

11 יוני 2024

ה' סיוון תשפ"ד

לכבוד :

רונן סגל - מתכנן מחוז חיפה ויו"ר הוועדה המחוזית לתכנון ובניה חיפה

במייל : objection@iplan.gov.il

הנדון :

התנגדות המועצה המקומית בנימינה - גבעת עדה

לתכנית מתחם יקבי בנימינה - 353-1049808

1. רקע להתנגדות

1.1. משמעות מתחם יקבי בנימינה וערכים חשובים לשימור

מתחם יקבי בנימינה מהווה מרכיב מהותי בזהות המושבה בנימינה, הנמצא במיקום מרכזי, וכולל מבנים, מוסדות ופעילויות המלוות את התפתחות המושבה מימיה הראשונים. המתחם הוקם כמפעל לייצור בשמים על בסיס פרחי יסמין ופרחים נוספים בשנת 1924, ולצדו הוקמה בשנת 1929 שכונת יעקב, שאליה הגיעו משפחות מקהילת יהדות גאורגיה לטובת עבודה במפעל וקטיף פרחי יסמין. בשנות השלושים נסגר מפעל הבשמים, ובשנת 1952 הוקם במקום יקב אליעז, כאשר היקב פעיל עד היום. מרכז המבקרים של היקב מהווה חלק מחיי הקהילה במקום ובו נערכות שמחות משפחתיות ואירועים דומים המלווים את הקהילה בבנימינה.

בגרעין זה - שכונת יעקב ומפעל היסמין - לצד גרעין המושבה בנימינה שהוקמה בשנת 1922 - טמונה ראשית היישוב בנימינה, ומכאן החשיבות הייחודית של שימור ערכי המקום. חשיבות נושא השימור בולטת עוד יותר על רקע מגמות התכנון המביאות לפיתוח מואץ וצמיחת המועצה בקצב מהיר בתקופה הנוכחית ובעתיד הקרוב.

1.2. מיקום המתחם ותפקידו המרחבי

מתחם יקבי בנימינה ממוקם על שטח של כ- 30 דונם, בלב המושבה בנימינה. חטיבת הקרקע של היקב נמצאת במיקום מרכזי, שיהווה בעתיד את לב המושבה.

רשת הדרכים הקיימת, לרבות מסילת הרכבת החוצה את בנימינה, אינה מאפשרת חיבור הליכתי בין מערב למזרח, ומאלצת תנועת כלי רכב לעבור בדרכים מקומיות.

עמוד 1 מתוך 16

אוהבים את הבית

עם הסטת מסילת הרכבת לפי תת"ל 65 / א', אילוץ זה עתיד להתבטל, ובהתאם לכך קבעה תכנית המתאר כי שטח המסילה מיועד לפארק מסילה, שיבחר בין מזרח למערב בנימינה, עם הסטת הרכבת בפועל.

על מתחם היקב לשאת בתפקיד של חיבור רשת התנועה – להולכי רגל ולתנועה מנועית – בין מזרח ומערב בנימינה כדי לא ליצור "בכייה לדורות" בשל סיכול החיבור העתידי, וכן, על מתחם זה תפקיד חיוני של תמיכה בחיבוריות הקיימת כיום, לאור אי הוודאות של תזמון הסטת הרכבת התלוי בהליכי תכנון וביצוע מורכבים וממושכים.

1.3. הליכי תכנון קודמים במקום

שיח תכנוני ארוך מלווה את מתחם יקבי בנימינה. בשנת 2004 אושרה תכנית ש/ 1029, ששינתה את ייעודי הקרקע מתעשייה למגורים צמודי קרקע, מרכז אזרחי, תיירות ועוד. תכנית זו לא מציגה תפיסת שימור לערכים הקיימים במקום, מבנים ומוסדות ציבור ואינה מציגה רשת מעברים וזכויות דרך התומכות בחיבורים הנדרשים למתחם לנוכח הסטת מסילת הרכבת בהתאם לתת"ל 65 א'.

פעולות שבוצעו בבית היסמין איימו לסכל את השימור של מבנה חשוב זה, והופסקו בהתערבות הוועדה המרחבית.

בין השנים 2017 ל-2021 פנתה המועצה, תוך הפעלת צוות יועצים, לתיאום ועריכת תכנון מוסכם שיענה על הבעיות הרבות בתכנית התקפה, בדגש על שלד, מעברים וחיבוריות, המשך הפעלת היקב, היצע יח"ד מגוון ועוד. במהלך העבודה הוצגו ליום בבירור רב יעדי והנחיות המועצה במתחם ונערכו ישיבות עבודה מולו ומול לשכת התכנון המחוזית. אך הליך זה לא הסתיים בהסכמות.

ב- 12.05.21 דחתה הוועדה המחוזית תכנית למתחם יקבי בנימינה, תוך קביעת עקרונות לתכנון של שימור, בחינה סביבתית של ייעודי הקרקע, יח"ד בהיקף של ככפול מהקיים (60 יח"ד) בגובה שלא יעלה על גובה מגדל המיים, בחינת תוספת שימושים מסחריים וציבוריים ובחינת צורך בשטח לתפעול היקב.

תפיסה עדכנית למתחם יקבי בנימינה מוצגת בתכנית המתאר הכוללנית המופקדת 0581806-353. עפ"י תכנית המתאר הכוללנית ייעוד הקרקע הינו מרכז אזרחי, המדגיח את תפקיד המתחם כמרכז המספק שרותים לכלל היישוב, ואת תא שטח יקבי בנימינה ביעוד מעורב, תוך קביעת הוראות להבטחת חיבור וקישור מתחם היקב לרחוב ניל"י, לגן שמעון בלה ופתיחת מתחם היקב לפארק המסילה העתידי.

1.4. סיכום פרק הרקע

לסיכום פרק הרקע להתנגדות, המועצה טוענת כי התכנית המופקדת, החלה על מתחם בעל משמעות היסטורית עמוקה, הניצב במרכז היישוב במיקום חיוני, המיועד לתפקד כמרכז אזרחי, ומציגה שינוי מהותי ותקדימי ביחס לסביבתה על ידי שינוי בדפוס הבניה למגורים, שימושי קרקע מעורבים ועוד - עמוד 2 מתוך 16

אופקים את לבית

אינה נותנת עדיין מענה ראוי למכלול נושאים חיוניים ובסיסיים ביותר המפורטים להלן - אינה ראויה, מסכלת באופן פעיל חיבוריות וקישוריות חיונית של מרכז בנימינה, מסכלת מתן מענה לשרותי ציבור כלל יישוביים ואינה נותנת מענה ראוי למכלול נושאים המפורטים להלן, ויש לדחותה או לחילופין להורות על עריכת שינויים שיתנו מענה רחב ויסודי לנושאים הנסקרים לעיל לפני מתן תוקף.

