

לא ניתן להעיר על קובץ החלטות זה בעת הדיון באישור פרוטוקול הדיון למעט הודעות היו"ר על תיקון טעות סופר.

מרחב תכנון מקומי יישובי הברון:

4. 353-0581801: תכנית מתאר מקומית כוללנית בנימינה - גבעת עדה

יזם התכנית:

ועדת ההיגוי הבינמשרדית, מועצה מקומית בנימינה-גבעת עדה, רשות מקרקעי ישראל.

עורך התכנית:

שפינט דורית - גורדון אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ.

מטרת התכנית:

-

החלטות קודמות:

-

מטרת הדיון:

דיון בהפקדת התכנית.

נכחו בדיון:

א. ויסברג - ראש מועצה מקומית בנימינה - גבעת עדה, ש. פישמן - מהנדסת מועצה מקומית בנימינה - גבעת עדה, א. סודקוב - מינהל התכנון, א. אקסלרוד - מינהל התכנון, מ. מריל - מינהל התכנון, נ. גרמן - מועצה מקומית בנימינה - גבעת עדה, ל. רוטיץ - תושבת - רמ"י, ב. רימן - מייצג תושבים - גבעת האקליפטוסים, נ. רביב - גורדון אדריכלים, א. גרנס - מזרחי - חברת מועצה בנימינה - גבעת עדה, צ. אוריון - נציג מועצה מקומית בנימינה - גבעת עדה, ס. דהן - עיריית אור עקיבא, א. אנסבכר - עיריית אור עקיבא, א. נגר - נציגת מועצה מקומית בנימינה - גבעת עדה, ב. אורן - תושב, מ. לדל - רשות הטבע והגנים, ש. מחנאי - תושבת, מ. מחנאי - תושב, א. חסון - יועץ כלכלי של צוות התכנון, ל. אמדור - יועצת חקלאית של צוות התכנון, מ. שפיגלר - מהנדס ועדה מקומית יישובי הברון, ק. לוי - נציגת ועדה מקומית יישובי הברון, ב. הימן - מייצג גבעת האקליפטוס, ח. נאור - יועץ חברה ופרוגרמה צוות התכנון, ל. רודד - יועצת סביבה, נ. מלכה - יועצת סביבה, ע. אייל - ועדה חקלאית בנימינה - גבעת עדה, י. אלטשולר - ועדה חקלאית בנימינה - גבעת עדה, ד. גופר - חברת חשמל, ר. סהר - רכבת ישראל, ג. גלעדי - יועצת שימור לתכנית, ג. פינק - תושב בעל עניין, ד. מהרפיר - תושב בעל עניין, עו"ד א. משה - מושב בית חנניה, ח. נאור - ט. וגנר - מנה"פ, ע. פרץ - צוות התכנון, עו"ד י. דרורי - קצא"א, כ. סעיד - רשות העתיקות, ש. בנד - יועצת תיירות, ע. אברהם - יועצת מים, ביוב וניקוז, ט. טוך - יועצת נוף - צוות התכנון, ע. אייזנבנד - קק"ל, א. אורזל - בעל עניין, ד. שפינט - עורכת התכנית, נ. אלכסי מלכה - יועצת סביבתית לתכנית, ז. לנדר בר - יועצת תנועה - ש. קרני, ס. סון - לביא - ועדה מקומית חוף כרמל, נ. מסיקה - משרד האוצר.

א. רקע

1. המועצה המקומית בנימינה-גבעת עדה שוכנת בבקעת הנדיב, כ- 10 ק"מ מצפון לעיר חדרה וכ- 5 ק"מ מדרום לזיכרון יעקב. שטחה של המועצה המקומית הוא כ- 24,400 דונם והיא כוללת בתחומה את היישובים 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 היישוב כמושבה חקלאית משני עבריה של מסילת הרכבת, החוצה את המושבה עוד משנותיה הראשונות. בשנות ה-90 החל היישוב להתרחב ולגדול בקצב מהיר בעקבות שדרוג תחנת הרכבת והגברת האטרקטיביות למגורים במקום. כתוצאה מכך החל שינוי באופיו ובתפקודו המרחבי של היישוב. 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 (וליישובים נוספים במרחב), חוותה גבעת עדה תנופת גידול החל משנות ה-90. עם

לא ניתן להעיר על קובץ החלטות זה בעת הדיון באישור פרוטוקול הדיון למעט הודעות היו"ר על תיקון טעות סופר.

זאת המושבה ממשיכה לשמר אופי כפרי-חקלאי, בדומה ליישובי המועצה האזורית אלונה הסובבים אותה. אוכלוסיית המושבה מונה כ-4,000 תושבים (הלמ"ס, 2016).
א.4. בשנת 2003 אוחדו הרשויות המקומיות בנימינה וגבעת עדה לכדי מועצה מקומית משותפת הכוללת את שני היישובים- 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

מטרות 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 וחלקי 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 היישובים 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.

1.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.

2.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 לבינוי 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.
- 3.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%.

לא ניתן להעיר על קובץ החלטות זה בעת הדיון באישור פרוטוקול הדיון למעט הודעות היו"ר על תיקון טעות סופר.

ב.4. 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 כוללנית 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:

1.1. התייחסות רשות המים מתאריך 8.2.2020

תכנית האב לאספקת מים בבנימינה הוכנה עבור יעד אוכלוסייה של 15,000 לשנת 2020, ביחס ליעד אוכלוסייה של 25,600 נפש בתכנית המתאר הכוללנית המקודמת. בגבעת עדה אין תכנית אב למים וביוב.

אין אפשרות לבחון את תכניות המים והביוב המתוכננות על בסיס נספחי התכנית הכוללנית. יש להתנות הכנת תכניות אב למים וביוב כתנאי לקידום התכנית הכוללנית. ללא תכניות אלו אנו עלולים להגדיל את היישוב ללא מענה ראוי למים וביוב. יצוין כי, הוועדה דנה בבקשת רשות המים והחליטה שאינה מקובלת כתנאי בתכנית מתאר כוללנית.

2.2. התייחסות משרד הביטחון מתאריך 5.2.2020

מבקש להנחות את היזמים לביצוע תיאום עם משרד הביטחון.

3.3. התייחסות עיריית אור עקיבא מתאריך 4.2.19

כלכלה- העירייה מבקשת שהתכנית תאפשר פיתוח מידי של אזור התעסוקה המערבי על מנת להבטיח עצמאות כלכלית. מבקשים לבטל התניה של פיתוח אזור התעסוקה בהסתת הרכבת. זכויות בניה – העירייה מבקשת להעלות את זכויות הבנייה באזור התעסוקה המערבי ל-250% ולא 105% כמוצע כיום, בדומה לשיעור הזכויות המאושרות באור עקיבא. תשתיות ביוב- מבקשים לסמן קו ביוב כקו מוצע (תכלת) ולא קו אדום (קיים) בשל השדרוג הנדרש וכן להשלים סימון תחנת שאיבה מתוכננת. ולהבטיח הרחבת קוטר קו הביוב. תחבורה- יש להבטיח שמירת שטחים למחלפים בבורג' ובצומת בנימינה. שביל הליכה – קיים שביל הולכי רגל מבנימינה שמחבר בין מתחם 4 למתחם 10. העירייה מבקשת ששביל דומה יסומן אל עבר אזה"ת אור עקיבא. חיבור נוסף לכביש 4- העירייה מבקשת להוסיף חיבור מכביש המחצבה לכביש 4. הכביש יחזק את אזור התיירות ברמת הנדיב, את הכלכליות של אזה"ת כרמל ופחית תנועה עוברת באור עקיבא דרך כביש 6511 וצומת הבורג'.

4.4. התייחסות משרד החקלאות ופיתוח הכפר מתאריך 2.2.2020

גודל בתי אריזה- המרחב מאופיין במטעים ובכרמים המצריכים בתי אריזה יחסית גדולים. מבקשים להגדיר את שטח הבנייה המותר עד ל-1,500 מ"ר. תחום מסדרון אקולוגי- האזור אינו צוואר בקבוק ולכן אין להגביל הקמת מבנים לקירוי צמחי או גידור במסדרון האקולוגי. מבקשים להקטין את המסדרון מצפון לדרום כך שיהיה מתחת לקו החשמל ועד 300 מ'.

