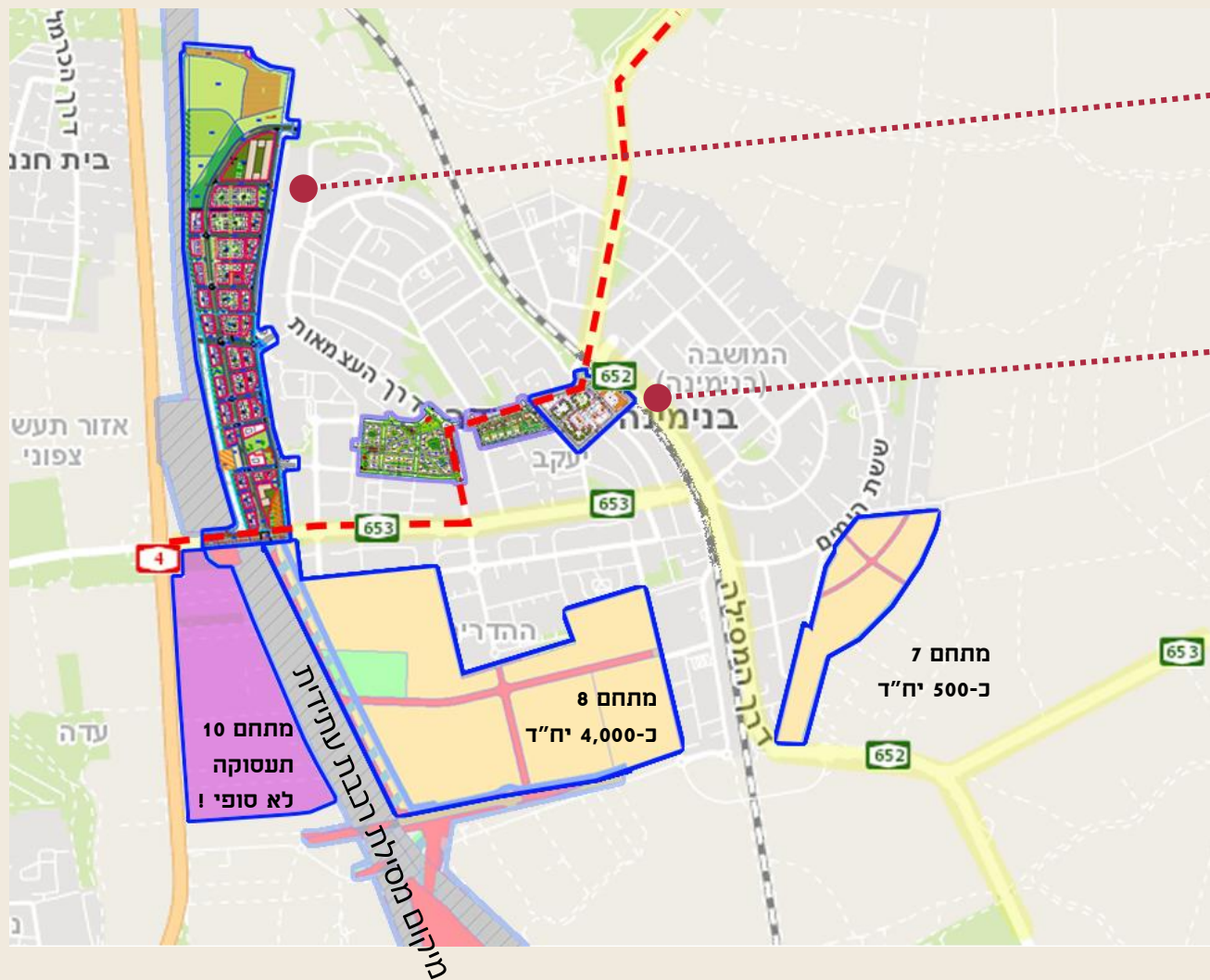


תמ"ל 1109

מתחם יקבי
בנימינה

עמדת המועצה ועיקרי ההתנגדויות

התפתחויות תכנוניות משמעותיות - עדכון



- שכונה בצפון מערב בנימינה
תמ"ל 1109
כ- 1,880 יח"ד
מקודם על ידי רמ"י

- מתחם יקבי בנימינה
353-1049808
כ- 135 יח"ד
מקודם על ידי יזם פרטי

התפתחויות תכנוניות משמעותיות - עדכון

- התוכניות המופקדות עוסקות בנושאים מהותיים, ומשנות את פני המועצה ללא תיאום והסכמה.
- המועצה **מתנגדת** לשתי התוכניות המופקדות בהליך ההתנגדות לפי חוק התכנון והבנייה, וזאת בנוסף להליך ההתנגדות לתכנית המתאר הנמצאת בשלב חקירה.
- **המועצה לא תקבל קידום של תוכניות אלו ללא פתרונות רחבים לבעיות הרבות המלוות אותן.**
- המועצה מבקשת לקיים דיון מקצועי בקידום תכנון אחראי המאפשר התפתחות עתידית תקינה ליישוב, ומעמידה את הכלים הנדרשים משפטיים ומקצועיים ומבקשת לרתום את הציבור בידיעה והכרות והנעה לפעולה
- **המועצה תנקוט בכל ההליכים הנדרשים והעומדים לרשותה לפי חוק, עד לקבלת תכנון מתואם ומקובל.**