2. גוף ההתנגדות

2.1. תחום התכנית

2.1.1. תחום התכנית סומן באופן נרחב שלא לצורך וכולל שטחים בהם התכנית אינה מציעה כל שינוי, או קובעת עובדות תכנוניות מעבר לתחום הרלוונטי להשפעתה. שטחים לא רלוונטיים אלו כוללים שטחים בתחום זכויות הדרך של רחובות הנשיא, היוגב, ההגנה ודרך ניל"י, וכן קטע מגן שבעת המינים שפותח לאחרונה. במצטבר מדובר על שטחים בהיקף של כ- 6 דונמים, אחוז ניכר ביחס לשטח התכנית העומד על כ- 36 דונם בסך הכל.

2.1.2. הרחבת תחום תכנית היקב שלא לצורך לכיוון מעבר הולכי רגל מתחת למסילת הרכבת ועל חשבון שטחי גן שבעת המינים (תאי שטח 803, 703, 700, 603, 502, 604) מביא לאמירה תכנונית פגומה ולא מוצדקת, לפיה לטובת פיתוח שכונת מגורים במתחם היקב יש לקבוע עובדות במערכת התנועה של בנימינה, לרבות סיכול מעבר הולכי רגל קיים וחיוני מתחת למסילת הרכבת לטובת כביש (תא שטח 703), התמודדות עם העתקת קו מתח גבוה לטובת פתרון התנועה המוצג בנספח התנועה (תא שטח 603), קביעת עובדה לגבי המשך רחוב ניל"י מבלי לתכנן את פארק המסילה העתידי (תא שטח 703) וכל זאת לטובת תכנית שאינה מממשת את ייעודה לתפקוד של מרכז אזרחי המספק שירותי ציבור ברמה גבוהה, אלא לטובת שכונת מגורים בפיתוח פרטי בלבד.

2.1.3. לגבי תא שטח 703 – המציע שינוי ייעוד משצ"פ לדרך- עולה החשש כי קביעת ייעוד דרך במקום זה תביא לציפייה או ללחץ לפיתוח הדרך, על חשבון מעבר חיוני להולכי רגל ושצ"פ שפותח לאחרונה, כדי לתת מענה של שטח תפעולי / לוגיסטי לטובת היקב, היות ושטחי תפעול ולוגיסטיקה הקיימים בפועל נגרעים מכח התכנית לטובת מגרשי מגורים, ואין כל פתרון תפעולי ולוגיסטי, כגון פריקה, טעינה ותמרון של רכבי אספקה, בשום מקום אחר במסמכי התכנית המופקדת.

2.1.4. ככל ויידרש חיבור תחבורתי בין דרך ניל"י לרחוב הדקלים בעתיד, לאחר יציאת מסילת הרכבת במועד לא ידוע, הנושא ייבחן בעתיד ואין לקבוע נושא זה במסגרת התכנית המופקדת.

2.1.5. בנוסף לכך, הכללת שטחי דרכים קיימות ושטחים ציבוריים פתוחים מחוץ למתחם יקבי בנימינה בתחום התכנית, יוצר מצג שווא של הקצאת שטחי ציבור לדרכים ולשצ"פ בהיקף של כ- 6 דונם ממתחם יקבי בנימינה, כאשר בפועל התרומה הציבורית של תכנית יקבי בנימינה אינה מספקת ובוודאי אינה עומדת בתרומה הציבורית של תכנית מרכזית באזור המיועד לתפקד כמרכז אזרחי.

2.1.6. לצד יתר הטענות המופיעים בהתנגדות להלן, יש לצמצם את תחום התכנית כך שיקיף אך ורק את תאי השטח בהם מציעה התכנית שינוי.

2.2. שלד התכנית - מערכת דרכים ושבילים לחיבור לסביבת התכנית

עמוד 3 מתוך 16

אופקים את לבית



כאמור ברקע להתנגדות, יצירת קישוריות וחיבורים הינה משימה בסיסית של מתחם יקבי בנימינה. על המתחם לשאת בתפקיד של חיבור רשת התנועה – להולכי רגל ולתנועה מנועית – בין מזרח ומערב בנימינה לאחר הסטת מסילת הרכבת כדי לא ליצור "בכייה לדורות" בשל סיכול החיבור העתידי, וכן, על מתחם זה תפקיד חיוני של תמיכה בחיבוריות הקיימת כיום, לאור אי הוודאות של תזמון הסטת הרכבת התלוי בהליכי תכנון וביצוע מורכבים וממושכים.

חיבורים חיוניים אלו כוללים את הקשרים הבאים (תרשים להמחשה בעמוד הבא):

- 1) חיבור בין שצ"פ קיים - גן שבעת המינים - לפארק המסילה העתידי
- 2) שמירה על מעבר קיים להולכי רגל מתחת למסילת הרכבת
- 3) חיבור הרשת הקיימת למתחם – המשך רחוב פיק"א עד רחוב הנשיא
- 4) חיבור הרשת הקיימת דרך המתחם – המשך רחוב הגדני"ע לרחוב התמר
- 5) אפשרות לחיבור להולכי רגל דרך היקב אל פארק המסילה

התכנית כפי שהופקדה אינה מייצרת חיבורים אלו, חוסמת את המעבר מזרח – מערב, ומציעה שביל צר במעבר מצפון לדרום.

יש להציע חיבורים בזכות דרך משמעותית (12 מטר), לחיבורים פיק"א- הנשיא, הגדני"ע – התמר, בצורה ישירה וברורה המאפשרת מעבר איכותי דרך מתחם היקב, ושומרת על הצביון הכפרי של המתחם. בנוסף, יש להציע הוראות לזיקת הנאה במתחם מפעל היקב (תא שטח 200) כדי ליצור רשת הליכה במרחקים נוחים המעודדים הליכה משטח מתחם היקב אל פארק המסילה העתידי.