5.5. התייחסות רכבת ישראל (22.1.2020). התייחסות חוזרת בהמשך להתייחסות מיום 3.9.19
סימון מסילת רכבת-מבקשים לסמן מסילת תת"ל 65 א' ואת שטח תחנת הרכבת ברסטר רצועת מתע"ן, בהתאם לתכנון תת"ל 65 א'.

מבקשים לסמן את יעוד הקרקע בהתאם לשימוש העיקרי המאפיין את השטח בצרף ראסטר מתע"ן ולא ביעוד אזור תעסוקה. פיתוח שימושים מעורבים על גבי מתחם התחנה והחניות אינם כלכליים. סימון ביעוד "תעסוקה" מנוגד למהות פרסום 77-78 ויחייב את הרכבת בתביעות לפי סעיף 197. יעוד 'מסוף מתע"ן' אינו מתאים לתחנת בנימינה (אין BRT). מבוקש סימון תחנת רכבת בתא שטח ייעודי.

דרך מס' 102- רכבת ישראל מתנגדת לסימון דרך מאספת בתחום תחנת הרכבת והחניות באופן שחוצה את שטח הרכבת.

לא ניתן להעיר על קובץ החלטות זה בעת הדיון באישור פרוטוקול הדיון למעט הודעות היו"ר על תיקון טעות סופר. מבקשים לתקן בסעיף 4.1.13- תכנית מפורטת הכוללת חציית מסילת רכבת יידרשו לאישור רכבת ישראל.

מגבלות בניה- מבקשים להוסיף בסעיף 4.2.10.3 ס"ק 5א וכן בסעיף 5.6 הנחיה כי תכניות מפורטות הכוללות שימושים רגישים בקירבה למסילת ברזל יידרשו לבדיקה סביבתיות לרעש, רעידות וקרינה אלקטרומגנטית אשר תובא לאישור המשרד לאיכות הסביבה וכי תנאי להיתר יהיה ביצוע המיגונים הנדרשים.

הוראות מעבר- מבקשים להוסיף בסעיף 4.2.6.3 ס"ק א. 2 כי תנאי למימוש התכנית המפורטת באזור מסילת הברזל הננטשת יהיה הסטה בפועל של מסילות הברזל ופתיחת תחנת רכבת בנימינה החלופית.

נספח תח"צ- אין רקע תח"צ ושילובה עם תחנת הרכבת המתוכננת.

בנספח התנועה יש להשלים: סימון רצועת רכבת עתידית, תיקון צומת רחובות 100/653 המתוכננים על רצועת רכבת, חציות כביש 102 מעל למסילה- אין סימון לגשר. העברת כביש 102 בתוך תחנת רכבת מתוכננת. חציית כביש 102 עם כביש 653 באופן שלא תואם את תת"ל 65- כל מעבר כביש יידרש לתיאום עם הרכבת. אין מספיק מקום בין כביש 100 המתוכנן לקצה דיקור של החפירה, צומת כביש 100 ודרך הבורג' ממוקם על גבי חפירה- נדרש פתרון אחר. המשך תוואי כביש 100 דרומה ממוקם בסמוך לתכנון פיצול מסילות קיסריה (קטע 3) ודרוש תאום עם משרד אמי מתום.

ג.6. משרד התחבורה (התייחסות מתאריך 3.9.2019)

מערכת הדרכים האזורית- התכנית לא עונה על הצורך להוציא תנועה עוברת מבנימינה, יש להציג את מערך הדרכים האזוריות בראייה הכוללת את מסקנות תכנית המתאר לאור עקיבא.

המאסף המערבי- רכבת ישראל- התכנית צריכה להתייחס לשלביות הביצוע של חציית מסילת הברזל. יש להציג התכנות הנדסית לחציות מוצעות המבוססות על שיקוע הרכבת, תוך התייחסות לשלביות.

תחנת הרכבת- יש להקצות שטח למסופי אוטובוסים, אופניים ורכב פרטי בהתאם להנחיות משרד התחבורה. להציג באופן מפורט את מערך הכניסות לרכבת.

כביש 4 – יש לשמור על רוחב זכויות הדרך וקווי הבנין. לבחון תנועתית יצירת צומת מלא נוסף על כביש ג (הבורג').

תכנית התחבורה הציבורית - הבהרת משמעות פיזית של מעבר אוטובוסים ולעגנה בתכנית. לבחון הצדק ליצירת נתיבים, בעיקר בנגישות לתחנת הרכבת וברח' ימי בנימינה.

שבילי אופניים - יש לסמן את שבילי האופניים, להציג נגישות לתחנת רכבת גם באופניים. חתכי דרכים- חתך המאסף הצפוני אינו ברור. במאסף המערבי יש להציג ניתוח תנועתית של הצמתים. יש מספר חתכים ללא חניה שיש להבהיר.

ג.7. מקורות (התייחסות מתאריך 27.8.2019)

בתחום התכנית הכוללנית 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.8. 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

לא ניתן להעיר על קובץ החלטות זה בעת הדיון באישור פרוטוקול הדיון למעט הודעות היו"ר על תיקון טעות סופר.
1. יש להוסיף ס"ק, "מסדרון תשתיות עילי" בתחום מסדרון תשתיות עילי יחולו הוראות התכנית שמכוחה הוא חל, לא יותר כל בינוי או פיתוח בתחום, 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 1.1.5(1) - הסעיף קובע שקווי תשתית יהיו ככל הניתן תת - קרקעיים. יש להוסיף בפירוט המתייחס לחשמל שהכוונה למתח גבוה ומתח נמוך.

ה. סעיף 1.1.5(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 השנאה החשמל מוקמים בהתאם להיתר הקמה והפעלה לסוג, שניתן על ידי הממונה על הקרינה במשרד להגנת הסביבה. היתרים אלה קובעים את המרווח הנדרש בין מתקני השנאה ובין שימושים מאוכלסים, ולפיכך יש לקבוע בתוכנית כי מרווחים אלה ייקבעו בהתאם לתנאי היתר הסוג.

ו. סעיף 1.3.5 - 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 הח"י.

9.ג. 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'סר א 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 שיעודם 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 (תרתמי 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, תתווסף 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 תתווסף הוראה הקובעת כי תנאי להיתר בניה בנושא ביוב המחייב התחלת עבודות להרחבת מט"ש חדרה לקיבולת של 60,000 מק"י.

3. תתווסף 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.

10.ג. קק"ל (התייחסות מתאריך 29.10.2019 + התייחסות מעודכנת מיום 9.2.2020)

- לא ניתן להעיר על קובץ החלטות זה בעת הדיון באישור פרוטוקול הדיון למעט הודעות היו"ר על תיקון טעות סופר.
- 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 לטיפול ליד אביאל שאושר בתכנית יער אלות-עדה ולגרוע יער שלא אושר.
 2. תא שטח 256 ביעוד חקלאי: יש להטמיע פולגון של כ- 4 דונם יער טבעי לשימור ליד גבעת עדה (ממזרח לפולגון היער "הגדול").
 3. מתחם 12 בתשריט הכוללנית. פארק ז'בוטינסקי: תכנית ש/ 399 כוללת שטח למחנה נוער, שטח למרכז לימודי שדה, אתר לשימור (שוני), 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.
 - 3.3. "אתר לשימור" (תא שטח 9 במתחם 12) 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 (פולגון 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 הכוללנית 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 והפולגון של 4 דונם שלא סומן - יחולו הוראות יער טבעי לטיפול 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.
 7. מבקשים לנייד זכויות של מבנה רב תכליתי מיעוד מבני ציבור בו מתוכנן מרכז שדה ליעוד יער בו מתוכנן מחנה נוער.
- 11.ג. **רשות העתיקות (התייחסות מתאריך 1.12.2019)**
1. 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.

