

כ"ו אייר, תשע"ז
22 במאי, 2017

תכנית מתאר מקומית לבנימינה – גבעת עדה
פרוטוקול ועדת היגוי
מיום 26.3.17

נושא הישיבה: הצגת חלופה נבחרת
מקום: רמת הנדיב, זכרון יעקב

משתתפים

חברי ועדת ההיגוי

פנחס זוארץ ז"ל, ראש המועצה המקומית בנימינה גבעת עדה
מיכל מריל, יו"ר ועדת ההיגוי, מנהל התכנון
ליאת פלד, מתכנתת מחוז חיפה, מנהל התכנון
הדר סלע והלית גונן, לשכת תכנון מחוז חיפה, מנהל התכנון
דיויד ברייטבורד, מהנדס המועצה המקומית בנימינה גבעת עדה
מנדי שפיגלר, מהנדס הועדה המרחבית שומרון
דוד דשן דויטש ואופיר בן בוחר, רשות מקרקעי ישראל
שירי שניצקי, משרד הפנים
אולה אקסלרוד, האגף לתכנון מקומי, מנהל התכנון
רועי מרגלית, משרד הבינוי והשיכון
מיקי לדל, רשות הטבע והגנים
אנה אוסטרובסקי, משרד התחבורה
יעל אוסטפלד, משרד הבריאות
מיכאל ברויאר, המשרד להגנת הסביבה
יעל לביא-אפרת, החברה להגנת הטבע
רות לפידות, חברת מועצת בנימינה גבעת עדה
סלביה סון לביא, נציגת מועצה אזורית חוף כרמל
דנה פולק, משרד החינוך
עדי נוי, קק"ל
חגי שניר, משרד החקלאות

צוות התכנון

אדרי דורית שפינט, ראש צוות התכנון, גורדון אדריכלים
אדרי נעם רביד, מתכנתת בצוות התכנון, גורדון אדריכלים
יואב דן, מרכז תפעולי, אביב AMCG
אהוד חסון, יועץ כלכלי
גלי גלעד, יועצת שימור
דורון מגיד, יועץ תנועה וכבישים
ענבל אברהם, יועצת מים ביוב וניקוז
אדרי טלי טוך ונילי מאור, יועצת נופית
לירון אמדור, יועצת חקלאית
ענת ברקאי נבו, יועצת שיתוף ציבור
שרון בנד חברוני, יועצת תיירות
חן נאור, חברה ופרוגרמה, אביב AMCG
מיכל סוטין, ע. יועצת סביבתית, אביב AMCG

משתתפים נוספים

רות לפידות, חברת מועצה מקומית בנימינה גבעת עדה
יחיעם אלטשולר, יו"ר ועד החקלאי, בנימינה

ניצן שקד, מזכירת מועצת בנימינה גבעת עדה
הילה אטיאס אלמגור, דוברת המועצה

חברי ועדה שנעדרו:

זיו דשא, ראש המועצה המקומית זכרון יעקב
חיים געש, ראש המועצה המקומית פרדס חנה-כרכור
סיגל בן עוז וואיל כיוף, משרד התיירות
משה יזרעאלי, רשות ניקוז כרמל
שחר פוני, רשות העתיקות
דורית הוכנר, משרד האנרגיה והמים
אריק ליבוביץ, משרד הכלכלה
אורלי זיו, רשות המים

א. דברי פתיחה

מיכל מריל, יו"ר הוועדה

מאז ועדת ההיגוי האחרונה שהתקיימה ב-19.11.15 בה הוצגו חלופות התכנון, התקיימו מספר ישיבות תיאום ודיונים לליבון הסוגיות השונות:

- שלוש פגישות עבודה בנושאי תחבורה וסביבה עם נציגי משרד התחבורה, המועצה המקומית, נציגי הגופים הירוקים ולשכת התכנון המחוזית, להצגת ממצאי בדיקה תחבורתית שנעשתה מטעם משרד התחבורה לבחינת התוויה עתידית של הדרכים האזוריות בין כבישים 65, 70, 6 ו-2. במקביל לעבודת משרד התחבורה נערכה על ידי צוות התכנון עבודה משלימה הכוללת התייחסות למספר היבטים מקומיים, סביבתיים ואורבניים שלא נלקחו בחשבון בבדיקה התחבורתית של משרד התחבורה. עבודה זו הופצה לכל חברי ועדת ההיגוי ומסקנותיה יוצגו בישיבה זו.
 - ישיבה וסיור בנושא החקלאות עם משרד החקלאות, נציגי החקלאים המועצה המקומית ולשכת התכנון, לבחינת עקרונות התכנון בנוגע למיקומים מתאימים למבנים חקלאיים במרחב.
 - ישיבה במשרדי הות"ל לצורך תיאום הממשק בין מסילת הברזל המיועדת להסטה בתת/65 לבנימינה.
 - ישיבות שוטפות עם המועצה המקומית הנוגעות לגיבוש הסוגיות השונות לקראת ועדת ההיגוי. בנוסף, התקיימו מפגשים עם התושבים, ועקרי התובנות יוצגו בהמשך.
- בישיבה זו תוצג חלופת התכנון המוצעת כפי שהתגבשה בעקבות הדיונים שנערכו, ויערך דיון על מכלול מרכיביה. כמו כן יוצגו מספר סוגיות השנויות במחלוקת שיעלו לדיון. סוגיות שלא תהיינה לגביהן הסכמה, ההכרעה תהיה במסגרת הדיון בוועדה המחוזית.

ב. הצגת חלופת התכנון המוצעת (המצגת מצורפת לסיכום הישיבה)

1. אדר' דורית שפינט, ראש צוות התכנון

מציגה את חזון התכנית, ארבעת החלופות, ועקרונות התכנון כפי שהוצגו בדיון הקודם של ועדת ההיגוי. מציגה את מסקנות דו"ח בחינת מערכת התחבורה שנערך על ידי צוות התכנון לתחום המועצה:

א. צוות תכנית המתאר ערך בחינה תחבורתית משלימה ומפורטת ביחס לבדיקה שנערכה מטעם משרד התחבורה, אשר לא לקחה בחשבון את הסטת המסילה ותחנת הרכבת בבנימינה, שלה השפעה

מהותית על מערכת הדרכים באזור. הבחינה שנעשתה על ידי צוות התכנון של תכנית המתאר התייחסה להיבטי: תחבורה, נוף, סביבה, תפקוד, סטטוטוריקה ובעלות בקרקע.

ב. **בניתוח החלופות עולה כי במתן משקל שווה לכל הפרמטרים שנבדקו קיימת עדיפות לחלופה ב' הכוללת רחוב מאסף מערבי בלבד בבנימינה ללא דרכים עוקפות ממזרח לבנימינה (652, 654). מתן משקל מוטא תחבורה ותפקוד מראה כי קיימת עדיפות יחסית (בפער נמוך) לחלופה ג' הכוללת את דרך 654. השוואה מוטת נוף וסביבה מראה עדיפות מובהקת לחלופה ב'.**

ג. **בהתאם למסקנות הבדיקה מומלץ ע"י צוות התכנון כי מערך הדרכים יכלול את צירי האורך של רחוב המסילה הקיים ורחוב המאסף המערבי כתחליף לדרך 652 עוקף מזרחי לבנימינה. המאסף המערבי מתחבר ל-652 בתוואי עוקף מערבי לפרדס חנה. דרך 653 מדרום לבנימינה המתחברת לצומת הבורג'.**

קיבולת האוכלוסייה של התכנית הינה כ- 30,000 תושבים (14,300 תושבים במצב הקיים). כ- 22,000 מתוכם בבנימינה והיתר בגבעת עדה. התכנית מציעה תוספת של כ-2,000 יח"ד על המצאי הסטטוטורי המאושר בישובי המועצה (סה"כ 8,500 יח"ד). עיקר תוספת הפיתוח למגורים ביחס למצב הקיים מוצעת במערב בנימינה ובמערב גבעת עדה.

