע הנחיות תכנון לצירים בסעיף 1.8 בהוראות התכנית.

6.2 מתחם 4-

6.2.1. תא שטח 142 (חאן זערוניה), יש לבחון סימון שצ"פ ממערב למתחם חאן זערוניה.

6.2.2. תא שטח 171 (יקב) – מוצע לשנות את הייעוד במתחם לייעוד 'עירוני מעורב' ולכלול גם מגורים כחלק מהשימושים המותרים בו.

6.3. **מתחם 5** – על מנת לצמצם את שטחי התעסוקה ולהימנע מפתיחת מוקד נוסף, מוצע לצמצם את השטח לפיתוח- תא שטח 203 ולשמרו בייעוד קרקע חקלאית.



6.4. **מתחם 7** - מוצע להרחיב את המתחם מזרחה על פי התרשים המצורף להלן כמו כן, מוצע להוסיף הוראה לממשק הבינוי בהדרגה עם השטחים הפתוחים.

6.5 מתחם 9-

6.5.1. מוצע לבטל את הכביש בתא שטח 353 בדופן

המערבי (בעוקף) ולהותיר רק את הכביש הפנימי בתא שטח 360 (ממזרח לו) ברוחב של מאספ פנימי.

6.5.2. מוצע לצמצם את תא שטח 130 (החודר לתחום מ.א. חוף הכרמל) ולהותיר רצועה חקלאית הניתנת לעיבוד באופן מיטבי. יש להותיר דופן בינוי מצומצמת (שתי שורות מגורים כ- 50 מ') לאורך הדרך המוצעת בתא שטח 360.

6.6. מתחם 10 (אזה"ת מערבי) –



6.6.1. מוצע לצמצם את שטח הפיתוח של המתחם מצפון, כך שיגיע עד קו הבינוי המוצע בתכנית אז"ת אור עקיבא (-353 0236505) שנמצאת ממערב לכביש 4.

6.6.2. מוצע לבחון אפשרות להרחבת שטח התעסוקה דרומה, בכפוף לצמצום החלק הצפוני ושטחי התעסוקה במתחם 13, ההרחבה המוצעת הינה מידתית כשורת מגרשים נוספת.

6.6.3. שטחי מסילה מוצעת- תאי שטח 271, 272, 274 והחלק הצפוני של תא שטח 270 (המשוייך למתחם 10) שמורים

לרצועת המסילה המוצעת בתת"ל 65. מוצע לסמן תאי שטח אלו ביעוד תעסוקה עם הנחיות מיוחדות (במקום יעוד קרקע חקלאית), כדי להבהיר שמדובר בשטח לפיתוח.

6.6.4. מחלפים- תאי שטח 207-208 במתחם 10, מוצע לסמן ביעוד שטחים פתוחים את השטח הנדרש לפיתוח המחלפים או כל פתרון תחבורתי עתידי אחר לאורך כביש 4.

16

6.7. מתחם 13 - לצורך שמירה על מסדרון אקולוגי, יש לבחון את צמצום תא שטח 1 (בייעוד אב"צ) בחלקו הצפוני (שאינו מבונה) ואת חלקו הצפוני והצפון מזרחי של אזה"ת כרמל (תכנית ש/מק/49/ד) בכפוף לאיור המצורף להלן.



6.7.1. מוצע כי שטח המסדרון יסומן ביעוד שטח פתוח ובנוסף יסומן אזור ההכרזה שייקבע לתכנון המסדרון אקולוגי (סימון קווי עלפי הנחיות מבא"ת).

6.7.2. מוצע לבחון אפשרות להרחבת האב"צ דרומה בתחום שטחי אזה"ת כרמל, בתיאום עם המועצה.

6.8. עתיקות – מוצע לבחון הטמעת ביטוי גראפי למתחמי עתיקות במסמכי התכנית בהתאם להערות רשות העתיקות מיום 1.12.19, ובהתייעצות עם יועצת השימור של לשכת התכנון.

6.9. שטחי יער-

6.9.1. קיימות חריגות בתחום סימון היערות על פי תמ"א 22. ידרש לבחון דיוק אופן הסימון ולבחון את הצורך בהקלה בסמכות מועצה ארצית/ועדה מחוזית. זאת בהתאם להתייחסות קק"ל 29.10.19 מיום ולהתייחסות האגף לתכנון משולב מיום 6.11.19.