- לא ניתן להעיר על קובץ החלטות זה בעת הדיון באישור פרוטוקול הדיון למעט הודעות היו"ר על תיקון טעות סופר.
6. יש להשלים הנחיות מפורטות במתחם 12 ובמתחם 19.
 7. נספח נופי- מוצע להתייחס לטיילת אמות המים כתוואי אחד.
 8. יש להתייחס להתנגשות עתידית בין אתר עתיקות שוני לציר דרך 652.

ג.12. רשות ניקוז כרמל (התייחסות מתאריך 1.2.2019)
אין הסתייגות או הערות לנספח הניקוז.

רקע תכנוני:

- 1.1. תמ"א 1/35
1.1.1. ישוב לפיתוח מיוחד, דגם ישוב – 4 (נפת חדרה), צפיפות ממוצעת מיני – 4 יח"ד לדונם.
1.1.1.1. 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 בתווך שבין בנימינה לגבעת עדה מצויים במכלול נופי – חקלאות וראשית ההתיישבות. לאורך תוואי נחל תנינים ולאורך תוואי נחל מסומנים מסדרונות אקולוגיים ורצועות נחל.
1.1.1.2. הנחיות סביבתיות - תחום התכנית מצוי באזור רגישות נופית – סביבתית גבוהה ובאזור לשימור משאבי מים.
1.2. תמ"א 3- תכנית מתאר ארצית לדרכים ותמ"א 78/3 (שינויים לתמ"א במחוז חיפה)
1.2.1. כביש מס' 4- כביש אורך (צפון- דרום) העובר בחלקו המערבי של הישוב, המסומן כדרך ארצית נופית.
1.2.2. 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.
1.2.3. 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.
1.2.4. אחו בנימינה - התכנית מגדירה את תחום שמורת אחו בנימינה המוגדרת כיום רק בתמ"מ 6, ביעוד "שמורת טבע" ונותנת הוראות מתאימות על מנת לשמר את בתי הגידול ומינים נדירים במקום.
1.3. תמ"א 1
בחלקה הדרומי של התכנית: שמורת טבע ושטח הצפה אחו בנימינה. כמו כן, נחל ראשי, נחל עדה ופשט הצפה לאורכו. בחלקה הצפוני של התכנית חוצים מספר נחלים: נחל תנינים (ראשי), תעלת תמסח/תנינים (משני), נחל שוני (משני). כמו כן, יער פארק לאורך נחלים אלו ופשט הצפה לאורך נחל תנינים. באזור הצפוני-מערבי יער טבעי ויער נטע אדם.
1.4. תמ"א 42 – טרם אושרה
1.4.1. תמ"א 42 מגדירה את כביש 4 בתחום התכנית כדרך ראשית המחייבת סלילת שלושה נתיבים לכל כיוון ושמירת מרחק של 40 מ' מהציר (רוחב דרך של 80 מ').
1.5. תמ"א 41 – טרם אושרה
1.5.1. בתחום התכנית (ממערב) עובר קו תשתית המחייב שמירת מרחק של 150 מ' מהציר (רוחב רצועה של 300 מ').

1.6. תמ"מ 6

- 1.6.1. התוכנית חורגת מתחומי הפיתוח של תמ"מ 6 בהיקף העולה על 10% (המותרים ברמת הסמכות המחוזית), משטחי הפיתוח המסומנים לבנימינה-גבעת עדה כאזור פיתוח עירוני בתמ"מ 6. 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, ידרש לקדם שינוי תמ"מ.

- לא ניתן להעיר על קובץ החלטות זה בעת הדיון באישור פרוטוקול הדיון למעט הודעות היו"ר על תיקון טעות סופר.
- 1.6.2. אזור פיתוח עירוני ואזור פיתוח כפרי- התחום הבנוי בנימינה 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.
- 1.6.3. 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 יפתוח 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.
- 1.6.4. 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 3.1(3) בתמ"מ קובע כי "מוסד תכנון הון 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 יכלול בין שיקוליו את השתלבות התוואי בסביבתו ובנוף, את הצורך במניעת כפילות לדרך קיימת ואת מניעת הפגיעה בשטחים פתוחים בהתייחס, בין היתר, לרצועת נחל תנינים ושיפולי רכס הכרמלי".
- התכנית המקודמת מציעה תוואי דרומי לדרך 653.
- 1.6.5. 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.
- 1.6.6. אזור פיתוח כפרי (ההרחבה של גבעת עדה מצפון לנחל עדה), שטח פתוח חקלאי מוגן, אזור חקלאי נוף כפרי פתוח, שמורת טבע, יער טבע לשימור.
- 1.7. 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.
- 1.8. 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.
- החלטה:**
- התכנית היא תכנית מתאר כוללת ליישוב בנימינה-גבעת עדה עד לקיבולת של כ-34,000 תושבים, כ-9,500 יחיד. התכנית כיוזמת רשות מקרקעי ישראל, מועצה מקומית בנימינה וועדת היגוי הבין משרדית של מינהל התכנון, התכנית לוותה בעבודתה של וועדת היגוי רחבת משתתפים. בדיון הוצגה התכנית על ידי עורכת התכנית וצוות התכנון וכן התייחסות לחוות הדעת התכנונית שהופצה טרם הדיון וכן נשמעה עמדת הוועדה המקומית, הרשות המקומית וחברי הוועדה המחוזית.
- א. לאור האמור הועדה מחליטה להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:
1. הוועדה מקבלת את בקשת הרשות המקומית להצטרף כיוזמים לתכנית, יש לתקן מסמכי התכנית בהתאם.
 2. הנחיות מחייבות בהוראות התכנית
 - 2.1. צפיפות וגובה- הישוב הוא ישוב מתפתח, ומגוון בקהילותיו ושכונותיו. יש לשמור על איזון בין שמירה על מאפייניו הייחודיים של הישוב, כמושבה לשעבר, לבין שימוש יעיל במשאב

לא ניתן להעיר על קובץ החלטות זה בעת הדיון באישור פרוטוקול הדיון למעט הודעות היו"ר על תיקון טעות סופר. הקרקע וציפוף הבינוי באזור ביקוש. זאת תוך יצירת תמהיל בדפוסי המגורים שיאפשר מתן פתרונות דוור למגוון אוכלוסיות.

לאור האמור הוועדה מחליטה לקבוע צפיפויות וגובה המבנים במתחמים השונים, כדלהלן:

2.1.1. מתחם 1 (מזרח בנימינה) – הגרעין הוותיק של הישוב (כמסומן בתשריט ייעודי קרקע כמתחם לשימור- תא שטח 104 וחלק מתא שטח 119).

נחלת ז'בוטינסקי (תאי שטח 106 ו-151) ותא שטח 126 – ישמרו על צפיפות ממוצעת של 4 יח"ד/ד' (נטו), גובה עד 2 קומות.

בתאי שטח 109, 134, 316, 119 (באזור שאינו מוגדר לשימור) תעלה הצפיפות הממוצעת ל-6 יח"ד/ד' (נטו) וגובה בינוי עד 3 קומות. תוך שמירה על אופי המרקם הקיים כמפורט בנספח השלד היישובי.

2.1.2. מתחם 2 (צפון מערב בנימינה) – צפיפות ממוצעת של – 6 יח"ד/ד' (נטו). גובה עד 3 קומות.

תא שטח 138 - אזור רחוב הרקפת יוגדר בהוראות כמתחם להתחדשות עירונית בו צפיפות וגובה יקבעו בתכנית מפורטת.

2.1.3. מתחם 3 (דרום מערב בנימינה) – באזורים המבונים תתאפשר צפיפות של 4 יח"ד/ד' (נטו).

בשטחים הלא מבונים המיועדים לפיתוח תקבע צפיפות ממוצעת של 6 יח"ד לדונם (נטו) וגובה עד 3 קומות.