OBJECTION

התפתחויות תכנוניות משמעותיות - עדכון

- המועצה הקימה ומפעילה צוות יועצים מקצועיים לתמיכה וניסוח התנגדות:

שם	תפקיד מקצועי
אדריכל רן קליק	פרוגרמה לצרכי ציבור, תכנון עירוני
אדריכלית ליאת איזקוב	תמהיל יחידות דיור, אסטרטגיה
אדריכל אריאל גושן	בינוי, עיצוב עירוני ואדריכלות
מהנדס תנועה אלבר אנדריא	תנועה ותחבורה ציבורית
אדריכלית נוף חווי ליבנה	תכנון נופי
מהנדס רן גולדברג	תכנון ניקוז, הידרולוגיה, חיבור למרחב צפוני
כלכלן, מהנדס ושמאי דרור בר לב	שמאות וכלכלה
מהנדס מאיר רוזנטל	תכנון מיים וביוב



שכונה
בצפון
מערב
בנימינה
תמ"ל
1109



המל"ע חופר ומוציא ארץ וליקטתה ויבנה עליה ירושלים
בשנת ה'תש"ו רש"מ אהרן אבן סור חת"ת

רקע – ותמ"ל

- ותמ"ל - ועדה למתחמים מועדפים לדיור, הוקמה בשנת 2014 ככלי לפתרון משבר הדיור.
- מטרתה, להביא להגדלת היצע יחידות הדיור וליצירת היצע של יחידות דיור להשכרה לטווח ארוך, ובמחיר מופחת.
- **ותמ"ל סמכויות המאפשרות לה לעקוף החלטות של תוכנית מתאר והחלטות של תוכניות מתאר ארציות.**
- רשות מקרקעי ישראל והותמ"ל, החליטו שלא לחכות למסקנות החוקרת בתוכנית המתאר ולקדם תכנון לפי התכנון לו מתנגדת המוצעה.
- מניסיון עבר הותמ"ל היא ועדה בעלת יכולת לקדם מתחמים לביצוע ולשיווק מגרשים גם בלא הסכמת הרשות המקומית ולמול בעיות מורכבות בתוכניות.

ממשלה/ועדת שרים לענייני פנים, שירותים, תכנון ושלטון מקומי

שר הפנים

ותמ"ל
הוועדה לתכנון מתחמים
מועדפים לדיור

ות"ל
הוועדה לתשתיות
לאומיות

ולחוף
הוועדה לשמירת הסביבה
החופית

ולקחש"פ
הוועדה לשמירה על קרקע
חקלאית ושטחים פתוחים

המועצה הארצית לתכנון
ובנייה

ועדת משנה להתנגדויות

ועדת משנה להערות
והשגות

ועדה ממיינת

ועדה ממיינת

ולנת"ע
(ועדת משנה לנושאים
תכנוניים עקרוניים)

ועדת משנה לאישור
מסמכים

ועדות משנה לעררים על
הוועדות המחוזיות



תכנית
 מופקדת
 2024



תכנית חואמה
 ולנת"ע
 2021



תכנית
 מוסכמת
 2020

רקע - תמ"ל 1109 – לוח אירועים

החלטה בדיון להפקדת תכנית מתאר כוללנית 353-0581081 – במתחם 290 יח"ד בשטח מצומצם	פברואר 2020
החלטה בדיון הולנת"ע- הגדלה של המתחם ל- 1,480 יח"ד – המועצה מתנגדת	אפריל 2021
הכרזה על מתחם צפון מערב בנימינה כמתחם מועדף לדיור, למרות התנגדות המועצה	אוקטובר 2021
הליך תכנון של תמ"ל 1109, התכנית מתקדמת למרות התנגדות המועצה	פברואר 2022 – מרץ 2024
התוכנית מופקדת ביוזמת רמ"י וכוללת 1,480 יח"ד + 400 יח"ד לדיור מיוחד למרות פניית המועצה לדחיית ההפקדה	אפריל 2024
המועצה מפעילה צוות יועצים מקצועיים לשיפור שורת כשלים בתכנית ומקדמת הגשת התנגדות	ספטמבר 23 – מאי 2024

מהות התוכנית- תמ"ל 1109



• תכנית מהותית המשנה את פני היישוב

• סה"כ בתוכנית 1,480 יח"ד + 400 יחידות דיור מיוחד

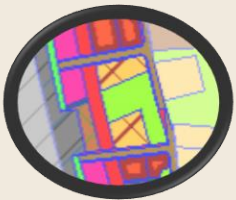
• כ- 60,000 מ"ר לצרכי ציבור

• כ- 64,000 מ"ר לתעסוקה

• כ- 10,000 מ"ר למסחר (חזית מסחר משולבת במגורים)