תרשים 1 –

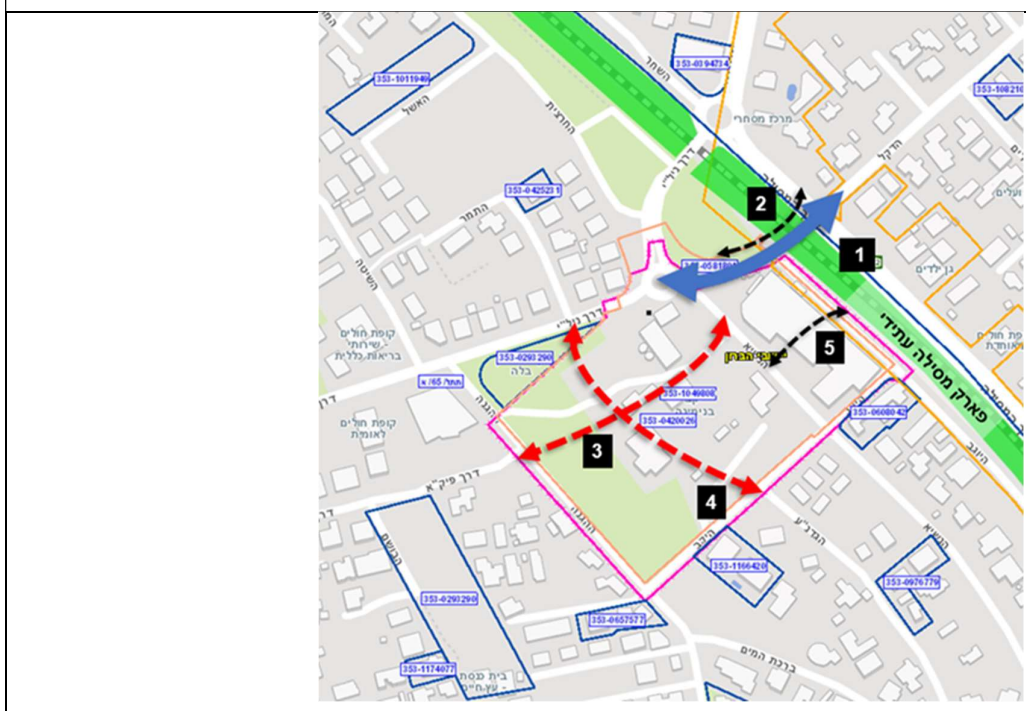
מצב עתידי – חיבור מזרח מערב דרך פארק מסילה, התפתחות מרכז משותף ליישוב

עמוד 4 מתוך 16

אופקים את הבית



תרשים 2 - חיבורים חיוניים במתחם יקבי בנימינה



2.2 תפקוד המתחם והתאמה להוראות תכנית המתאר

עמוד 5 מתוך 16

אופקים את הבית



- 2.2.1. **אין לקבל את התכנית המופקדת המציגה סטייה ניכרת ואי- התאמה בולטת להוראות תכנית המתאר הכוללנית של בנימינה – גבעת עדה**, הנמצאת בהפקדה לקראת המלצת חוקרת ההתנגדויות, לגבי מתחם יקבי בנימינה. **לא ניתן לקבל חריגה כזו מול תכנית מתאר חדשה ומעודכנת.**
- 2.2.2. על פי תכנית המתאר הכוללנית של בנימינה- גבעת עדה 353-0581801, **מתחם יקבי בנימינה סומן כתא שטח 171 בייעוד "עירוני מעורב"**. השימושים הראשיים בייעוד זה הינם מגורים בדגש על מגורים מיוחדים כגון דיור מוגן, מגורים להשכרה, מעונות סטודנטים וכדומה, מסחר, מבנים ומוסדות ציבור, ושימושים משניים של מרכז מבקרים, אולמות כנסים וארועים.
- ההוראות לתא שטח 171 – מתחם היקב – הינן:**

<p>1. תכנית מפורטת הכוללת פעילות תיירותית ומסחרית, תבטיח הסדרת פתרון מתאים לנגישות</p> <p>2. תכנית מפורטת תכלול, בהתאם לצורך ולפי העניין, הנחיות לצמצום מטרדים סביבתיים כגון תעשייה למגורים ושימושים גובלים, הכל בכפוף להנחיות הרשות הסביבתית המוסמכת.</p> <p>3. תכנית כאמור תתוכנן בהתייחס לעקרונות הבאים:</p> <p>א) פתיחת המתחם ככל הניתן לרחוב ניל"י ולפארק המסילה.</p> <p>ב) הפניית המבנים וכניסות מרחוב ניל"י ומפארק המסילה.</p> <p>ג) טיפול בדופן מגרשים גובלים – חזית מבנה, גדר, חצרות משק.</p> <p>ד) פעילות מסחרית לאורך רחוב ניל"י.</p>	<p>יקב בנימינה (תא שטח 171)</p>
--	--

- 2.2.3. **התכנית המופקדת אינה מקיימת הוראות אלה**, היות ואינה מציעה מגורים מיוחדים, ואינה מציעה מענה לשירותי ציבור כלל יישוביים, כמתחייב מייעוד מתחם היקב כעירוני מעורב במתחם 4 של תכנית המתאר הכוללנית. מתחם 4 לפי תכנית המתאר הכוללנית הינו המתחם בו יסופקו שרותי ציבור כלל יישוביים. מלבד מתחם היקב, אין מענה אחר במתחם 4 לשרותים כלל יישוביים, היות ומדובר על מתחם קיים ומפותח שאין בו שטחים פנויים.
- 2.2.4. **לא ניתן לקבל חריגה מהנחיות הציפוף במתחם יקבי בנימינה ביחס למתחם 4 בתכנית הכוללנית מטיעון של שימור** – נושא השימור עלה, נדון ואושר במסגרת התכנית הכוללנית, בהרכב מלא של מליאת הוועדה המחוזית, ואין כל חדש המצדיק חריגה מהנחיות המתאר ביחס לצפיפות המגורים במתחם 4.
- 2.2.5. גם בנושא הבינוי המוצע, התכנית אינה תואמת להוראות לתא שטח 171 – מתחם יקב בנימינה, אינה תומכת ומפנה כניסות ומעברים אל פארק המסילה העתידי.
- 2.2.6. **מכל אמור, יש לקבוע במתחם יקבי בנימינה מגורים מיוחדים**, מענה לצרכי ציבור כלל יישוביים.