2.1.4. מתחם 4 (מרכז בנימינה) במתחם תקבע צפיפות ל-6 יח"ד/ד' (נטו), גובה הבינוי – עד 3 קומות, מלבד:

תא שטח 147 – יישמר 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.

2.1.5. מתחם 5 (אז"ת קיים) - גובה המבנים בתא שטח 201 לא יעלה את גובה ההפרדה המפלסית הסמוכה מדרום.

2.1.6. מתחם 7 (שכונה מזרחית חדשה) – צפיפות של-8 יח"ד/ד' (נטו), גובה עד 4 קומות.

2.1.7. מתחם 8 (שכונה דרומית חדשה) יוגדרו צפיפויות וגובה בשני מתחמים נפרדים:

- תאי 114 ו-105 יוגדרו בצפיפות של 8 יח"ד/ד' (נטו), גובה עד 4 קומות.

- תאי שטח 108, 131 ו-132 (וכן שצ"פ 245) - יוגדרו בצפיפות של 10 יח"ד/ד' (נטו).
2.1.8. מתחם 9 (שכונה מערבית חדשה) – שטח המתחם יצומצם כמפורט בפרק התשריט בהמשך, צפיפות של- 6 יח"ד/ד' (נטו) מינימום וגובה עד 3 קומות.

2.1.9. מתחם 15- יש להגדיר את אזור רחובות האלון והאלה כמתחמים להתחדשות עירונית בהם צפיפות וגובה יקבעו בתכנית מפורטת.

2.1.10. מבני ציבור – בכל המתחמים יוגדר גובה של עד 4 קומות.

2.2. הגדרות, סעיף 1.8 - יתווסף מונח של מסדרון אקולוגי, על פי הנחיית של לשכת התכנון.

2.3. הוראות לייעודי קרקע:

2.3.1. מגורים סעיף 3.1.1(4) – שימושים משניים ס"ק 4 יש לסייג כי שימושים מלונאים יתאפשרו רק בתאי השטח המפורטים לשימוש זה בפירוט המתחמים בפרק 4.

2.3.2. מגורים בישוב כפרי (סעיף 3.2.1)

• יש לצמצם את רשימת השימושים ולהשמיט: אטרקציות תיירותיות, מרכז מבקרים, גלריות, מרכז מידע, מפעל בוטיק לייצור תוצרת חקלאית (יקב, בית בד, מגבנה וכו').

• תתווסף הנחיה כי שימוש יתיירות חקלאית לא יעלה על 100 מ"ר במגרש.

2.3.3. מבנים ומוסדות ציבור (סעיף 3.4.1)

• יש למחוק שימוש 'מכללות'.

• בתא שטח 1 יש להוסיף הוראה כי השימושים יהיו בכפוף לתכנית מאושרת ש/מק/ד/49.

2.3.4. ספורט ונופש (סעיף 3.7) – יש להגביל שימושי מסחר לעד 10% מהיקף השטחים הבנויים במתחם.

2.3.5. קרקע חקלאית ונופש כפרי (סעיף 3.9)

- לא ניתן להעיר על קובץ החלטות זה בעת הדיון באישור פרוטוקול הדיון למעט הודעות הי"ר על תיקון טעות סופר.
- יש להוסיף הוראה לסעיף 3.9.1 ס"ק 6, המתייחס לתאי שטח 235 ו-236 לפיה ככל ותיערך תכנית מפורטת של אכסון מלונאי לסוגיו יש להבטיח קידום התכנית על פי התקנים הפיזיים של משרד התיירות.
 - תתווסף הנחיה כי שימוש 'תיירות חקלאית' לא יעלה על 100 מ"ר במגרש.
 - 2.3.6. בייעוד תעסוקה (סעיף 3.11.1) – תחת שימושים עיקריים יש לשנות את הגדרת השימוש 'מסחר קמעונאי' לשימוש 'מסחר סיטונאי'.
 - 2.3.7. ייעוד שטחים פתוחים (סעיף 3.14.1)
 - יש לצמצם את רשימת השימושים ולהשמיט: דרכים, מתקני ספורט וכל יתר השימושים המשניים המפורטים. שימושים אלו אינם תואמים את הגדרת הייעוד.
 - יש להוסיף הנחיה כי בתאי שטח 241 ו-242 קיימת כפיפות להוראות תמא 1.
 - 2.3.8. 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.
 - 2.3.9. ייעוד קרקע יער (סעיף 3.15) וייעוד קרקע שמורת טבע 3.16
 - יש למחוק הפניות לתמ"א 8 ותמ"א 22 ולשלב הפניות מעודכנות לתמ"א 1.
 - תא שטח 82 יפורט לאחר חלוקה לתאי שטח בהתאם לסיווגים השונים: יער טבעי, יער פארק ויער נטע אדם.
 - תא שטח 81 - תרשם הפניה לתכנית מאושרת מ/316/א/ש/1471.
 - 2.3.10. ייעוד קרקע חקלאית (סעיף 3.17)
 - סעיף 3.17.1 ס"ק 3 יש למחוק שימושים של מפעל בוטיק לייצור תוצרת חקלאית (יקב, בית בד, מגבנה וכו') ובתי אריזה.
 - יש להוסיף בסיפא המשפט "בתאי השטח המסומנים בהנחיות מיוחדות בלבד".
 - סעיף 3.17.2 (ב) יש להוסיף להוראות התכנית כי תכנית מפורטת עתידית בתחום שטחים חקלאיים החופפים למכלול הנופי, אשר תציע בינוי שהיקפו עולה על 500 מ"ר, תידרש לעמוד בסעיף 9.1.5 לתמ"א 35/1.
 - סעיף 3.17.1 יתווסף שימוש ראשי של מסדרון אקולוגי - הוראות למסדרון אקולוגי יתווספו בתיאום עם לשכת התכנון.
 - סעיף 3.17.1 שימושים משניים יתווסף מעבר תשתיות בהתאם לתכניות מפורטות תקפות ותשתיות שאושרו לפי כל דין.
 - סעיף 3.17.2 (2) יימחק.

2.4. הוראות להכנת תכנית מפורטת

- 2.4.1. סעיף 4.1.1 יתווסף ס"ק: "תכנית מפורטת תכלול הנחיות המתייחסות להיבטי השימור והמורשת ולאתרים, מבנים ומתחמים לשימור ולשימור נופי שבתחומה".
- 2.4.2. סעיף 4.1.1 יתווסף ס"ק: שימושים שיתכן ויהיו תוספת שטח לבינוי שאינה צמודת דופן בייעודים 'קרקע חקלאית' ו'פארק ציבורי'. תכנית מפורטת תידרש לעמוד בהוראות סעיף 6.1.2 ו-6.1.3 בתמ"א 35/1.
- 2.4.3. יש לעדכן סעיף 4.1.1 (9): במקום תכנית מפורטת הכוללת 250 יח"ד ומעלה תכלול נספח פרוגרמתי. יש לחייב עריכת מסמך פרוגרמה לתכנית הכוללת 100 יח"ד ומעלה.
- 2.4.4. סעיף 4.1.1 יתווסף ס"ק: תכניות מפורטות בתחום התכנית יכילו הוראות חברת החשמל למרחקי בטיחות.
- 2.4.5. סעיף 4.1.1 יתווסף ס"ק: בתכניות מפורטות המוסיפות 100 יח"ד חדשות ומעלה יוסף תנאי להיתר בניה בנושא ביוב המחייב התחלת עבודות להרחבת מט"ש חדרה.
- 2.4.6. סעיף 5.7 (4.7- טעות טכנית במספור) 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).
- 2.4.7. סעיף 4.1.2 (9) יימחק- שימושי הציבור הכלל עירוניים הוקצו על בסיס מסמך פרוגרמה לקיבולת האוכלוסייה, אין הצדקה להסב שימושים ציבוריים כלל עירוניים לשימושים מניבים.
- 2.4.8. סעיף 4.1.2 יתווסף סעיף לפיו זכויות הבנייה במגרשים ציבוריים לא יפחת מ-150%.