עיקרי התכנית המוצעת: קישוריות וחשיפה מרבית של הישובים לבקעת הנדיב; תוספת פיתוח בקרבת מרכזי המושבות להדגשת המבנה הקומפקטי שלהן; חיזוק רשת רחובות עירוניים ופיתוח שכונות מוטות תחבורה ציבורית; תכנון בשני שלבים - לפני ואחרי הסטת מסילת הרכבת; שמירת שטחים פתוחים בעלי ערך נופי - סביבתי גבוה וחיזוק הקשר אליהם, ריכוז שימושים עירוניים על רשת הרחובות הראשיים בישובים; מסחר ותעסוקה בקרבת תחנת רכבת וצירי תחבורה מרכזיים.

בבנימינה: הדגשת **רשת רחובות עירוניים** בין המושבה הוותיקה לבין תחנת הרכבת באמצעות שימושים מעורבים, תוספת זכויות בניה ושכילי אופניים; פיתוח **פארק המסילה** המקשר בין מוקדי תיירות ומאחה בין חלקי הישוב המפוצלים, ולאורכו מרחב ציבורי המשלב מבני חינוך, מסחר, משרדים ומגורים; **פיתוח נוסף ממערב לתחום השיפוט** בקרקע סמוכה לתחנת הרכבת, בשטח של כ- 160 ד'. עתודת הפיתוח תכלול **אזור תעסוקה חדש** בסמוך לדרך מס' 4 ולתחנת הרכבת, כ-200 יח"ד בצפון מערב הישוב ו**רחוב מאסף**; **הפרדה מפלסית נוספת בצפון** (טרם הסטת המסילה) על תוואי הרחוב המאסף; **שכונות מגורים נתמכות בתחבורה ציבורית בבניה מרקמית** במערב הישוב בצפיפות ממוצעת של 6 יח"ד/ד' ובגובה של 3-6 קומות; **מתחם לשימור** בממשק עם פארק המסילה, בלב המושבה הוותיקה; הגדרת שלביות ואסטרטגית פיתוח לגידול מבוקר.

בגבעת עדה: פיתוח **שכונות מגורים בבניה מרקמית** במערב הישוב בצפיפות של 6 יח"ד/ד' ובגובה של 3-4 קומות; **כניסה נוספת לישוב** מדרך 653 וחיזוק הרחוב ראשי עם מוקדי פעילות לאורכו; **הרחבת מתחם מסחרי לאורך דרך רגבים** ופיתוח מוקד מסחרי מקומי כחלק מהשכונה החדשה בסמוך לדרך 653; חיזוק **המרכז ההיסטורי של הישוב** על בסיס הגרید הקיים; **מתחם לשימור** כחלק מהמרכז היישובי; הדגשת **המבנה המפוצל** ושימור האופי השונה של כל שכונה; פיתוח **טיילת נחל עדה** כמרחב מקשר בין חלקי הישוב; **מבני משק** צמודי דופן, בהיקף ההרחבה ובין השכונות.

באזור תעשייה כרמל: ממערב לדרך 652 - 120,000 מ"ר שטחי בניה עבור תעסוקה; מוקד מבני ציבור הכוללים שימושים בזיקה אל השטחים הפתוחים כגון מוסדות חינוך אקולוגיים, פנימיות, דיור מוגן וכד'; ממזרח לדרך 652 - מבני תיירות, תיירות חקלאית ותעשייה חקלאית כגון יקבים, בתי בד, צימרים, שוק איכרים, מסעדות וכד'; שטחים פתוחים לשמירת מסדרונות אקולוגיים מסומנים בתשריט בצפון ובדרום המתחם.

הוצגו עקרונות התכנון בחלוקה למתחמים בשני הישובים. 8 מתחמי תכנון בבנימינה ו-6 מתחמי תכנון בגבעת עדה.

2. דורון מגיד, יועץ תנועה

את מערך התחבורה מומלץ לפתח בשני שלבים, טרם ולאחר הסטת מסילת הרכבת.