2.3. שימור

התכנית המופקדת 353-1049808 כוללת הוראות שימור מחייבות, לגבי מבנים במתחם וכן לגבי שדרה היסטורית קיימת. נושא זה עונה על החוסר המשמעותי בהגנה על ערכי המקום. יחד עם זאת, ההוראות לעניין שימור המבנים והשדרה נדרשות למספר שינויים.



2.3.1. התכנית מציעה מנגנון להבטחת השימור על ידי תנאי להיתר בניה למגורים המותנה בביצוע שימור בפועל. יש לשמור על מנגנון זה גם בפרישת ייעודי הקרקע המוצעת בהתנגדות זו בהתאמות הנדרשות.

2.3.2. תא שטח 503 – מציע שצ"פ שאינו אפקטיבי, ככל הנראה בשל שיקול לשמירת באר היסטורית שאינה מקבלת כל התייחסות בנספחי השימור ובהוראות השימור. יש לבחון מחדש את הקצאת תא שטח זה כשצ"פ ולשקול שילובו במגרש הסחיר למגורים.

2.4. שטחי ציבור הנובעים מהתכנית

2.4.1. המענה לצרכי הציבור המוצע בתכנית לקוי וחסר.

בנספח הפרוגרמה המצורף מתוארים כלל הפערים הפרוגמטיים שהוצגו בתוכנית. להלן תמצית המסקנות העולות מהניתוח:

הפרוגרמה לא נערכה לפי ההנחיות המקובלות והנחיות התדריך לצרכי ציבור הפרוגרמה לא תואמה עם המועצה המקומית בנימינה

הפרוגרמה לא כוללת את הפיכת המתחם המתוכנן למרכז אזרחי, לא מקצה לכך שטחים בייעוד

ציבורי בהיקף הנדרש ולא מאפשרת הפעלת כלל המתחם כמרכז אזרחי

יש פער גדול בהקצאת שטחים פתוחים בהתאם לתדריך. יש חוסר גדול בשטחים ירוקים פתוחים מאחר וכל השטח הפתוח הוקצה כשטח בתשתית קשיחה לשימור.

מיקום ופריסת מוסדות הציבור לא מאפשר את יישומים כלל ולכן הקצאת השטח יוצרת פערים גדולים לעת המימוש.

תוספת יחידות הדיור המשמעותית אותה מציעה התוכנית, בשונה מתוכנית המתאר מייצרת עומס כלכלי ופרוגרמטי על היישוב ואין סיבה לייצר עומסים אלו למול מצבו הגרעוני של היישוב כבר כיום והשלמת תוכנית המתאר רק לאחרונה (טרם הושלמו ההתנגדויות בה).

מטרת התוכנית כפי שמוצגת היא לייצר מגוון תמהילי דירות לצרכים המשתנים של היישוב. אלו צריכים להיות בהתאם למדיניות הארצית שהכוחה כמייצרת מגוון נכון לתמהיל יחידות הדיור.

לאור זאת יש לשנות באופן מוחלט את תמהיל יחידות הדיור בהתאם להצעה המוצעת בנספח זה. יש לדרוש עריכת נספח פרוגרמה חדש, המתואם עם המועצה המקומית, הכולל את היקף יחידות

הדיור הנכון, הערוך לפי הנחיות תדריך ההקצאות.

יש לבדוק חלופות למיקום השב"צ ולבצע בדיקות היתכנות כדי לוודא ששירותי הציבור הנדרשים ברמה המקומית והיישובית מסופקים בתחום התכנית: גני ילדים, מעון יום, מרכז אזרחי בית תרבות.

שטחי ציבור כלל יישוביים

על פי התכנית הכוללנית המופקדת של בנימינה-גבעת עדה 353-0581801 מתחם 4 נושא בתפקיד של אספקת שרותים לכלל היישוב. ייעוד הקרקע של מתחם יקבי בנימינה הינו מרכז אזרחי, המדגיש תפקיד זה.

עמוד 7 מתוך 16

אופקים את לבית

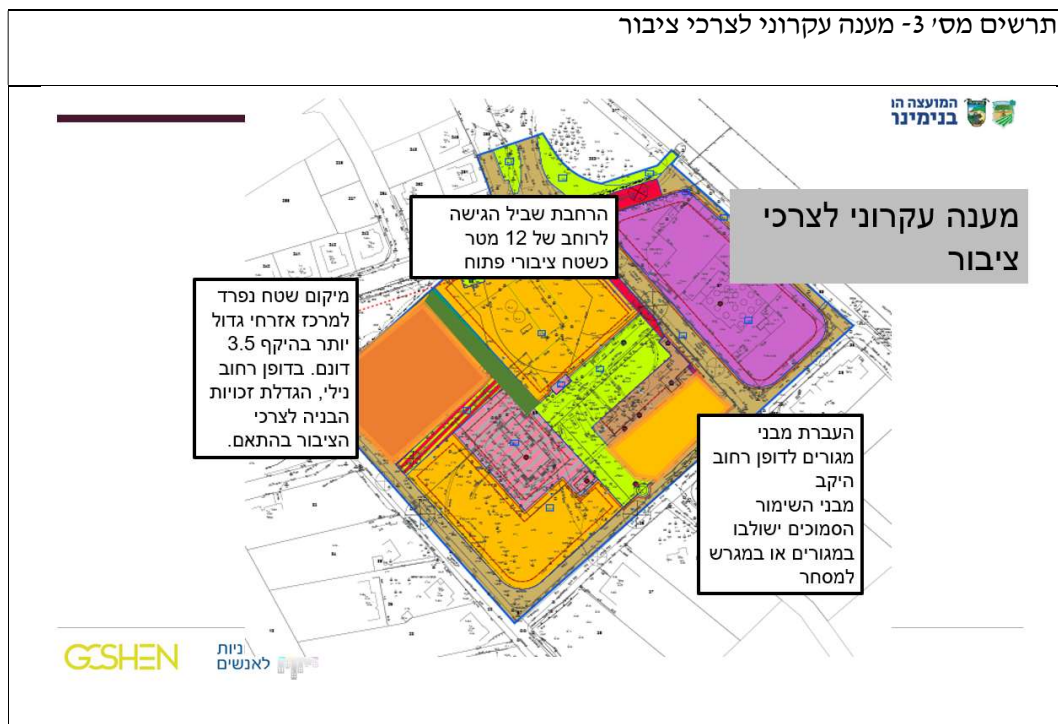
על פי נספח הפרוגרמה של התכנית הכוללנית המופקדת נדרש מוסד כלל יישובי תוך הקצאת שטח של כ 3 דונם במתחמים הוותיקים הנדרשים. השטח הפתוח בתוך היקב נחשב בתוך סך השטחים בפרוגרמה.