- לא ניתן להעיר על קובץ החלטות זה בעת הדיון באישור פרוטוקול הדיון למעט הודעות היו"ר על תיקון טעות סופר.
- 2.4.9. יש לעדכן סעיף 4.2.10 - ולהוסיף כי בתכנית מפורטת למסוף מתע"ן המשלב תחנות אוטובוסים יש לערוך תיאום מול משרד התחבורה.
- 2.4.10. סעיף 4.1.7- 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).
- 2.4.11. סעיף 4.1.9 (14) יש לתקן כי מבנה לתיירות חקלאית יהיה ביעודי 'קרקע למגורים ביישוב כפרי' ויקרקע חקלאית ונופש כפרי' בלבד ולא בכל תחום המיועד לבינוי. יש לתקן במתחמים הנחיות מפורטות בהתאם.
- 2.4.12. סעיף 4.1.9 ס"ק 2 - יימחק.
- 2.4.13. סעיף 4.1.10 יתווסף ס"ק כל בקשה להיתר או תכנית למבנה חקלאי יגיעו לחוות דעת של משרד החקלאות. במקביל לסעיף 4.1.9 ס"ק 11.
- 2.4.14. סעיף 4.1.13 יתווסף "תכנית מפורטת הכוללת חציית מסילת רכבת תהיה בתיאום עם רכבת ישראל".
- 2.4.15. סעיף 4.1.13 יתווסף: "תכנית מפורטת הכוללת בשטחה קו מקורות יהיו בתיאום עם חברת מקורות".
- 2.4.16. סעיף 4.1.13 יתווסף ס"ק בנושא תשתיות: "בתכניות חדשות באגן הביוב בנימינה תנאי להיתר בניה מ-100 יח"ד יהיה שדרוג והעתקת קו ביוב והקמת תחנת שאיבה חדשה באור עקיבא, בתיאום עם משרד הבריאות".
- 2.5. הוראות למתחמים**
- 2.5.1. יש להציג נתוני צפיפות הממוצעת וגובה הבינוי בטבלת הנתונים בכל מתחם, בנוסף לנתונים במלל בהוראות התכנון למתחמים.
- 2.5.2. אחוזי בנייה- יש להוסיף הנחיה לאחוזי בנייה מותרים בכל מתחם, בחלוקה ליעודים, בנוסף מטבלת נתונים כמותיים למתחם.
- 2.5.3. מתחם 1 - יש לתקן שימור בהתאם לסעיף 6 (שימור) בהמשך.
- 2.5.4. מתחם 5 (אזור תעסוקה קיים)- יש לצמצם היקף מ"ר ביעוד 'מסחר ותעסוקה' בכפוף לצמצום שטח הפיתוח במתחם.
- 2.5.5. מתחם 6 - סעיף 4.2.6.3 ס"ק א. 2 יתווסף סייפא "ופתיחת תחנת רכבת בנימינה החלופית".
- 2.5.6. מתחם 7 - יש להוסיף הוראה לממשק הבינוי בהדרגה עם השטחים הפתוחים.
- 2.5.7. מתחם 8 - תוסף הוראה כי תכנית מפורטת תבוצע לכל תא שטח בשלמותו. תוסף הוראה כי בתכנית מפורטת ייבחנו צפיפויות הבינוי והגובה כתלות למענה תחבורה ציבורית קיים/מאושר: מרכז תחבורה/ ציר תחבורה ראשי/ מרחקי הליכה מתחנת רכבת, כך שאזורי המגורים הסמוכים למענה תח"צ יתאפיינו בצפיפויות גבוהות.
- כן תתווסף הוראה כי תקבע שלביות פיתוח לתת המתחם שיבטיח פיתוח צמוד דופן בשלב ראשון.
- 2.5.8. מתחם 10 (אזור תעסוקה מערבי)
- בתכנית כפי שהוגשה מוצעים היקפים גבוהים במיוחד של שטחים מניבים. על פי הנספח החברתי- כלכלי היקף השטחים המניבים בתכנית, גם ללא השטחים המוצעים במתחם 10, מספק בסיס כלכלי לתכנית וזאת בהנחה של 60% שיעור מימוש בלבד. הוועדה מבקשת להבהיר כי נתון זה משמעותו כי השטחים המוצעים במתחם 10 מאפשרים מתן מענה לבסיס כלכלי ברמה האזורית ולא רק ברמת היישוב. סך כל זכויות הבניה יהיו לפי 250%.
 - יש לצמצם שטחי המסחר ל-10% מהשטח המוצע לבינוי במתחם.
 - תינתן הנחיה לשימוש בשטחים הפתוחים שיתווספו למתחם כשטח עתידי לפיתוח מחלפים, על פי תכנית מפורטת.
 - תוסף הנחיה כי אישור תכנית מפורטת למתחם זה תעשה רק לאחר אישור תת"ל 65.
 - לא יתאפשר פיתוח מימוש שטחים מניבים עד לאחר הסטת קו המסילה.
- על סעיף זה נערכה הצבעת האם להתנות פיתוח מימוש השטח המניב עד לאחר פיתוח תואי הרכבת :

לא ניתן להעיר על קובץ החלטות זה בעת הדיון באישור פרוטוקול הדיון למעט הודעות היו"ר על תיקון טעות סופר. בעד הכללת הסעיף על פי הצעת היו"ר הצביעו 6 חברי ועדה: איתמר בן דוד- יו"ר הוועדה, ליאת פלד- מתכנתת המחוז, מיכאל ברויאר- נציג השר להגנת הסביבה, איילת קלפון- נציגת שר המשפטים, אומרי ציפרוט- נציג שר הביטחון, בועז שר- נציג שר הבינוי והשיכון.

נגד הכללת הסעיף, הצעת ויקטור פילרסקי - רמ"י, הצביעו 6 חברי ועדה: ויקטור פילרסקי- נציג רשות מקרקעי ישראל, בשארה עיבסאוי- נציג שר הפנים, חדווה זיו- נציגת שר התחבורה, יעל אוסטפלד- נציג שר הבריאות, סלמאן אלשיך - נציג שר החקלאות, אורלי אריאב - נציגת הגופים הירוקים.

יו"ר הוועדה השתמש בזכות ההצבעה הכפולה, הוחלט בעד הכללת הסעיף, תוך שימוש בקול כפול.

- בסעיף 4.2.10.3 תתווסף הנחייה כי ידרשו בדיקות סביבתיות כמפורט בסעיף 5.6.
- תוסף הנחיה כי תכנון מפורט של חיבור תחבורתי (מחלפים) המוצע לכביש 4 יחוייב בתיאום עם קצא"א.

2.5.9 מתחם 11 (תיירות חקלאית)

- תוסף הוראה כי תכנית מפורטת במתחם תכלול בחינת השיקולים הבאים:
 - צמצום הפגיעה בשטחים הפתוחים, במיוחד בהתחשב במסדרון האקולוגי של נחל עדה מדרום לשטח התכנית המוצעת.
 - הממשק בין השכונה העתידית מצפון לדרך הבורג', לתחום התכנית, בין השאר בהתייחס לנצפות המבנים המוצעים בתחום התכנית, לחתך הדרך/רחוב שיווצר עם מימוש התכנית ולנגישות להולכי רגל.
 - צמצום ההתחברויות המוצעות.
- תוסף הוראה כי לא תותר בניה בתחום קוי הבניין.

2.5.10 מתחם 12 (פארק המחצבה ושוני)

- יש להפנות לשימושים המותרים בתכנית ש/339 כולל שטח למחנה נוער, שטח למרכז לימודי שדה, אתר לשימור, יערות ושצ"פ בפארק זיבוטינסקי. ולוודא שמירה על זכויות הבינוי שניתנו בתכנית המפורטת. - בפרט תאי שטח 9 ו-10.
- יש להוסיף הערה כי ניתנו זכויות לייעוד מחנאות עבור "מחנה הנוער" (תא שטח 82) תחת יעוד יער. זכויות הבניה המאושרות בו (1,148 מ"ר).
- יש להשמיט הנחיות תכנון מתכנית מפורטת למחצבה המצויה בחוטם הכרמל עקב הוראות תמ"א 35/1, לא ניתן להוסיף זכויות לשימושי תיירות באזור.