בשלב א' – סלילת הרחוב המאסף המערבי במלואו ויצירת הפרדה מפלסית נוספת על תוואי הרחוב המאסף. כמו כן מומלץ לבצע שיפורים תנועתיים מחוץ למסגרת הסטטוטורית שיפחיתו עומסי תנועה כגון פתיחת פניות שמאלה בצומת הבורג' עם דרך 4 והרחבת דרך הבורג', ורימזור הכיכרות בצומת דרך הבורג' עם דרך המסילה.

הרחוב המאסף ישמש לתנועה עוברת כציר המקשר לתחנת הרכבת העתידית ולכביש 4. יחד עם זאת יהווה הרחוב חלק מהמרקם היישובי: לאורכו יפותחו מדרכות ושבילי אופניים ויתאפשרו שימושים מעורבים של מבני ציבור, מסחר, משרדים ומגורים.

בשלב ב' לאחר הסטת המסילה והקמת התחנה החדשה – יוסטו עיקר התנועות למערב הישוב כאשר רחוב המסילה והמאסף המערבי יתפקדו כצירים מקבילים צפון-דרום. רחובות ניל"י, ימי בנימינה ורחוב דרומי נוסף יתפקדו כרחובות רוחביים ראשיים "מזרח-מערב".

בגבעת עדה ישמש רחוב ח"י כרחוב עורקי ראשי שיתחבר לדרך 653. יינתן דגש לרחובות משניים המקשרים בין ההרחבה והמושבה הוותיקה לרחוב ח"י.

מוצע כי תחנת הרכבת תמוקם מצפון לרחוב ימי בנימינה ומחלף בנימינה יפותח כחלק מהסטת תוואי מסילת הרכבת. ההצעה למחלף בנימינה איננה מחייבת ותפורט בנספח התחבורה: רחוב העלייה יבנה בגשר עד רחוב הזית באור עקיבא; רמפות מהגשר מהוות גישה אל אזור התעסוקה ותחנת הרכבת; גישות אל אזור התעסוקה ואל חניון חנה וסע יהיו מרמפות המחלף; חניון 'נשק וסע' ממזרח למסילה ישמש להורדת נוסעים.

3. לירון אמדור, יועצת בנושא חקלאות

נספח החקלאות מציע מיקום פרטני של מבנים חקלאיים, **לכל משק חקלאי פעיל ומשמעותי יוצע מיקום אחד למבנים**. המיקומים יקבעו בהתאם למגבלות בניה על פי תכניות מאושרות, לרגישות נופית וסביבתית, לתשתיות ובעלות על קרקע. באגודות חקלאיות שיתופיות יינתן פתרון דומה לכל חברי האגודה.

מבנים הקשורים לגידולים צמחיים - בתחום תכנית ש/23א' (בנימינה), תכנית המתאר תאפשר לקדם היתרים התואמים את הנספח החקלאי בוועדה המקומית, בקשות אחרות יידונו בוועדה המחוזית. ביתר האזורים יינתנו היתרים על-פי תכניות מפורטות שיאושרו בהתאם לנספח החקלאי.

מבנים לגידול בע"ח יקודמו על-פי תכניות מפורטות שיאושרו בהתאם לנספח החקלאי.

חממות - מוצע להתיר הקמת חממות בשטחים החקלאיים; לאחר הקמה של חממות בהיקף מצטבר של 10% מהשטח החקלאי, לא יותרו חממות נוספות אלא לאחר שיוכן מסמך מדיניות נופי לחממות.

גודל מבנים חקלאיים - תכנית המתאר תקבע הנחיות לגודל מבנים חקלאיים בהתאם למסמך הנחיות תכנון למבנים חקלאיים של משרד החקלאות. למשקים קטנים מבנים קטנים, למשקים גדולים מבנים גדולים יותר. גודל מקסימאלי של מבנה חקלאי בשטח פתוח יהיה 1,500 מ"ר. מבנים גדולים יותר ימוקמו באזורי התעסוקה.

באזור תעשייה כרמל מוצע להתיר מבנים חקלאיים לסוגיהם.

תיירות חקלאית - תותר במבנים צמודי דופן בלבד, שהוקמו למטרה חקלאית וכשימוש נלווה לחקלאות (עד 150 מ"ר).