• התוכנית כוללת כניסה לתחנת הרכבת העתידית

• בינוי בן 5 עד 12 קומות



עמדת המועצה - תמ"ל 1109

- תמ"ל 1109 מציגה כשלים תכנוניים רבים-
- תחבורה, צרכי ציבור כלל עירוניים, תשתיות ביוב ומים, סביבה ואקוסטיקה, נגר וניקוז העדר פתרונות לדיור עבור הדור הצעיר ובני מקום, העדר מענה לפיתוח כלכלי ועוד...
- המועצה מתנגדת לתמ"ל 1109, לצד שיח עם יזמי התכנית לעריכת מירב השיפורים בתכנית בהסכמה
- המועצה הקימה ומפעילה צוות יועצים מקצועיים לתמיכה בהתנגדות



המחשה של תמ"ל
1109 - מצב
מופקד
מבט מכביש 4



כשלים בתכנון

תחבורה

- תמ"ל 1109 "מתיישבת" על כשל תחבורתי קיים ומחריפה אותו.

בדיקת רגישות 8 תוספת כביש צפוני ועדכון כמות נתיבים ברשת	בדיקת רגישות 7 תוספת כביש צפוני וחיבור הפרויקט אל צומת 7	בדיקת רגישות 6 עם תחנת רכבת במיקום מקורי + תוספת חיבור מרכזי + תוספת חיבור צפוני	בדיקת רגישות 3 תרחיש רגישות עם תוספת חיבור צפוני בנימינה ובית חנניה	בדיקת רגישות 2 תרחיש רגישות עם תוספת חיבור מרכזי בין בנימינה ואזה"ת אור עקיבא	בדיקת רגישות 1 תרחיש רגישות עם פרויקט: תחנת רכבת במיקום מצב קיים	עם פרויקט	ללא פרויקט	צומת
רמת שירות שיא בוקר	רמת שירות שיא בוקר	רמת שירות שיא בוקר	רמת שירות שיא בוקר	רמת שירות שיא בוקר	רמת שירות שיא בוקר	רמת שירות שיא בוקר (שיא צפוני)	רמת שירות שיא בוקר (שיא אחה"צ)	1. כביש 4 / כביש 653 (ימי בנימינה)
F	F	F	F	F	F	F (F)	F (F)	2. ימי בנימינה / כביש 652 (מקטע חדש)
F	F	F	F	F	F	F (F)	F (F)	3. כביש 2 (פרויקט) / כביש 3 (פרויקט)
C	C	C	C	C	C	C (C)	/	4. כביש 2 (פרויקט) / רחוב השחר (חיבור עתידי)
/	/	F	F	C	C	C (B)	/	5. כביש 2 (פרויקט) / כביש 652 / הגיבורים (נבוק כמעגל לאחר שנשל כצומת לא מחמור)
C	F	F	F	F	F	F (F)	/	6. צומת עדה - כביש 653 / כביש 652
F	F	F	F	F	F	F (F)	F (F)	7. דרך גיל" / דרך המסילה / הגיבורים
F	F	F	F	F	F	F (F)	F (F)	



כשלים בתכנון

תחבורה

המועצה לא תקבל "שכונת בלון"
 ללא פתרונות משלימים –

- חיבור נוסף לכביש 4 / בית חנניה,
- חיבורים לדרכים קיימות
- אין מענה ראוי לתנועה לתחנת הרכבת העתידית
- אין שלביות לקשירת הפעלת הרכבת לפיתוח!
- אין מענה ראוי לתחבורה ציבורית