2.5.11 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 בהיקף גבוה של זכויות לתעסוקה ומסחר. לפיכך, יש לקבוע כי זכויות הבנייה יהיו בהתאם לתכנית מאושרת ש/49 על שינויה. תתווסף הנחיה כי שימושי תיירות, הסעדה ומלונאות המתווספים למתחם יהיו ללא תוספת שטחי בניה.

- תא שטח 236 - תוסף הוראה כי במסגרת תכנית מפורטת ניתן יהיה להגדיל שטח עבור השלמת צורכי חיבור בצמידות דופן מדרום לתא שטח 1, כהשלמה לשטחים שיגרעו מצפון לאור גריעת שטחים עבור מעבר האקולוגי ועל חשבון שטחי התעסוקה המאושרים מדרום.
- יש להוסיף סעיף מעבר אקולוגי, בתא שטח ייעודי שיוגדר לשם כך, באופן זהה לתכנית מתאר זכרון המופקדת 353-0440131 מיום 9.9.12 סעיף 4.2.11.3 תחת הגדרת מעבר אקולוגי, כפי שיקבע בתיאום עם לשכת התכנון.

- לא ניתן להעיר על קובץ החלטות זה בעת הדיון באישור פרוטוקול הדיון למעט הודעות היו"ר על תיקון טעות סופר.
- כן יש להוסיף הנחיה כי ככל ותקודם תכנית בחלקו הדרום מערבי של המתחם יש להבטיח התייחסות לקיום מעבר אקולוגי כהמשך לתא שטח 243.

2.5.12. מתחם 14

- יש לתקן התייחסות לנושא השימור בהתאם לסעיף 7 (שימור) בהמשך.
- 2.5.13. מתחמים 18-20 - יש להוסיף הוראה לפיה תכנית מפורטת להרחבת שמורת טבע 'אחו בנימינה' לא תהווה שינוי לתכנית הכוללנית.
- 2.5.14. מתחם 19 - יש להוסיף בתיאור המתחם במצב המוצע - מרחב חיפוש למבנים חקלאיים (כדוגמת מתחם תכנון 18 ו-20).

2.6. הוראות נושאיות:

- 2.6.1. חשמל: סעיף 5.1.3 יתווסף ס"ק: 'מסדרון תשתיות עילי - בתחומו יחולו הוראות התכנית שמכוחה הוא חל, לא יותר כל בינוי או פיתוח בתחומו, אלא באישור חברת החשמל.
- 2.6.2. וכן יתווסף תת סעיף: 'מגבלות בניה, קו מתח עליון' - לא תותר כל בניה או פיתוח בתחום מגבלות בניה מקו מתח עליון, אלא בתאום עם חברת החשמל.
- 2.6.3. ביוב סעיף 5.1.4: מאחר שהשכונות הותיקות וחלק מהשכונות החדשות מחוברות לבורות סופגים ולא למערכת ביוב מוסדרת, יש להוסיף את ההוראות הבאות לסעיף 5.1.4:
 - 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.
 - תנאי לאישור תכניות מפורטות בתחום אזור המגן של קידוח "בנימינה 1" יהיה אישור משרד הבריאות.
 - תכניות מפורטות בקרבת "מפעל נחלי מנשה" יחויבו בקבלת התייחסות משרד הבריאות.

2.6.4. סעיף 5.4 שימור

- להוסיף ס"ק כדלקמן: "יש לקרוא הוראות אלו עם נספח השימור המצורף לתכנית זו".
- להעביר את ס"ק 2 לפני ס"ק 1.
- ס"ק 1: לעדכן ניסוח כדלקמן:

תכנית מפורטת שכוללת בתחומה מתחם, מכלול או אתר לשימור או חלק מהם כמסומן בנספח השימור, תתייחס להנחיות נספח השימור של תכנית זו, ותלווה במסמך תיעוד מקדים ובנספח שימור בהתאם להחלטת מוסד התכנון. הוראות התכנית יכללו הנחיות מפורטות לנושא השימור לרבות הנחיות למתן היתרי בניה.

מסמכי התיעוד יוכנו על-ידי בעל מקצוע הבקיא בתחום השימור. תכולת המסמכים והיקפם יהיו בהתאם להנחיות התיעוד של מנהל מינהל התכנון התקפות בזמן הכנתם ובהתאם להנחיות הוועדה לשימור.

תנאי לדיון בתכנית הוועדה המקומית יהיה דיון בוועדת השימור המקומית.
- ס"ק 3: לעדכן ניסוח כדלקמן: ועדת השימור רשאית להוסיף אתרים לרשימת השימור המקומית או לגרוע אתרים מרשימת האתרים, המבנים והמתחמים המפורטים בנספח השימור, בהתאם לתוספת הרביעית לחוק, ובכל מקרה אין באמור בתכנית זו כדי לפגוע ברשימה התקפה.

- ס"ק 6. לעדכן ולציין על בסיס תיעוד מקדים ותיק תיעוד מלא במקום סקר תיעוד ותיק תיעוד מלא.

3. תשריט

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

- לא ניתן להעיר על קובץ החלטות זה בעת הדיון באישור פרוטוקול הדיון למעט הודעות היו"ר על תיקון טעות סופר.
- 3.2. יש להוריד סימון טיילת מהתשריט. הטיילת תסומן בנספח עירוני ובנספח נופי. יש לתקן בתקנון בהתאם.
- 3.3. שטחים חקלאים שהינם בתחום 'נטיעות בגדות נחלים' על פי תמ"א 1 יסומנו בייעוד "יער פארק".
- 3.4. מתחם 1
אזור מזרח (מצפון) יצמצם כך שהתחום לפיתוח ייצא מתחום ההשפעה של נחל תמסח. ובהתאם לתחום הפיתוח המסומן בתמ"מ 6.
- 3.5. מתחם 4
- 3.5.1. תא שטח 142 (חאן זרעוניה), יש לסמן שצ"פ גם ממערב למתחם חאן זרעוניה.
- 3.5.2. תא שטח 171 (יקב) – יש לשנות את הייעוד במתחם לייעוד עירוני מעורב' ולכלול גם מגורים כחלק מהשימושים המותרים בו.
- 3.6. מתחם 5 – יש לצמצם את השטח לפיתוח. לפיכך, תא שטח 203 יסומן בייעוד קרקע חקלאית.



3.7. מתחם 7 - יש להרחיב את המתחם מזרחה עד רצועת הדרך לפי תמ"א 3 (על פי התרשים המצורף להלן).

נציגת משרד התחבורה הסתייגה מסעיף זה מכיוון שפוגע בכביש 652. מבקשת שניתן יהיה להגיש תכנית רק בתאום עם משרד התחבורה.

- 3.8. מתחם 8 - המתחם יחולק לשני תתי מתחמים: 1- תאי 114 ו-105, 2- תאי שטח 108, 131 ו-132 (וכן שצ"פ 245).
- 3.9. מתחם 9
- 3.9.1. תיקון הכביש בתא שטח 353 בכפוף לסעיף 4 (תנועה) בהמשך.
- 3.9.2. לצמצם את תא שטח 130 (החודר לתחום מ.א. חוף הכרמל) כך שתיותר דופן בינוי מצומצמת (ברוחב של כ- 50 מ') לאורך הדרך המוצעת בתא שטח 360.
- 3.10. מתחם 10 (אזה"ת מערבי)



- 3.10.1. יש לצמצם את שטח הפיתוח של המתחם מצפון, כך שיגיע עד קו הבינוי המוצע בתכנית אזה"ת אור עקיבא (-353) 0236505 שנמצאת ממערב לכביש 4.
- 3.10.2. יורחב שטח התעסוקה דרומה, בכפוף לצמצום החלק הצפוני, ההרחבה תהיה מידתית - שורת מגרשים נוספת.
- 3.10.3. מחלפים- בתאי שטח 207-208 יסומנו בייעוד שטחים פתוחים השטח הנדרש לפיתוח המחלפים לאורך כביש 4.
- 3.10.4. לאורך כביש 4 תסומן רצועה ברוחב 30 מ' (מקצה דרך) בייעוד "שטח פתוח" שיוגדר בהוראות התכנית כשטח המיועד להרחבה עתידית לפי תמ"א 42, בהמשך למסדרון המאושר בתמ"א 10"
- זאת בנוסף לרצועת דרך מאושרת. סימון זה יבטיח שמירת על רוחב של 80 מ' מהציר לכיוון מזרח על בסיס תמ"א 42.