המסקנות הן כי המענה לצרכי הציבור הנובעים מהמתחם אינו מספק בכל פרמטר – היקף השרותים הנדרשים, היקף השטח המוקצה, איכות השטחים, נגישות וחיבוריות לקויה של המיקום המוצע.

השטח המוצע לשרותי ציבור יוצר מצב של מענה לא אפקטיבי, עקב מיקומו במקום בו קיים מגרש חניה פתוח כאשר אין מענה לחניה למבקרים באתר ההיסטורי של בית היסמין, וכן שטח המהווה חלק מתפעול היקב.

מכל האמור אין כל מענה לשטחי ציבור כלל יישובים, במתחם יקבי בנימינה, המיועד לשמש כ"מרכז אזרחי", וממוקם במתחם 4 לפי תכנית המתאר הכוללנית, המיועד לספק שרותי ציבור לכלל היישוב.

לטובת מענה לנושא שטחי הציבור, יש לספק פתרון על ידי שטחים מספיקים הן לצרכי הציבור שהתכנית עצמה יוצרת, והן לצרכי ציבור כלל יישוביים. יש להגיע למטרה זו על ידי הקצאת שטח למבנים ומוסדות ציבור בשטח של כ- 3.5 דונם. פירוט נושא זה נמצא בנספח הפרוגרמה המצורף להתנגדות זו.



עמוד 8 מתוך 16

אופקים את הבית

2.5 תנועה ותחבורה

- 2.5.1 **התכנית אינה מציגה מענה לסוגי התנועה הרבים שצריכים להתקיים במתחם, הכוללים חניה למבקרים לרבות אוטובוסים, חניות תפעוליות למסחר, תנועת רכב הנובעת מקיום היקב. יש להציג נספח תנועה ברמת פרוט מתאימה להבטחת מענה לנושאים אלו ועיגונם בהוראות התכנית.**
- 2.5.2 **סעיף 6.2 ב' - פטור למענה לחניה לייעוד מסחר ותיירות - יש למחוק סעיף זה, וככל והשטח יוותר בייעוד סחיר, יש לתת את מלוא המענה לחניות בתחום התכנית, ולהוסיף הוראה כי החניות יהיו בתחום התכנית ובהתאם לתקן התקף. לחילופין ניתן לקבל מענה לחניות אלו במגרש אחר בתחום התכנית תוך יצירת זיקה בין מענה החנייה למגרש "בית היסמין".**
- 2.5.3 **לאור מרכזיות ורגישות המתחם, אין לקבל מענה של חניה עילית בשטחי המגורים, יש לקבוע הוראה מחייבת להקצאת מלוא החניות למגורים בתת הקרקע, ולהקצות שטחים בהתאם בהיקף של 1.5 מקומות חניה ליח"ד. יחידות דיור הכוללות דיוריות יחוייבו ב-2 מקומות חניה ליח"ד. חניות הרחוב ישמשו לאורחים הרבים הצפויים במתחם (למבני הציבור, לתיירות, למסחר, ולמגורים). יש למקסם חניות רחוב המשולבות במקביל.**
- 2.5.4 **אין לקבל את נספח התנועה שאינו כולל כל התייחסות לתא שטח 200 – מגרש היקב, ופותר את נושא התנועה והחניה במתחם באמירה "מתחם לשימור- הסדרי תנועה וחניה יהיו על פי הקיים". יש להראות בברור את ההסדרים הנדרשים ו/ או הקיימים בנספח ולתת מענה, בתחום המגרש, לצמצום שטחי היקב המוצע בתכנית.**
- 2.6 **תמהיל וכמות יחידות הדיור**
- 2.6.1 **התכנית מציעה 134 יח"ד וזאת ללא כל הצדקה ותוך התעלמות מהוראות תכנית המתאר הכוללנית 353-0581801 לגבי מגורים במתחם 4, וזאת עוד בטרם קיבלה תכנית המתאר תוקף. הוראות התכנית הכוללנית קובעות שימושים ייחודיים ביחס לתא שטח 171, בייעוד "עירוני מעורב" במתחם 4, אך אינן מחריגות את תא שטח זה ביחס לסביבתו בכל האמור לגבי מגורים. מגורים במתחם זה צריכים לעמוד בהוראות התכנית הכוללנית למתחם 4, דהיינו רמת צפיפות של עד 6 יח"ד לדונם, 114% בניה ברוטו, ובגובה של עד 3 קומות. במונחי התכנית שבנדון, המציעה שטחי מגורים בהיקף של כ- 12.5 דונם, מדובר על כ- 75 יח"ד בשטח בנוי של כ- 14,250 מ"ר, שיחולקו בין מבנים בני עד 3 קומות. תוספת משמעותית כל כך של יחידות דיור, בנוסף על כמות יחידות הדיור המוצעת בתכנית המתאר, חורגת מהקיים באזור, חורגת מרמת הצפיפות שהגדירה תכנית המתאר המופקדת למתחם 4, ומביאה לגדילה לא מבוקרת ובלתי ניתנת לניהול של היישוב.**

עמוד 9 מתוך 16

אופקים את לבית



2.6.2. לחילופין, חריגה כמו זו המוצגת בתכנית המופקדת, אפשרית אך ורק אם ניתן לקבל יותר יח"ד על ידי גיוון תמהיל הדירות כפי שמפורט להלן, המציע דירות קטנות מבלי לחרוג ממגבלת שטחי הבניה (114%) וממגבלת גובה הבניה (3 קומות), ותוך מתן עדיפות לבני המקום בכל יח"ד הנוספות לתכנית.