4. אדר' טלי טוד, יועצת נופ

עקרונות תכנון המערכת הירוקה בבנימינה: רשת ירוקה הקושרת את הרקמה העירונית הקיימת לרקמה המתוכננת, פיזור שצ"פים במרחקי שירות נגישים, פארק המסילה – שלושה מקטעים בעלי אופי משתנה, טיילות משניות המקשרות בין פנים העיר לנוף הסובב.

על-פי המדריך להקצאת קרקע לצורכי ציבור נדרשת תוספת של 40 דונם למרחב פתוח "סף הבית", 44 דונם למרחב פתוח עירוני ו-66 דונם למרחב כלל עירוני. המענה לדרישות הפרוגרמטיות יקבל ביטוי במסמכי התכנית.

עקרונות תכנון המערכת הירוקה בגבעת עדה: חיזוק הרחוב הראשי (ח"י) העובר בנוף פתוח וחוצה בינו/ישוב; צירים משניים - מעברים ירוקים משולבים בזכות הדרך מפחים חיים ברחובות ויוצרים קישוריות בשלד הירוק העירוני; פארק הנחל - בעל אופי אקסטנסיבי, נחל+ חקלאות, התוודך הפתוח שנותן את רוח המקום, מתוכנן משני צידי הנחל לאיחוי וקירוב שני חלקי הישוב. קישוריות לנוף הסובב דרך האצבעות הירוקות.

על-פי המדריך להקצאת קרקע לצורכי ציבור נדרשת תוספת של 8.8 דונם למרחב פתוח "סף הבית", 16 דונם למרחב פתוח עירוני ו-24 דונם למרחב כלל עירוני. המענה לדרישות הפרוגרמטיות יקבל ביטוי במסמכי התכנית.

5. אהוד חסון, יועץ כלכלה

היקף השטחים המניבים שנדרשים ל- 30,000 תושבים הינו 300,000 מ"ר בנוי בפועל. שטח הבניה הקיים הינו 78,000 מ"ר. לפיכך נדרשים עוד כ-220,000 מ"ר שטחים מניבים בפועל עבור קיבולת האוכלוסייה בתכנית. תחת ההנחה כי מימוש שטחי התעסוקה הנוספים המוצעים בתכנית לא יעלה על כ-2/3 מההיצע, יש צורך להקצות לא פחות מ-330,000 מ"ר שטחי תעסוקה ומסחר נוסף על הקיים.

בסיכום כולל מציעה התכנית כ-480,000 מ"ר שטחים מניבים המהווים בממוצע של כ-16 מ"ר לנפש.

התכנית מציעה שלושה מוקדי תעסוקה ומסחר:

- א. אזור תעסוקה קיים בקרבת תחנת הרכבת. קיימים 30,000 מ"ר בפועל. מאושרת תוספת של 100,000 מ"ר.
- ב. אזור תעשייה כרמל: כ-20,000 מ"ר קיימים בפועל. המועצה בהליכי שיווק של 120,000 מ"ר נוספים. בשל נגישותו הנמוכה וחסרונותיו בראיה אזורית כוללת מוצע להסב את יתרת שטחי התעשייה המאושרים לשימושים אחרים כפי שנאמר לעיל.
- ג. אזור תעסוקה מערבי חדש: מוצע לנצל את יתרון המיקום של תחנת הרכבת העתידית, הסמיכות לכביש 4 והקרבה לאזור התעסוקה העתידי באור עקיבא לצורך הקמת אזור תעסוקה חדש בו מוצעת בניה בהיקף של כ-150,000 מ"ר.

6. יואב דן, מרכז תפעולי

מציג את הניתוח הסביבתי של החלופה המוצעת (מחליף את היועצות הסביבתיות שלא היה באפשרותן להשתתף בישיבה). נערך ניתוח סביבתי-אקולוגי במרחב המועצה, בין השאר ככלי עזר לקבלת החלטות בסוגיות כגון מערך הדרכים, תחומי הפיתוח והחקלאות. הניתוח היווה השלמה לדו"ח מצב קיים והוצג למועצה, ללשכת התכנון ולגופים הירוקים בחודשי פברואר 2016.