כשלים בתכנון

צרכי ציבור



שטח
ציבורי
פתוח

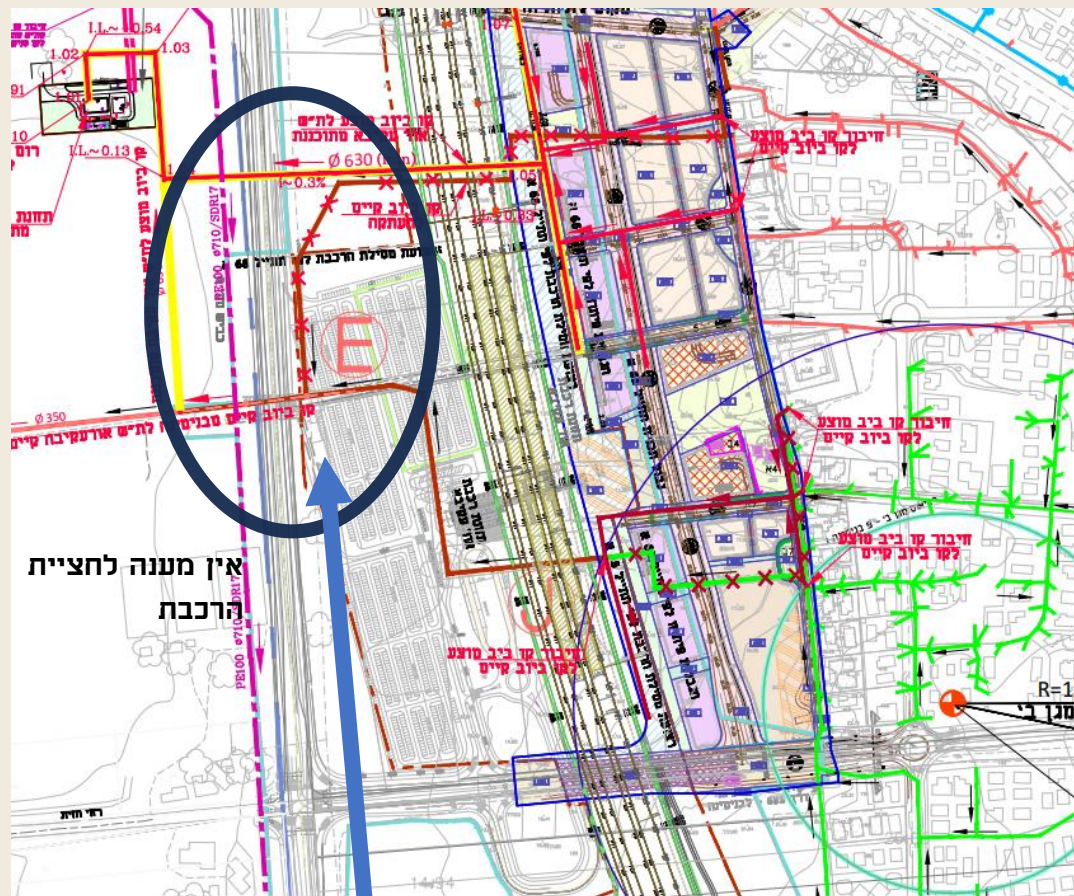


- אין מענה לצרכי ציבור כלל יישוביים (מגרש כדורגל, מתנ"ס, שרותי חירום והצלה, תנועות נוער..) – היעדר המענה בתמ"ל 1109 מחריף את הכשל שמופיע גם בתכנית המתאר
- אין מענה לשטחי פתוחים נדרשים בתחום התכנית
- מענה לחינוך לגיל הרך בחלקו משולב בבנייני מגורים, ויוצר קושי תפקודי ותפעולי
- פריסת ייעודי הקרקע לא טובה- מגרשים לצרכי ציבור בקצוות השכונה, מרוחקים ולא נגישים



כשלים בתכנון

מים וביוב



אין מענה לביוב
 ממתחם 10

- אין מענה לקטיעת מערכת הולכת הביוב של בנימינה כלפי מערב

- אין מענה לשרות לאזור התעסוקה במתחם 10

* המתחם עדיין לא סופי- נמצא בחקירת התנגדויות

- אין מענה ו/ או בדיקה למשמעות הרחבית של השינוי במערכת הביוב

- התכנית מתעלמת ממצב תשתיות הביוב בקרבת נחל תנינים



כשלים בתכנון

סביבה ואקוסטיקה

- פגיעה אקולוגית ביחס למצב הקיים
- הקירבה למסילת הרכבת מביאה לחריגה מעוצמות הרעש התקניות -

טבלה 1-4.2.3: נתוני תנועה של הרכבות על פי תת"ל 65/א

סוג ציוד	מספר מעברים ביום	מספר מעברים בלילה	מהירות מקסימלית
DDEMU12	180	31	250 קמ"ש
DDE7	30	3	160 קמ"ש
DDEMU6	32	6	160 קמ"ש
משא דיזל (35 קרונות)	0	3	80 קמ"ש

התוכנית סמוכה ביותר לתוואי מסילות החוף המשודרג – 4 מסילות הכוללות

שדרוג תדירות ותשתיות הרכבות בתוואי.

- היקף הרכבות יהיה גדול ומשמעותי – מדובר על 202 רכבות חולפות בשעות

היום ו34 רכבות חולפות בלילה.

- ללא מענים, תיווצר פגיעה במשתמשים במבני הציבור ודיירי השכונה

- אי הסדרה של נושאי סביבה קרובים – הסטת קווי ביוב מקרבת נחל תנינים

חתך טיפוסי 4 מסילות - קטע חוף הכרמל - נתניה.