הצעדים הנדרשים לגיוון מלאי הדיור :

2.6.3. דירות הקטנות המוצעות הן בנות 75 מ"ר. יש לשלב דירות של 35-45 ושל 50-60 מ"ר בהתאם לתמהיל המעודכן במנהל התכנון.

2.6.4. דירות מותאמות גיל ודירות גן קטנות שתתאמנה למזדקני היישוב כמפורט בהנחיות שהמועצה העבירה ליזם בנובמבר 2019.

2.6.5. דיור להשכרה או דיור במחירים ברי השגה: יש להקצות לכל הפחות 35 מיח"ד כדיור מיוחד בבעלות אחודה.

2.6.6. רצוי שהדיור המיוחד בבעלות אחודה ימוקם במגרש ביעוד ובעלות ציבורית על מנת שהמועצה תוכל לקדם מענים לצרכי דיור חברתיים במושבה.

2.6.7. יש לאפשר בלא פחות מ 15 ולא יותר מ 25 מהדירות הגדולות דיוריות שתוכלנה לשמש כיחידות בשכירות משנה למשקי בית קטנים המבקשים להתמקם ביישוב. דירות הכוללות דיוריות יחויבו ב-2 מקומות חניה תת קרקעיות.

2.7. תוספת יחידות הדיור מבחינה כלכלית לרשות למול תמורות תוספתיות ליזם

בהתאם לנתוני הדו"ח הכלכלי של תוכנית המתאר המועצה המקומית בנימינה נמצאת בגרעון כלכלי משמעותי.

תוספות יחידות דיור בהיקף גדול הצפויות ביישוב למול קיטון גדול בהכנסות מתעסוקה מייצרות את הממוצע הנמוך באזור להשקעה בתושב (5 מ"ר בממוצע למול 10-12 מ"ר לתושב הנדרש לאיתנו כלכלית). כמו כן מתוכננות תוספות בהיקף גדול מאוד של אלפי יח"ד ביישוב שיגדילו בהיקפים גדולים את הגרעון המדובר.

תוספת של כ 50 יח"ד מעל ההיקף המוגדר בתוכנית המתאר שקודמה על ידי הועדה המחוזית מייצר הפסדי משמעותיים לרשות בהיקפים של מאות אלפי שקלים בשנה. (כ 2,800 ₪ לכל יחידת דיור בממוצע).

לאור זאת ולאור הכנת תחשיבים כלכליים במסגרת תוכנית המתאר, כל חריגה מהיקף יחידות המגורים מייצר פגיעה כלכלית משמעותית ליישוב.

מנגד, בהתאם להתיעצות מול יועצים כלכליים של העיריה, שווי הקרקע ליחידת דיור הינו כ 1,000,000 ₪. קרי תוספת היחידות המוצעת הינה בהיקפים משמעותיים כתמורות נוספות עבור היזם. לאור אלו – ככל שמאושרות תוספת בהיקף כה גדול ביחס לתוכנית המתאר (גידול של כ 40% ביחס להנחיות המתאר), יש חשיבות גבוהה למתן צרכים ציבוריים בהתאם להנחיות המתאר וצרכי היישוב כפי שמפורטת בפרק הפרוגרמה.

עמוד 10 מתוך 16

אופקים את לבית



2.8. בינוי ופיתוח נופי

לאור ייחוד וחשיבות המתחם כפי שפירטנו בהרחבה בהקדמה, ולאור התכנית התקדימית, המציבה בינוי ותמהיל שימושים מעורבים מסוג חדש בלב המרקם הקיים, מתחייבת הקפדה על פתרונות מלאים במישור הבינוי לנושא התקדימי – מתחם מעורב שימושים ובלב המושבה הוותיקה ובלב שכונת יעקב ההיסטורית.

הקפדה על הגדרות בינוי מתאימות ומחייבות תבטיח שילוב נכון של המתחם ביחס לתכניות שכונת שכבר קבלו תוקף (מגורים ומסחר על דרך ניל"י - ש/ 1359 / א', התחדשות גבעת חן 0496299-353), וכן מגע נכון עם השכונה הקיימת.

2.8.1. התכנית כפי שהופקדה חסרה כל התייחסות לנושא הנופי: בניגוד ברור להנחיות המועצה במכתבנו בנובמבר 2019 - לא הוצג לנו ניתוח טופוגרפי, אין התייחסות לנושא הנטיעות בחתכי הרחוב, ואפילו לא נערך נספח נופי - שהוא כלי בסיסי המאפשר לבחון את איכות המרחב הציבורי המתקבל בין שלל המרכיבים שמשפיעים על המרחב הציבורי: הבינוי הפרטי, הבינוי הציבורי, הרחובות, המעברים, העצים והנוף. לא יעלה על הדעת להביא תכנית של בנייה רוויה לאישור בלב מושבה בעלת צביון כפרי וחקלאי, מבלי לתת את הדעת לנושא החשוב הזה.

טיפול נופי נכון יביא לשימוש בהבדלי הטופוגרפיה במתחם, המגיעים לכדי הפרשי גבהים של כ- 6 מ' בין רחוב ניל"י לרחוב היקב, באופן מושכל המסייע לשילוב התכנית בסביבתה והבלטת ערכי השימור במתחם. יצוין כי ללא ניתוח טופוגרפי ונספח נופי אין יכולת לפתח הבנה של איכות המרחב הציבורי המוצע כדי לוודא שהוא יכול לתמוך בבינוי המוצע ובשמירה על ערכי המקום. המועצה דורשת להשלים את הבדיקות הנדרשות ולהציג את התפיסה הנופית הכוללת למתחם - ואיך הבינוי משתלב בו - טרם אישור התכנית. יש להוסיף בהתאם לתכנון לעיל בהוראות התכנית הוראות באשר להיקף ואיכות הנטיעות והגינות.

כמו כן, לאור חשיבות האזור – בעל מורשת ואופי מיוחדים, דורשת המועצה כי זכויות בנייה יהיו מותנות באישור תכנית בינוי ופיתוח נופי שמראה כיצד לשמור על ערכים אלו.

2.8.2. הנחיות בינוי כלליות

2.8.3. תכניות הבינוי למגורים נמוכות, יש להגדיל את התכנית תוך הקטנת הגובה ומספר הקומות, וכן הגדלת מספר הדירות הנהנות מגישה לקרקע או ממרפסות גג.