6.9.2. סימון ערוצי הנחלים - נחל תנינים הוגדר בתמ"א 22 ביעוד "נטיעות בגדות נחלים". מוצע לבחון סימון נטיעות בגדות נחלים לאורך הנחל.

7. תנועה-

7.1. היררכיה ועקרונות תכנון- יש לעדכן את נספח התנועה כך שיובהרו עקרונות התכנונית והיררכיית הכבישים המוצעת. לא ניתן לסמן כבישים בהיררכיה שונה כאשר מוצע בהם רוחב דרך זהה. יש להבהיר את הגדרות הדרכים המסומנת על פי מדרג- דרך בין עירונית, דרך מאספת, דרך מקומית וכן הלאה, תוך בחינת הנושאים שהועלו לעיל.

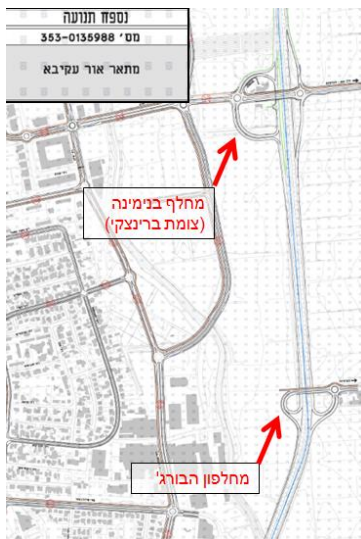
7.2. סעיף 5.1.2 בהוראות התכנית – יש לבחון הוספת תת סעיף המתייחס למאסף המערבי, לפיו התכנון לדרך ייערך בראייה כוללת לכל מקטע הכביש מחיבורו לכביש 652 בצפון ועד לחיבורו לרחוב ימי בנימינה בדרום. זאת תוך התייחסות למלוא רוחב הדרך ולהתאמת מפלסי הדרך למתחמי הפיתוח לאורכו.

7.3. מחלפים-

7.3.1. יש לסמן סימבול של מחלף בצומת הבורג' – בתאי שטח 267 ו-268. וכן לצמצם את תחום ההנחיות המיוחדות כך שלא יהווה מכשול לפיתוח פתרון תחבורתי עתידי.

7.3.2. יש לערוך את התשריט והנספחים באופן המותיר שטח למחלף המתכונן בצומת בנימינה כמפורט בהערות לתשריט מתחם 10 לעיל.

7.3.3. יש לעדכן את נספח התנועה בהתייחס לנספח התנועה בתכנית המתאר הכוללנית לאור עקיבא (353-0135988) ולהתאים את המחלפים המתוכננים בצומת בנימינה ('צומת ברניצקי') וצומת הבורג'.



7.4. נדרש להבהיר מה מאפייני רחוב ימי בנימינה ולמה נועד ציר זה במערכת התנועה המקומית. יש לערוך את נספח התנועה כך שיכלול אמצעים משלימים, שבילי הולכי רגל, שבילי אופניים. בפרט יש להציג עדכון של מסמכי התכנית כך שתהיה התאמה בין שבילי אופניים בתכנית האב לאלו המסומנים בתכנית הכוללנית.

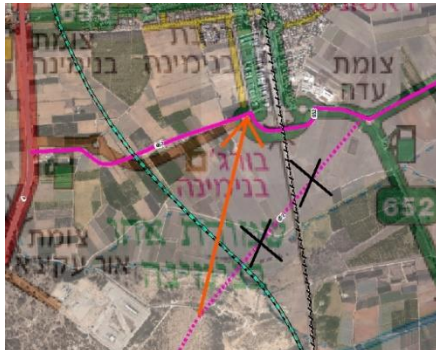
7.5. אין התאמה בין שבילי האופנים בנספח התחבורה לבין החתכים המצורפים - לדוגמא, רחוב ח"י, רחוב ימי בנימינה (לא מסומנת השדרה בחתך בנספח התחבורה).

7.6. חניון רכב כבד בלב גבעת עדה אינו עולה בקנה אחד עקרונות התכנון המאפיינים את "לב המושבה", כפי שאלו באו לביטוי בתכנית. לפיכך נדרש לבחון מיקום חלופי, ובפרט יש לבחון את שילובו באזור המסחרי (תא שטח 222).

7.7. נדרש להרחיב את ההתייחסות לפתרונות תחבורה ציבורית בישוב בנספח התחבורה.

7.8. יש לחדד בתרשים מס' 18 את הכניסה והיציאה לתחנת הרכבת החדשה ואל הכביש שנועד להזין את אזור התעשייה החדש מתוך ואל בנימינה.