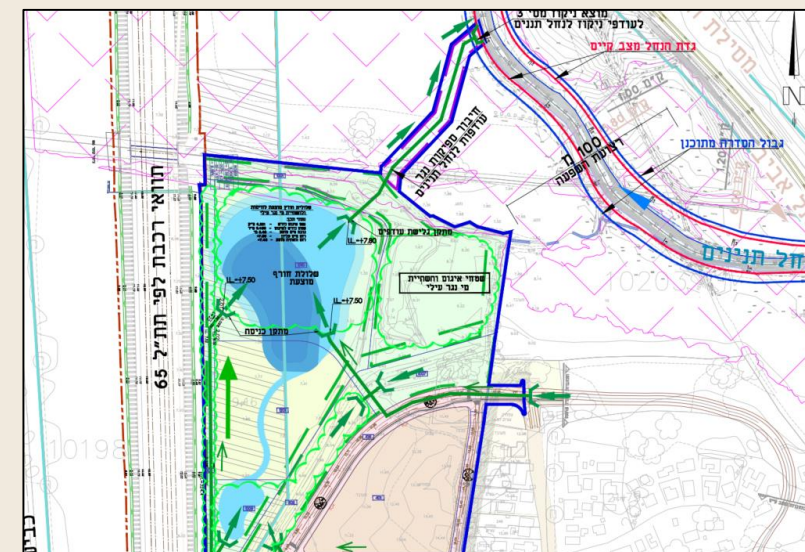
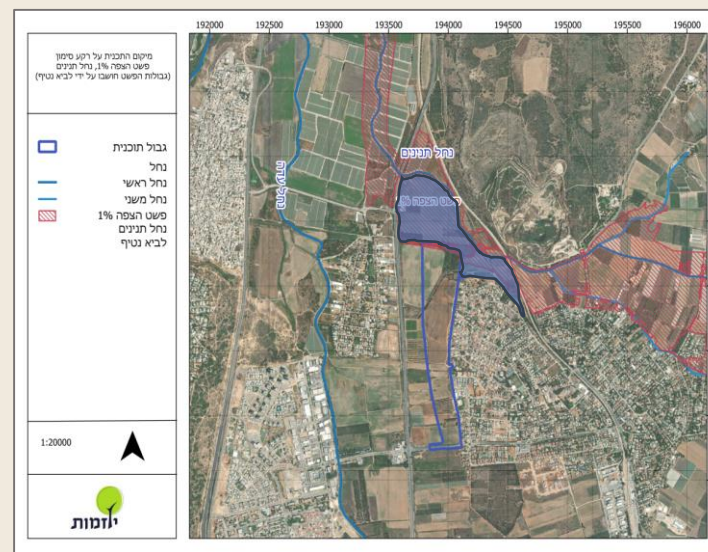




כשלים בתכנון

ניקוז

- השכונה המוצעת מוגבהת – נדרש פתרון מלא למניעת הצפות ברחובות הגובלים, התכנון המוצע של אגן ויסות חוצה את אמת המים הרומאית, מתחבר לנחל בצורה שיכולה לגרום להצפות.
- נדרש פתרון בקנה מידה רחב יותר, שמתחבר לתוכנית של כלל נחל תנינים, כולל שיקום מקטע הנחל שעובר בסמוך לבנימינה.





מיקום מאולץ למבני תעסוקה-
לא במרחק הליכה מתחנת הרכבת!
יוביל לקושי במענה הכלכלי



כשלים בתכנון

כלכלה

- נדרשת בדיקה מעמיקה יותר לבחינת ישימות כלל היקפי התעסוקה המוצעים והמיקום שלהם.
- קושי לשווק ולאכלס את ההיקפים והפריסה של שטחי תעסוקה המוצעת בתמ"ל 1109 המופקדת
- שלביות להבטחת פיתוח מתואם עם צרכי ויכולות המועצה
- **המועצה לא תקבל תכנית שתגרום לקריסה כלכלית של תקציב הרשות!**

תמהיל ומגוון יחידות הדיור המוצעות

- תמ"ל 1109 הינה התכנית היחידה החלה על קרקעות מדינה בשטחי המועצה
- הזדמנות להיטיב עם בני המקום ועם צרכי דיור מגוונים
- התכנית המופקדת מציעה מגוון מצומצם של סוגי וגדלי דירות
- המועצה דורשת פתרונות דיור לדור ההמשך, צורות דיור מגוונות וסוגי בעלות והתקשרות מגוונים:
- פתרונות דיור להשכרה ארוכי טווח, דיור בר השגה, תמהילי דירות מגוונות
- דגש על דירות קטנות שחסרות מאוד בשטחי המועצה, דיור לאוכלוסייה מבוגרת.