2.8.4. יש להוסיף הוראות מחייבות לנושאים הבאים:

2.8.5. תנאי להיתר בנייה ראשון יהיה עריכת תכנית בינוי למתחם שתאושר ע"י המועצה המקומית והוועדה המרחבית, שתתייחס לנושאים הבאים:

עמוד 11 מתוך 16

אופקים את הבית



- הוספת מעברי הולכי רגל נוספים בזיקת הנאה בתחום המגרשים.
- כניסות למגורים יהיו כלפי הרחובות הציבוריים, עורף מבני המגורים יהיה מגונן. יש לתכנן כניסות לדירות הקרקע ישירות מהרחוב. ולאפיין חזית פעילה וירוקה (לא אטומה) כלפי הרחובות והמרחבים הציבוריים.
- הבינוי יבטיח רצף הליכתי ושילוב בין מפלס ה 00 של הבניינים והכניסות לשימושים השונים לבין המדרכה הסמוכה. במקרים חריגים יותר הפרש של לא יותר מ 40 ס"מ בין המדרכה הציבורית לרצפת השטח הפרטי.
- יאסרו הפנית חצרות "דירות גן" לשטחי ציבור: הגינות בדירות הגן יופנו למרכז הבלוק, ולא בחזית הפונה לשטח הציבורי (מעבר, רחוב, גינה).
- החניה למגורים תהיה תת קרקעית במלואה.
- כניסות למרתפי חניה ישולבו בגוף מבני המגורים.
- תכנון הפיתוח יבטיח שטחי חילחול בשיעור של לפחות 20% משטח המתחם. שטחי החילחול ימוקמו כך שיוכלו לתפקד כבתי גידול לעצים שיספקו פרטיות ונוף ירוק לדירות.
- לא תותר סגירת מרפסות. להבטחת הוראה זו תירשם הערה לפי תקנה 27 בלשכת המקרקעין.
- הקמת מחסנים דירתיים תותר בתת הקרקע. ניתן יהיה להקים מחסנים דירתיים גם במפלס הקרקע, ובלבד שלא תיווצר חזית אטומה הפונה לשטח ציבורי שאורכה עולה על 3 מ'.
- הקומות העליונות של כל מבנה מגורים ייבנו בנסיגה מקווי החזיתות. עומק הנסיגה לא יפחת מ 1.5- מ' מקו הבניין קדמי, 1.5 מ' מקו בנין אחורי 1.5- מ' מקו הבניין הצדדי שאינו פונה לקיר משותף.
- גובה הבינוי יוגבל ל- 2.5 קומות, למעט ברחוב ניל"י בו יותרו עד 3.5 קומות (קומה עליונה בנסיגה). גובה הבינוי יוגבל ל 11.6 מטר כולל מעקות הגג. לא יותרו חדרי יציאה לגג מעל קומה 2. בחזית לרחוב נילי גובה בינוי יוגבל ל 15 מטר כולל מעקות הגג. לא יותרו חדרי יציאה לגג.

2.8.2. חזיתות מסחריות

מבנים עם קומת מסחר יספקו זיקת הנאה לציבור עד קו בניין 0 ומרחב מזמין להולכי רגל בחזית לרבות עצי צל, ספסלים, תאורה וכדומה.

יש לוודא בהוראות התכנית שהמסחר בסימון חזית מסחרית בתשריט התכנית (לאורך רחוב ניל"י) יהיה חובה.

חזיתות המסחר המשולבות במבני מגורים חדשים יפנו לשטחי הציבור.

עמוד 12 מתוך 16

אופקים את לבית



הוראות מחייבות יבטיחו כי גובה קומת מסחר בבניה חדשה לא תפחת מ- 3.5 מ' ולא תעלה על 4.2 מ' ברוטו, וכל יחידת מסחר תוגבל לגודל עד 150 מ"ר על מנת להבטיח מסחר בקנה מידה שכונתי.

יש להציג פתרון לחניה, אספקה וחילוץ לטובת שטחי המסחר ושטחי הציבור.

במבנים עם חזית מסחרית לרחוב ניל"י יש לאפשר בהוראות התכנית שימושים ציבוריים וסמי ציבוריים כגון מרפאות וכן משרדים, אירוח כפרי, ודירור מיוחד.

2.9. הבטחת תפקוד היקב, נושאים סביבתיים

יש להבטיח את תפקוד היקב, על ידי מתן אפשרות להמשך השימוש התפעולי בתא שטח מתאים למשך 5 שנים על מנת לאפשר תקופת מעבר והוכחה לתפקוד תקין של היקב.

אין מענה לתפעול היקב בתכנית המופקדת – לא צורפה פרשה טכנית המתארת את המשך פעילותו.

יש לוודא כי כל צרכי התפעול של היקב דוגמת פריקה, טעינה, אחסנה, חנייה מוצאים את מקומם בתחום המגרש לתעשייה ומקבלים ביטוי בנספחי התכנית המופקדת, בדגש על נספח התנועה. אין מענה יש לצרף לפרשה הטכנית מסמך המראה את הטיפול בפסולת האורגנית הנלווית לתהליך ייצור היין.

לא הוכן כלל נספח סביבתי לתוכנית ולא נבדקו השפעות סביבתיות של המשך השפעת הפעלת היקב בתצורתו החדשה על המבנים הסובבים אותו ועל הבניה המוצעת למגורים ולצרכי ציבור. לא הוגשו מסמכים סביבתיים - אקוסטיקה, קרינה וחומרים מסוכנים, זיהום אוויר, זיהום קרקע, ניקוז ונגר עילי הנובעים מפעילות היקב, השפעתם על שימושי הקרקע הקרובים, האמצעים לטיפול בהם ושקילת הגבלות על שימושי הקרקע הקרובים.

אין מענה לפינוי אשפה ביקב ובכלל מתחמי המגורים- יש להראות מענה מתאים.

לא נבדקו כלל השפעות אקלימיות- השפעות הצללה על הסביבה, חשיפה לשמש של דירות הפרויקט, בעיות רוחות כתוצאה מהבינוי הצפוף והכיכר העירונית הרחבה

לא נבדקו כלל חששות לזיהומי קרקע (שככל הנראה קיימים במתחם עקב השימושים התעשייתיים שלו)

לא נבדקו ולא הוכן נספח ייצור אנרגיה לתוכנית ונבחנו השלכותיה.