7.9. יש לתקן את תוואי דרך אזורית 652 בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית בדיון בתכנית תמ"א 42 מיום 2.12.19- יש לתקן את התוואי באופן שיתחבר לדרך הבורג' ממערב למפרדה המפלסית שמעל המסילה, סמוך לאזה"ת (במקום הסימון בשטחים הפתוחים שממזרח להפרדה המפלסית). כך ינתן מענה על בסיס דרכים קיימות וגם יחסך הצורך בחציית השטחים החקלאיים הרגישים בתשתית תחבורתית נוספת על זו הקיימת כבר בישוב.



7.10. פיתוח מערכת דרכים בתחום שטחים רגישים- בתכנית נקבע כי מדרך העוקף המערבי המוצעת מדרום לציר נחל תנינים יישמר חייץ של לפחות 30 מ' בין הדרך לבין רצועת הנחל. יש להטמיע בהוראות הנחיות להכנת תכנית מפורטת, לפיהן להקפיד על מניעת זיהום הנחל בעת הקמת הדרך ובתפעולה (זיהום אור, תשטיפים וכיו"ב).

7.11. מבני ציבור ושצ"פים-

7.11.1. יש לקבוע גובה בינוי - עד 4 קומות, זכויות בניה - 200% (ברוטו).

7.11.2. יש לנמק את הנחות הבסיס למסמך הפרוגרמתי. בפרט יש להתייחס להנחה לפיה גודל משק בית גבוה מהמקובל - 3.55 נפשות ניתן להניח כי מבוסס על גודל משק בית גבוה כיום בישוב (3.9) אך יחד עם זאת נדרש לפרט מה הן תחזית ההתמתנות.

7.11.3. המסמך מפרט כי קיימים ביישוב שטחים מאושרים בהיקף של כ- 416 ד'. התכנית מוסיפה שטחי ציבור נוספים בהיקף של 169 ד'. בהם גם שטחים בהיקף קטן, על אף יתרת השטחים הבלתי מנוצלים הגבוהה של שטחים קטנים הקיימת ביישוב. יש חשיבות בהבטחת היקף גבוה של שטחים ציבוריים כבסיס ליישוב חזק. אולם הקצאת שטחי הציבור המוצעת אינה עומדת בקנה אחד עם ייעול השימוש בקרקע.

7.11.4. יש לערוך את פריסת מוסדות הציבור המוצעים באופן המאפשר מתן מענה לכל אחד מהמתחמים בנפרד. יש להבהיר באילו מתחמים ניתן מענה כלל עירוני ורזרבות כלל עירונית.

7.11.5. יש לערוך עדכון בחישוב הפרוגרמה לתכנית לאור השינויים המבוקשים בהיקפי הבינוי והגדלת צפיפויות יח"ד במתחמי המגורים תוך התייחסות למקדמים מקובלים ומתואמים עם לשכת התכנון.

7.11.6. יש להרחיב את ההתייחסות לשטחי הפארק המוצעים בבנימינה לאורך תוואי המסילה המועתק, תוך דגש לתפקוד שטח זה כמרחב המחבר את שני חלקי הישוב.

7.11.7. יש לבחון הוספת הוראה לפיה בבינוי לאורך פארק המסילה יופנו חזיתות המבנים כלפי הפארק.

8. שימור -

- 8.1. מכלול לב המושבה - גבעת עדה כולל התייחסות למנגנון תימרוץ השימור ופירוט הנחיות בנושא תוספת זכויות בניה, העברתן (ניוד זכויות) וכדומה (4.2.14.3, ד'). פירוט זה אינו מופיע בהנחיות למכלול לב המושבה- בנימינה. מומלץ להסיר את הפירוט מהוראות התכנית הכוללנית ולשלב במקומה הנחיה לפיה תכנית מפורטת תכלול הנחיות לקביעת מנגנון לעידוד ולתמרוץ השימור. סעיף זה יתווסף גם למתחם לשימור בנימינה.
- 8.2. מתחם לשימור - מכלול לב המושבה בנימינה כולל הנחיה בדבר איסור צמצום קווי בניין המאושרים (4.2.1.3, ג', 7) מהות ההנחיה ומטרתה אינן ברורות. נדרשת הבהרה על מנת לבחון את קבלתה.
- 8.3. יש להשלים סקירה ארכיאולוגית בכפוף להתייחסות רשות העתיקות מיום 1.12.19.
- 8.4. יש לערוך תיאום מול יועצת השימור לוועדה המחוזית בנוגע לתיקונים טכניים בנספחי השימור.