- הגדרת שלביות הפיתוח כתנאי הכרחי התוכנית
- מאחר והשכונה מתוכננת כשכונת סמוכת רכבת, יש להתנות את הקמת השכונה לאחר הקמת הרכבת החדשה
- יש להסדיר תשתיות (ביוב, מים, תחבורה, אקוסטיקה וניקוז) בשלבים מתאימים לפיתוח
- מימוש מבנה תעסוקה כחוצץ אקוסטי
- הגדרת שלביות בפיתוח בהתאם ליכולות המועצה

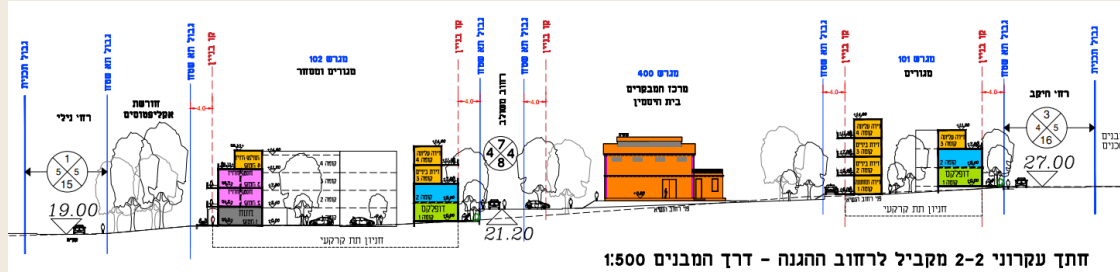
תמצית דרישות המועצה – תמ"ל 1109

נושא לטיפול – תמ"ל 1109	נושאי התנגדות המועצה
כשל תחבורתי	<p>חיבור נוסף לדרך אזורית / ארצית</p> <p>חיבורים לדרכים מקומיות ושבילים</p> <p>מענה לתנועה לתחנת הרכבת העתידית, מסוף תחבורה שלביות לפיתוח בהתאם להעתקת והפעלת הרכבת בפועל</p>
כשל במענה לצרכי ציבור	<p>מיקום מגרשים לצרכי ציבור כלל יישוביים</p> <p>מענה משופר לצרכי ציבור בתוך השכונה</p>
מים וביוב	<p>מענה להולכת ביוב</p> <p>שמירת שטח לתחנת שאיבה ככל וידרש</p> <p>שיפור והרחקת צנרת מנחל תנינים</p>
כשל אקוסטי	<p>מענה אקוסטי למבני ציבור ולמבני מגורים</p>
ניקוז לקוי	<p>פתרון ניקוז לרחובות גובלים</p> <p>אגן ניקוז רחב יותר, מחובר טוב יותר לנחל תנינים, שיקום נחל</p>
כלכליות לקויה	<p>מענה כלכלי אמין ורציני</p> <p>שלביות לביצוע פיתוח בהתאם ליכולת וצרכי המועצה</p>
מגוון מצומצם של יחידות דיור	<p>פתרונות לבני המקום</p> <p>תמהיל מגורים מגוון</p>

An aerial photograph of a town, likely Yotvata, showing a dense residential area with a grid-like street pattern. A specific area in the center of the town is highlighted with a semi-transparent map overlay, showing various colored zones (yellow, green, purple, red) and a road layout. The surrounding area consists of agricultural fields and some industrial or commercial buildings.

מתחם יקבי בנימינה

מהות התכנית- מתחם יקבי בנימינה



- סה"כ בתוכנית 134 יח"ד

- כ- 150 מ"ר לצרכי ציבור, כ- 2,000 מ"ר למסחר

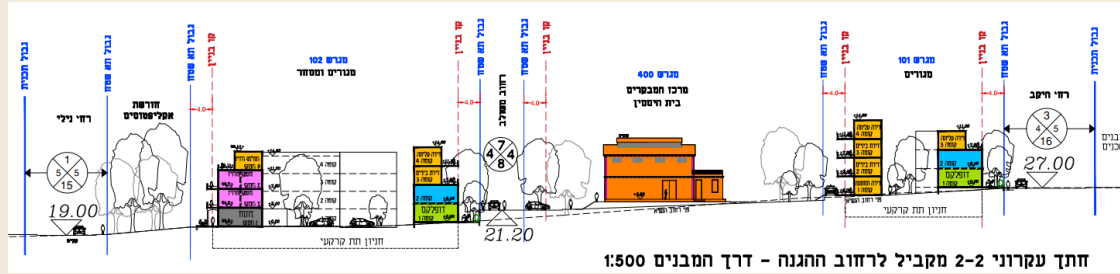
- בתחום התוכנית ערכים מרכזיים לשימור- בית היסמין, יקב, שדרה היסטורית.