3.10.5. אזור תחנת הרכבת והשטח מדרום, באזור צומת כביש 653/100 יוגדר בייעוד מע"ר.

- 3.11. מתחם 12
שטח היער במתחם יחולק לשני תאי שטח על בסיס סיווגים שונים בתמ"א 1. כמפורט בהחלטה בסעיף ייעוד קרקע "יער".



3.12. מתחם 13

לא ניתן להעיר על קובץ החלטות זה בעת הדיון באישור פרוטוקול הדיון למעט הודעות היו"ר על תיקון טעות סופר. לצורך שמירה על מסדרון אקולוגי בשטח שהוגדר כשטח פתוח ערכי של רמת הנדיב, יצומצם תא שטח 1 (בייעוד אב"צ) בחלקו הצפוני (שאינו מבונה) וכן יצומצם חלקו הצפוני והצפון מזרחי של אזה"ת כרמל (תכנית ש/מק/49/ד) בכפוף לאיור המצורף להלן. גבולות המתחם ידויקו במסגרת תכנית מפורטת. שטח המסדרון יסומן בייעוד שטח פתוח.

3.13. מתחם 17

אזור מצפון מערב יצומצם כך שהתחום לפיתוח ייצא מתחום ההשפעה של נחל עדה.

3.14. מתחם 18

לאורך כביש 4 תסומן רצועה ברוחב 30 מ' בייעוד "שטח פתוח" שיוגדר בהוראות התכנית כשטח המיועד להרחבה עתידית לפי תמ"א 42, בהמשך למסדרון המאושר בתמ"א 10."

3.15. יער

3.15.1. יש להוסיף בתשריט סימון יער פארק 3407 על פי תמ"א 1.

3.15.2. סימון תא שטח 81 ותא שטח 256 יתוקן על פי תכנית מאושרת

מ/316/א/ש/1471.

3.16. שימור- יש למספר את מתחמי השימור בתשריט: א' וב'.

יש להוסיף סימון עבור האנדרטה מתמ"א 29.

3.17. ביוב- תחנות השאיבה יסומנו בסימבול 'מתקן הנדסי'.

4. מסדרונות אקולוגיים

4.1.1. מסדרון רמת הנדיב- יקבל ביטוי כמופרט במתחם 13.

4.1.2. מסדרונות מזרח מערב:

• ערוצי הנחלים – לאורך נחלי עדה, תמסח, תנינים וברקן יוגדרו מסדרונות אקולוגיים. המסדרונות יקבלו ביטוי בנספחי התכנית בכפוף לעבודה מחוזית המקודמת בנושא ובתיאום עם לשכת התכנון. וכן יוטמעו הנחיות בהוראות התכנית תחת ייעוד קרקע של שטחי חקלאי.

• מסדרונות בתוואי שהוגדר בתמ"א 35/1.

4.1.3. מסדרון אקולוגי צפון-דרום יוגדר בתחום רמת הנדיב - המסדרון יקבל ביטוי בנספחי

התכנית בכפוף לעבודה מחוזית המקודמת בנושא ובתיאום עם לשכת התכנון. וכן יוטמעו הנחיות בהוראות התכנית תחת ייעוד קרקע של שטחי חקלאי.

5. תנועה

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

5.2. המאסף המערבי יוגדר מחדש בתוואי בין רקמה בנויה לרקמה מוצעת ולא כציר התחום את תחום הפיתוח ביישוב.

רוחב הכביש יתאים לרוחב רחוב מבונה משני צידיו, בתיאום עם יועצת התנועה של לשכת התכנון.

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.

5.3. דרך 102 תבוטל- פתרון תחבורה פנימי למתחם יינתן במסגרת תכנית מפורטת.

5.4. צמתים לאורך כביש 100- הצמתים 653/100 ודרך הבורג/100 יתוקנו בכפוף להסכמות שיתקבלו מול צוות תת"ל 65 ובתאום לשכת התכנון.

5.5. מחלפים

5.5.1. 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.

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



לא ניתן להעיר על קובץ החלטות זה בעת הדיון באישור פרוטוקול הדיון למעט הודעות היו"ר על תיקון טעות סופר.
5.5.3 יש לעדכן את נספח התנועה בהתייחס לנספח התנועה בתכנית המתאר הכוללת לאור עקיבא (353-0135988) ולהתאים את המחלפים המתוכננים בצומת בנימינה ('צומת ברניצקי') וצומת הבורג.

5.6 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 שתיהיה התאמה בין שבילי אופניים בתכנית האב לאלו המסומנים בתכנית הכוללת.

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

5.8 חניון רכב כבד בלב גבעת עדה אינו עולה בקנה אחד עקרונות התכנון המאפיינים את "לב המושבה", כפי שאלו באו לביטוי בתכנית. יש למקם את החניון באזור המסחרי (תא שטח 222).

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

5.10 יש לתקן את תוואי דרך אזורית 652 בהתאם להחלטות 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.

דרך 652 תוגדר כדרך מקומית.



5.10.1

- יש לתקן בהתאם לסיכומים של צוות התכנון מול עורכי תת"ל 65.
- יש להוסיף הנחיה כי רחובות מקומיים יתוכננו כרחובות עם מיתון תנועה לצמצום תנועה עוברת.
- יש להציג עקרונות תכנון על פיהם יתוכננו הרחובות: רציפות ונוחות הליכה, קישוריות לתח"צ, חציה בטוחה אל נחל תנינים וכו'.

- יש להבטיח בנספח תח"צ חיבור אל תחנת הרכבת המתוכננת.

6. מבני ציבור ושצ"פים

- 6.1.1 יש לנמק את הנחות הבסיס למסמך הפרוגרמתי.
- 6.1.2 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.
- 6.1.3 יש להרחיב את ההתייחסות לשטחי הפארק המוצעים בבנימינה לאורך תוואי המסילה המועתק, תוך דגש לתפקוד שטח זה כמרחב המתבר את שני חלקי הישוב.

7. שימור

7.1 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

לא ניתן להעיר על קובץ החלטות זה בעת הדיון באישור פרוטוקול הדיון למעט הודעות היי"ר על תיקון טעות סופר.
התכנית הכוללת ולשלב במקומה הנחיה לפיה תכנית מפורטת תכלול הנחיות לקביעת מנגנון לעידוד ולתמרוץ השימור. סעיף זה יתווסף גם למתחם לשימור בנימינה.
7.2 יש להוסיף לתשריט השימור רשימה ממוספרת של האתרים והמתחמים לשימור.
7.3 יש להשלים סקירה ארכיאולוגית בכפוף להתייחסות רשות העתיקות מיום 1.12.19 בתיאום עם לשכת התכנון. יש להוסיף את הפוליוגונים לנספח השימור ולהגדיר אותם כ'אתרים ארכאולוגיים מרכזיים עפ"י רשות העתיקות.
7.4 יש לעדכן במקביל סימון האתרים בנספח תשתיות ומגבלות.
7.5 יש לערוך תיאום מול יועצת השימור לוועדה המחוזית בנוגע לתיקונים טכניים בנספחי השימור.

8. תיירות

התכנית מאפשרת שימושים תיירותיים בהוראות תכנון כוללות, שימושי תיירות אלו אינם מחושבים בשטחי התיירות הכלולים בתכנית. יש להוסיף הבהרה כי זכויות אלו הינן חלק מסל הזכויות ולא מהוות תוספת.