רובם המוחלט של תחומי הפיתוח בתכנית המתאר מצויים באזורים בעלי רגישות אקולוגית נמוכה ובינונית; הפיתוח מאפשר המשך קיום מסדרונות אקולוגיים מקומיים; מסדרונות אקולוגיים לפי רט"ג נשמרו - מלבד בדרום מערב בנימינה; הפיתוח מורחק מתחום מפעל נחלי מנשה.

הסטט מרכז הכובד בבנימינה לכיוון מערב מוצדקת ועומדת בקנה אחד עם הניתוח האקולוגי. על-פי המלצות הבדיקה בוטלו תחומי פיתוח מאושרים בקרבת או בתחום יערות אלונים בגבעת עדה, והוגדר שטח פתוח רחב לאורך נחל עדה.

7. חן נאור, יועץ חברה ופרוגרמה

מציג את הנחות העבודה לעריכת הפרוגרמה לשטחי ציבור: גודל משק בית חזוי הינו 3.55 בהתאם למאפייני הישובים ועפ"י מגמות כלל ארציות. מפתח הקצאת קרקע לצורכי ציבור יעשה על-פי מודל של

מבני חינוך קטנים ומרווחים בהתאם לתקנים במדריך החדש להקצאת קרקע לצורכי ציבור, אופי הישובים ודרישת המועצה.

סה"כ נדרשת תוספת של כ-137 דונם ביעוד של שטח למבני ציבור. עיקר השטח נועד עבור שלושה בתי ספר יסודיים ועל יסודיים חדשים הנדרשים עבור קיבולת האוכלוסייה שהוגדרה לתכנית. המענה לדרישות הפרוגרמות יקבל ביטוי במסמכי התכנית.

8. אדר' גלי גלעד, יועצת שימור

נספח השימור בתכנית יכלול מבנים בודדים, מתחמים ואלמנטים נופיים המוצעים לשימור. הנספח יורכב מתשריט הנספח: מפת האתרים, המתחמים והמכלולים המוצעים לשימור, וחוברת הנספח הכוללת את חומר הרקע מתוך דו"ח המצב הקיים, רשימת האתרים לשימור, אפיון המתחמים ועוד.

נספח השימור של תכנית המתאר יהיה נספח מנחה. הנספח ישמש בסיס לשילוב נושא השימור בכל תכנון עתידי. בהוראות התכנית ישולבו הוראות לשילוב נושא השימור בעת הכנת תכניות מפורטות.

אתרי השימור מוינו עפ"י הנרטיבים אותם הם מייצגים. האתרים נבחנו עפ"י קריטריונים לשימור ודורגו לשתי דרגות שימור.

9. ענת ברקאי נבו, שיתוף הציבור

סוקרת בתמצית את עמדות התושבים כפי שהושמעו בכנס התושבים שנערך בבנימינה במהלך חודש ינואר 2016. להלן עיקרי הדברים:

שימור בקעת הנדיב והדגשת חיבורים אליה. נחל תנינים ונחל תמסח כמוקד טבע אזורי; שימור אופיין הכפרי והייחודי של המושבות בין היתר באמצעות תוספת בניה בצפיפות נמוכה ובגובה נמוך; הצמדת תוואי הרכבת החדש לכביש 4; תחנת רכבת בשטח המוניציפאלי של הישוב; יצירת מחלף במפגש דרך הבורג' עם כביש 4. דעות התושבים לגבי סלילת כביש נוסף בבקעת הנדיב היו חלוקות. ניתן לומר כי חלק ניכר מהתושבים בכנס הביע התנגדות לאפשרות זו.

סקירת נושא התשתיות והתיירות לא נסקרו בדיון מקוצר זמן. סקירת הנושאים מופיעה בדו"ח שנמסר לחברי ועדת ההיגוי ומצורף לסיכום הישיבה.