- בינוי למגורים בן 4 קומות, חזית מסחרית, הוראות לשימור, דרכים ושביל

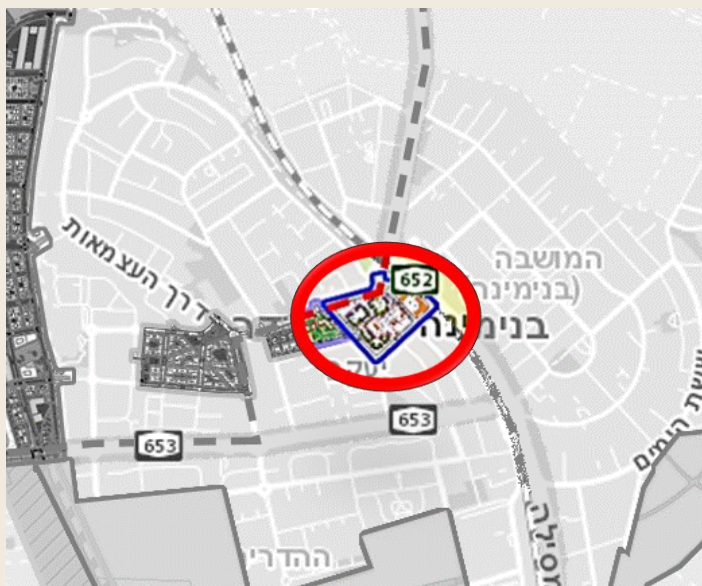
- התוכנית כוללת ייעוד קרקע לשטחי ציבור - אשכול גנים

אירועים מרכזיים - מתחם יקבי בנימינה



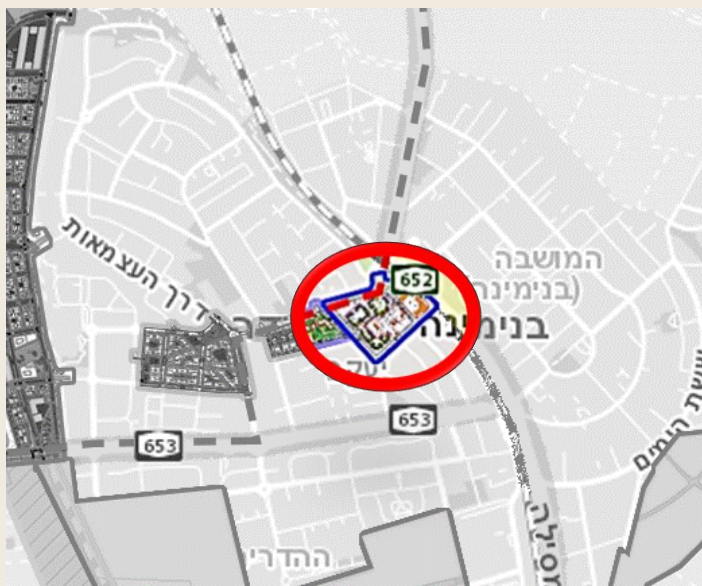
<p>תכנית ש/ 1029 מאושרת, מבטלת ייעוד לתעשייה (יקב) וקובעת כ- 60 יח"ד במקום.</p>	<p>נובמבר 2004</p>
<p>המועצה בקשר עם בעלי הקרקע לטובת תכנון חלופי במקום, לצד מניעת היתרי בניה במקום. לא מגיעים להסכמות.</p>	<p>2017-2021</p>
<p>יזם התכנית מגיש תכנית שלא בהסכמה. המועצה מתנגדת, התכנית נדחית.</p>	<p>ספטמבר 2021</p>
<p>יזם התכנית מגיש תכנית חדשה לוועדה המחוזית עם 210 יח"ד. הוועדה המחוזית מחליטה להפקיד את התכנית, למרות התנגדות המועצה.</p>	<p>מרץ 2022</p>
<p>תכנית 353-1049808 – מתחם יקבי בנימינה מופקדת עם 134 יח"ד.</p>	<p>אפריל 2024</p>
<p>המועצה מפעילה צוות יועצים מקצועיים להתנגדות לתכנית</p>	<p>אפריל 2024</p>

עמדת המועצה – מתחם יקבי בנימינה



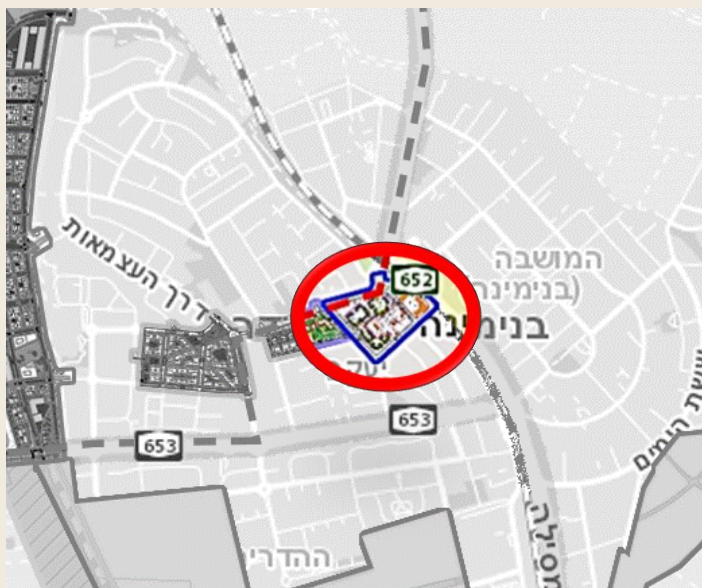
- תכנית תקדימית, מציעה שימושים מעורבים- מגורים רוויים, מסחר, תירות ושרותי ציבור
- מיקום רגיש בלב היישוב, שיהווה את מרכז היישוב בעתיד, בעל מרכיבי שימור מהותיים
- התכנית יוצרת שינוי מהותי של המרקם הקיים
- אין כל מענה לצרכי ציבור כלל עירוניים