9. שטחים חקלאיים ושטחים פתוחים

9.1 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.
9.2 יש לתקן מיקום של מבנים חקלאיים שאינם בצמידות דופן בכפוף להמלצת צוות התכנון במהלך הדיון ובתיאום עם לשכת התכנון.

10. נספח שלד יישובי

10.1 יעודכנו הנחיות בינוי למתחם 1, אזורים בהם צפויה הצפיפות להעלות ל- 6 יח"ד/ד' ישמר כי המבנים בחזית הרחוב לא יעלו על 2 קומות, ישמרו קווי בניין קיימים.
10.2 מתחם 6 - תוסף הוראה לפיה בבינוי לאורך פארק המסילה יופנו חזיתות המבנים כלפי הפארק.

11. נספח יישום

11.1 יש לבחון את נספח היישום ואת שלביות הפיתוח שנקבעה לשכונות החדשות לאחר עדכון צפיפות יח"ד 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 וויסות ברמה העירונית הכוללת, ביחס שבין מגורים לשטחי תעסוקה ומסחר.
11.3 הנחיות השלביות יכללו התייחסות לפיתוח תשתיות תח"צ, הליכה ורכיבה כבסיס לפיתוח בינוי.
11.4 ישולבו בהנחיות השלביות הכלים התחבורתיים לגישה מגבעת עדה לרכבת - שביל האופניים לאורך הכביש (השביל שנמצא תהליכי תכנון סופיים), שאטל, תחבורה שיתופית כאמצעים משלימים בנספח היישום.

12. נספחי 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) לתוואי העדכני לאורך כביש מס' 4.
12.3 יש לעדכן את מיקום תחנת שאיבה בנספח הביוב מתחנת שאיבה הצפונית באור עקיבא ולסמן את מיקום תחנת שאיבה חדשה מוצעת באזור התעשייה המתוכנן באור עקיבא.
12.4 יש להשלים סימונים כנדרש בהתייחסות מקורות מיום 27.8.19: בריכת בנימינה, תעלת נחלי מנשה, נספח המים, רצועות לתכנון מתוקף תמ"א 5/34 ו-6/34.
12.5 יש לתקן סימון של קו סניקה 355 מסימון קו קיים לסימון כקו עתידי מכיוון שהקו מיועד לשדרוג תוואי וקוטר.
12.6 יש להוסיף סימון תחנה שאיבה עתידית באור עקיבא, לפי תכנית אז"ת אור עקיבא (353-0236505).
12.7 יש להשלים תיאום של הנספחים עם רשות המים.
12.8 יש להשלים תיאום של הנספחים עם משרד הבריאות.

לא ניתן להעיר על קובץ החלטות זה בעת הדיון באישור פרוטוקול הדיון למעט הודעות היו"ר על תיקון טעות סופר.
12.9. תתקבל החלטה של הוועדה מקצועית למים וביוב.

13. נספחי נופי סביבתי

תשריט נספח נופי סביבתי משולב (20.08.2018) - יש להשלים סימון אתרי מורשת בתשריט. מסומן באופן חלקי.

14. נספח תשתיות ומגבלות

14.1. עתיקות - יש להטמיע ביטוי גראפי למתחמי עתיקות בנספח תשתיות ומגבלות בהתאם להערות רשות העתיקות מיום 1.12.19.

14.2. הוועדה פונה למועצה הארצית לקבלת הקלות כמפורט להלן :

14.2.1. תמ"א 35/1 הקלות מסעיף 6.1.3 בדבר בינוי שאינו צמוד דופן

- בשני מיקומים קיימות תכניות מפורטות מאושרות שכבר קיבלו הקלות מהולנת"ע: תא שטח 191 בייעוד תיירות בתכנית ש/1141ב', ותאי שטח 201+202 בייעוד תעסוקה בתכנית 353-0126334.
- מבנים חקלאים בתאי שטח: 276-278 בהם מבוקש לאפשר הקמת מבנים חקלאיים או מבני שירות חקלאי כבסיס לשימור חקלאות בשטח.

• בינוי לפיתוח :

- אזור תעסוקה מערבי (מתחם 10). שאינו מוגדר צמוד דופן בשל תוואי הרכבת העתידי שטרם אושר סטטוטורית.
- מתחם תיירות חקלאית המיועד להיות צמוד דופן מדרום למתחם 10 (מלבד תא שטח 191 שאושר בתכנית מפורטת).

14.3. אישור הולקחש"פ - שינוי קרקע החקלאית בתחום התכנית לייעוד תעסוקה.

14.4. תמ"א 41 ותמ"א 42- ככול שתכנית אלו יאושרו טרם הפקדה ו/או מתן תוקף לתכנית זו יוטמעו הנחיות התכנית הארצית.

14.5. שינוי לתמ"מ 6 - מאחר ושטחי הפיתוח החדשים שהוצעו לפיתוח בתכנית המתאר הכוללנית חורגים מתחום הפיתוח של תמ"מ 6 וסעיפי הגמישות, נדרש שינוי לתמ"מ. הוועדה המחוזית תיזום שינוי תמ"מ נקודתי ליישוב בנימינה-גבעת עדה, שיתבסס על עקרונות תכנית המתאר הכוללנית של היישוב. מסמכי שינוי התמ"מ שיגובשו בהתאם לאמור יופצו לחברי הוועדה המחוזית ולוועדות המקומיות שבתחום מחוז חיפה (בהתאם לסעיף 57 לחוק התו"ב), לצורך קבלת הערותיהן, ולאחר מכן הוועדה המחוזית תקיים דיון בתכנית לגופה.

15. התכנית תתוקן בתיקונים טכניים בהתאם להנחיות לשכת התכנון.

ב. במידה ולא ימולאו תנאי הוועדה בתוך שישה חודשים ממועד ההחלטה, ינהגו בתכנית עפ"י סעיף (ב 86 ה) לחוק.

ג. הוועדה מחליטה לפי סעיף 102 לחוק להאריך את תקופת ההפקדה ב-30 יום כך שתקופת ההפקדה תהיה 90 יום.

נציג הג"ס, מיכאל ברויאר העלה הצעה נגדית:
לאמץ את הצעת היו"ר בשינויים הבאים:

- צמצום תחום ההנחיות המיוחדות מדרום לדרך הבורג' לכיוון נחל עדה כך שלא יסומנו הנחיות מיוחדות בתחום מסדרון אקולוגי כפי שמופיע בתמ"א 35/1.
- צמצום החלק הדרום-מערבי של מתחם 13 על מנת להבטיח מעבר אקולוגי כהמשך לתא שטח 243 ממזרח לכביש.
- הטמעת תחום שמורת טבע 'אחו בנימינה' לפי פוליון שהועבר ע"י רט"ג.
- לא לאפשר מבנים חקלאיים וחממות בכל מקום בו רשום מסדרונות אקולוגיים.

לא ניתן להעיר על קובץ החלטות זה בעת הדיון באישור פרוטוקול הדיון למעט הודעות היו"ר על תיקון טעות סופר.
הצביעו בעד ההצעה הנגדית 2 חברים :
מיכאל ברויאר - נציג השר להגנת הסביבה, אורלי אריאב - נציגת הגופים הירוקים.

הצעת היו"ר עברה ברוב קולות :

10 הצביעו בעד

איתמר בן דוד- יו"ר הועדה, ליאת פלד- מתכנתת המחוז, איילת קלפון- נציגת שר המשפטים, אומרי ציפרוט- נציג שר הביטחון, בועז שר- נציג שר הבינוי והשיכון. ויקטור פילרסקי- נציג רשות מקרקעי ישראל בשארה עיבסאוי- נציג שר הפנים, חדווה זיו- נציגת שר התחבורה, יעל אוסטפלד- נציגת שר הבריאות, סלמאן אלשיך – נציג שר החקלאות.

גב' איריס רביץ

מזכירת הוועדה

מר איתמר בן דוד, יו"ר הוועדה

יו"ר הוועדה המחוזית