9. תיירות -

התכנית מאפשרת שימושים תיירותיים בהוראות תכנון כוללות, דוגמת האפשרות לפיתוח 150 מ"ר לתיירות חקלאית בחצרות חקלאיות. שימושי תיירות אלו אינם מחושבים בשטחי התיירות הכלולים בתכנית.

10. שטחים חקלאיים ושטחים פתוחים -

- 10.1. המבנים החקלאיים בבנימינה מרוכזים בשטחים הסמוכים לישוב מדרום. יש לבחון את האפשרות לרכז את כל המבנים החקלאיים בחלקו הדרומי של הישוב מול האפשרות לחלוקתם במרחב תוך שילוב מבנים חקלאיים בשטחים חקלאיים נוספים ממזרח ומצפון לישוב.
- 10.2. יש להבטיח כי לא ימוקמו מבנים חקלאיים על גדות נחלים על ידי צמצום שטח החיפוש המוצע בתשריט והרחקתו מגדות הנחלים לדוגמא תאי שטח 275, 280, 281 ו-278.
- 10.3. יש להצדיק המלצה למבנים החקלאיים שאינם בצמידות דופן. בפרט מבנה מוצע בתא שטח 277 במתחם 19.

11. נספח יישוב -

- 11.1. יש לבחון את נספח היישוב ואת שלביות הפיתוח שנקבעה לשכונות החדשות לאחר עדכון צפיפות יחיד והגדלת היקף המגורים בשכונות אלו. הוראות שלביות למתחמים השונים יעודכנו בהוראות התכנית בהתאם.
- 11.2. חסרים מנגנוני ויסות לישוב כמובטח - צמידות דופן על פני ריחוק, מדדים כלכליים תומכים, יחס מסחר למגורים, סנכרון עם הוצאת הרכבת לפאתי הישוב המערביים וכו'. נדרש לחדד את מנגנוני ויסות ברמה העירונית הכוללת, ביחס שבין מגורים לשטחי תעסוקה ומסחר.
- 11.3. יש לבחון עדכון של נספח היישוב והוספת פירוט של צירי הולכי רגל, כפי שמוצגים בשלד היישובי.
- 11.4. יש לבחון שילוב התייחסות ליישוב פתרונית תח"צ כחלק מהשלביות לפיתוח בישוב.

11.5. יש לבחון שילוב הכלים התחבורתיים לגישה מגבעת עדה לרכבת - שביל האופניים לאורך הכביש (השביל שנמצא תהליכי תכנון סופיים), שאטל, תחבורה שיתופית כאמצעים משלימים בנספח היישום.

12. נספח מים וביוב-

12.1. נדרש לציין את קוטר הקו הנדרש לצורך שדרוג קווי הסניקה וכן את הקו הגרביטציוני מבנימינה לגבעת עדה (עמוד 19 בנספח ביוב).

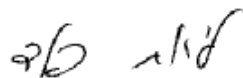
12.2. יש לעדכן את נספח הביוב ולסמן את קו הסניקה המסומן (המשותף עם אור עקיבא בית חנניה ג'סר א-זרקא וצפון קיסריה) לתואי העדכני לאורך כביש מס' 4.

12.3. יש לעדכן את מיקום תחנת השאיבה בנספח הביוב מתחנת השאיבה הצפונית באור עקיבא ולסמן את מיקום תחנת שאיבה חדשה מוצעת באזור התעשייה המתוכנן באור עקיבא.

12.4. יש להשליף סימונים כנדרש בהתייחסות מקורות מיום 27.8.19 : בריכת בנימינה, תעלת נחלי מנשה, נספח המים, רצועות לתכנון מתוקף תמ"א 5/ב/34 ו-6/ב/34.

- ייתכן כי במהלך הדיון יועלו נושאים נוספים שלא נרשמו בבדיקה זו.

בכבוד רב,



ליאת פלד

מתכנתת מחוז חיפה

העתק:

מוחמד מחאמיד - ועדה שומרון
גב' מיכל מריל - מנהלת אגף א' (תכנון מקומי ובקרת תכניות), מינהל התכנון
אולה אקסלרוד - אגף לתכנון מקומי, מינהל התכנון
הלית גונן, לירון פרחי, אחישלום אלמוג – לשכת תכנון מחוז חיפה