לא ייתכן כי תוכנית מורכבת כמו זו, שכוללת שילוב של תעשייה כבדה וייצור, שימושים ציבוריים רגישים כמו גני ילדים ותוספת גדולה של יחידות דיור תוגש ללא נספח סביבתי מקיף.

עמוד 13 מתוך 16

אופקים את הבית



10. נגר וניקוז

מתחם יקבי בנימינה נמצא בנקודה נמוכה מקומית, המנקזת אליה אגן נרחב בשטחי מערב בנימינה. האגן מוביל למעבר צר מתחת לפסי הרכבת הקיימים ומוצף לעיתים קרובות, מספר פעמים בשנה.

נספח הניקוז מגדיר את היקף השטחים הנדרשים לטיפול.

נספח הניקוז מתאר מצב קיים המנוקז כולו לשטח פתוח ולרחובו הסמוכים ואינו קולט את היקפי הנגר במצב הקיים בארועי שיא.

נספח הניקוז אינו מתייחס לתיקון 8 של תמ"א 1- פרק המים שדורש סדרת התייחסויות רחבות יותר לרבות תיאור ובחינה של השפעות המרחביות של התוכנית בהיבטי ניקוז.

הפתרון הניקוזי המוצע מתבסס על מתן מענה לנפח של 3604 מ"ק.

נספח הניקוז מציע נפח איגום של 1,950 מ"ק בשטח מינימלי של 5 דונם.

להפתעתנו בבחינה של הפתרונות המוצעים – קיימת סתירה מובנית.

מחד מציע הנספח החדרת מי נגר כפתרון הראשי, התואם את הנחיות תמ"א 1 המנחה להחדיר את המים לאקויפר, ומנגד הפתרון המוצג כיישום של אסטרטגיה זו הוא גינות מונמכות ב 30 ס"מ ואיגום המים ללא החדרה כלל.

הפתרון המוצע של גינות מונמכות – מוצג בנספח הניקוז כמעין סכמות כלליות לכל אגן- כלומר אמורות להיות "גינות מונמכות" בכל אגן בהיקף השטח המספק אך הם לא מוצגות בשום נספח ולהבנתנו אינם מתואמות כלל בתוכנית - הבינוי מציג דירות גן הצמודות לרחוב והגינות המונמכות בהיקף שטח גדול הנותן מענה לאלפי מ"ק כלל לא קיים.

נראה כי קיים נספח ניקוז מאוגוסט 2023 שלא עודכן מאז ולא תואם את הבינוי המאושר.

אין נספח נופי המראה את הפיתוח בתוכנית כך שאין לנו כל דרך לדעת כיצד ההצעות האלו מפותחות וכיצד נראות אותם "גינות מונמכות" המוצעות.

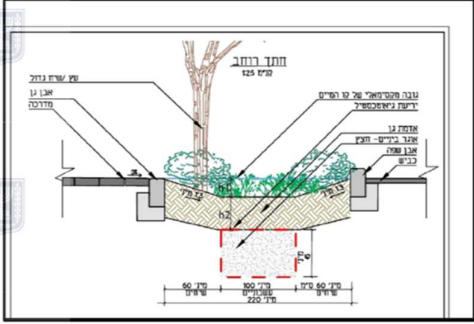

לסיכום טענותינו- יש לערוך את הנספח מחדש, לכלול בו שטחים להחדרת כלל המים לאקויפר, כמובן בהתאם לתיקונים האחרונים לתמ"א ולשנות את תוכנית הבינוי כך שתציג זאת באופן ברור. ניכר כי נספח הניקוז הקיים כלל לא נותן מענה לפי הנחיות התמ"א, צרכי הניקוז בשטח ואינו מתואם עם התוכנית המופקדת.

עמוד 14 מתוך 16

אופקים את הבית

המסמכים המופקדים מציגים את הפער – תוכנית הבינוי ללא תיאור הפתרון הניקוזי, המלצות ההחדרה, הפתרונות בפועל לויסות ואיגום תחת החדרה וסכמת הניקוז הכללית שאינה מראה את הפתרונות המוצעים.

מכל האמור, התכנית אינה מציעה פתרון בתחומה לנושא ניהול הנגר.

<p>הפתרונות המוצעים לגינות מונמכות – אינם מופיעים במסמכים המחייבים</p>	<p>סכמת הניקוז שאינה מראה פתרונות</p>
<p>פתרונות ניהול הנגר בהתאם לתוכנית מסומנים מקומות ניהול נגר שמוצאים לפי אגני הריקנות וכיווני ההתנקזות של המגרשים. פתרונות איגום הנגר המומלצים הם כדלקמן: גינה מונמכת בשיעור כ-30 ס"מ וטו ואיגום מים בתוספת שכבת חצץ לאיגום הנגר הנוחר. פתרון זה יישום מעל לשטחי החלחול בהתאם לדרישות שמפרטות בטבלה מס' 13 לעיל ר"ב חתרן אופייני של הפתרון המומלץ.</p> 	

2.11. שמירת עצים קיימים

נספח העצים הבוגרים כולל רשימה ארוכה של עצים ערכיים לכריתה ומחסיר כל העצים בגן שבעת המינים שאינם מסומנים כלל - או מיועדים לעקירה. יש להוציא את גן שבעת המינים מתחום התב"ע.

2.12. סיכום

מכל האמור לעיל, תכנית מתחם יקבי בנימינה במתכונתה המופקדת מהווה "בכייה לדורות", שאינה מממשת את הפוטנציאל הייחודי של מיקומה ואת מעמדה התקדימי. יש לדחות את התכנית ולהכין למקום תכנית מתואמת והולמת את מיקומה ותפקידה המרחבי, או לפחות להורות על ביצוע תיקונים והשלמות בהתאם להתנגדות המועצה.

עמוד 15 מתוך 16

אופקים את הבית





על החתום :

יואב מלטר,

מהנדס המועצה

גיל חנניה,

ראש המועצה

העתקים :

אנג' מנדי שפיגלר- מהנדס הוועדה המרחבית יישובי הברון

מתמיד מחמוד -אדריכל הוועדה המרחבית יישובי הברון

עמוד 15 מתוך 15

אופקים את הבית ♥