עמדת המועצה – מתחם יקבי בנימינה



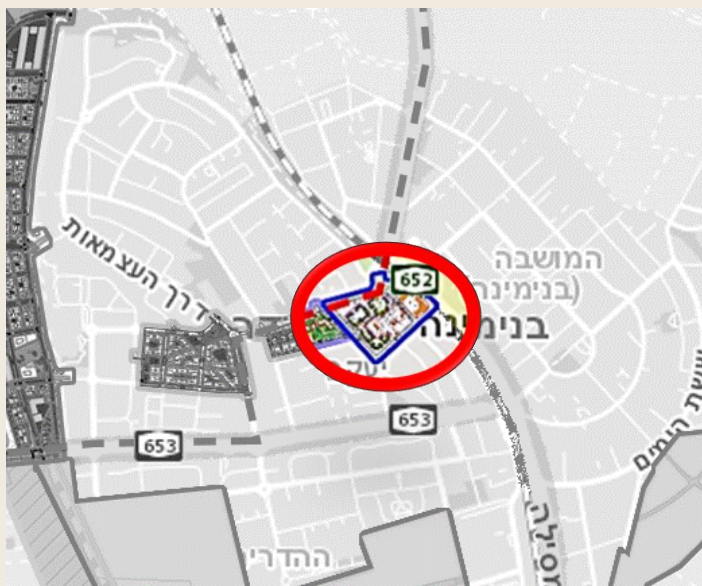
- המענה לצרכי ציבור שהתכנית עצמה יוצרת לקוי וחסר
- יש למשוך את התכנית ולהגיע לתכנון מתואם המתאים למקום על כל ערכיו
- המועצה תנקוט בכל ההליכים הנדרשים והעומדים לרשותה לפי חוק, עד לקבלת תכנון מתואם ומקובל.

עיקרי התנגדות המועצה לתוכנית מתחם יקבי בנימינה



- מענה לצרכי ציבור כלל יישוביים ולצרכי ציבור הנובעים מעצם התכנית
- הפחתת עוצמת וגובה הבינוי למגורים – אין כל הצדקה לכמויות המוצעות בתכנית!
- מגוון פתרונות דיור המותאמים לביקוש המקומי
- התוכנית צריכה להציג מענה **לכל** נושאי התנועה והחניה המגוונים במקום

עיקרי התנגדות המועצה לתוכנית מתחם יקבי בנימינה



- שלביות להבטחת המשך פעילות היקב והבטחת ביצוע מושכל
- הקפדה על פתרונות מלאים לנושא התקדימי – מתחם מעורב שימושים בלב המושבה:

בינוי מוקפד, פריסת חזיתות מסחריות מותאמת לסביבה, פתרון מוקפד לתנועה וחניה, גובה מבנים, מעברים ציבוריים, גישה למבני השימור, מרחב ציבורי איכותי במרכז המושבה ההולך ומתהווה.

מה הלאה ?

- יש חשיבות גדולה בהגשת התנגדויות על ידי הציבור, מגובים בטיעונים מוצדקים לגבי פגיעה בתושבים ובמועצה
- התנגדות כוללת מכתב / מייל המפרט את מהות ההתנגדות וכן תצהיר נלווה חתום ע"י עו"ד
- **מועד אחרון להגשת התנגדויות תכנית היקב הוא –13.06.24**
- **מועד אחרון להגשת התנגדויות תכנית הותמ"ל הוא - 17.06.24**

מה הלאה ?

מועדים למפגשים הבאים בנושא תוכניות הבניה במערב בנימינה:

6.6.24 יום ה' 17:00 עד 19:00

9.6.24 יום א' 19:00 עד 21:00

המפגשים יערכו בספריית בנימינה

מה הלאה ?

- לתכנית בנימינה צפון מערב תמ"ל 1109

ניתן להגיש התנגדות עד **17.06.24** בדרכים הבאות:

- למייל hit-vatmail@iplan.gov.il

- הגשה מקוונת **לא פעילה בשלב זה!**

- לתכנית מתחם יקבי בנימינה 353-1049808

ניתן להגיש התנגדות עד **13.06.24** בדרכים הבאות:

- למייל objection@iplan.gov.il

- במכתב רשום ללשכת התכנון המחוזית, קריית הממשלה,

פלי"ם 15 חיפה, קומה 4, לידי: ארכיב לשכת התכנון

- הגשה מקוונת בעמוד התכנית ודרך מערכת ההזדהות

הלאומית בקישור:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3005201556/310>

תודה על ההקשבה ועל שיתוף הפעולה