ג. מהלך הדיון

1. ראש המועצה המקומית בנימינה – גבעת עדה, פינקי זוארץ ז"ל

התכנית אינה מביאה לידי ביטוי בשלב זה את מלוא האינטרסים של התושבים. המועצה לא תקדם תכנית בכל מחיר. הערכים הסביבתיים יקרים לנו אך צריך להבין שזה לא יבוא על חשבון הצרכים של התושבים והחקלאים. מבקש לכנס שוב את ועדת ההיגוי לאחר שיוטמעו השינויים המבוקשים על ידי המועצה שעיקרם:

א. סימון כביש 654 כדרך אזורית בתכנית לצורך הסטת תנועה עוברת מבנימינה וליצירת חיבוריות בין גבעת עדה לבי"ס התיכון של המועצה.

ב. ליעד את כל השטח שמדרום לאזור התעסוקה החדש המוצע בין המסילה העתידית לכביש מס' 4, לפיתוח בשימושים מעורבים (מגורים, תעסוקה ומסחר) הפיתוח בשטח זה מוצדק בשל סמיכותו לצירים ראשיים ולמתחמי הבניה האינטנסיביים המתוכננים באור עקיבא מעברה השני של דרך מס' 4. מציין שחטיבת הקרקע נדרשת כשטח השלמה לקליטת זכויות בניה בתהליכי פינוי בינוי. האפשרות של שטחי ההשלמה מוסכמת עקרונית על משרד השיכון. הצעת צוות התכנון לסמן באזור זה מבני משק נראית לא רלוונטית בשל הניתוק משטחי החקלאות. לא פוסל אפשרות לסמן שטח למבני משק באזור תעשייה כרמל.

- ג. סימון שטח השלמה לניוד זכויות בשטחי הפיתוח המוצעים במזרח בנימינה.
- ד. נדרשים שלושה חיבורים לבנימינה מדרך 4. הקמת מחלף במפגש של דרך 4 עם רחוב ימי בנימינה (העלייה) נראית בעייתית ביותר. מבקש לקיים דיון נפרד בנושא החיבורים והממשק שבין המועצה לדרך 4 והמסילה המוצעת.
- ה. מזכיר כי קיימת התחייבות שלטונית של המדינה כלפי הרשות המקומית לבצע שלוש הפרדות מפלסיות לאורך המסילה הקיימת.
- ו. החקלאות הולכת ודועכת ויש לאפשר לחקלאים אפשרויות פרנסה מתיירות ומסחר. מבקש לבצע ניתוחי עומק בנושא. יש לאפשר לחקלאים שטחי תיירות ומסחר מעבר למסגרת המקסימום של 10% מהשטח שניתן לאשר בהם חממות.
- ז. תמהיל והיקף השטחים למגורים בישוב – יש למצוא את הנוסחה המתאימה כך שהתמהיל וההיקף שיקבעו בתכנית המתאר לא יגבילו את הפיתוח מחד, ולא ייצרו לחץ שהרשות לא תוכל לעמוד בו מאידך.
- ח. מבקש שהתכנית תאפשר הוצאת מפגעים מלב הישוב לאזור תעשייה כרמל. יש למצוא לכך פתרון מוסכם עם רמ"י.
- ט. לא להמתין להסטת הרכבת בפיתוח של אזור התעסוקה החדש המוצע במערב בנימינה.
- י. גובה הבניה וצפיפות – יש לשמר את צביון המושבות ולא לאפשר בניה לגובה ובצפיפות גבוהה מהקיים. פיתוח בצפיפות גבוהה צריך להיעשות בין המסילה לרכבת כאמור לעיל.
- יא. עוקף צפוני וחיבורו לכביש 4 – מבין את הבעייתיות ההנדסית והסביבתית, אך סבור כי אין ברירה ויש להעביר תנועה מזכרון יעקב לכביש 4 מבלי שתחצה את בנימינה. יש להבטיח את מימוש ההפרדה המפלסית והדרך, כאשר הדרך תסומן כדרך אזורית ותהיה באחריות משרד התחבורה ונת"י.
- יב. בהתייחס להצעתה של הדר סלע לסמן את דרך איזורית 652 במקטע הדרומי שלה בהתאם לתוואי המאושר בתמ"מ 6 ותמ"א 3, מציין כי שינוי כזה יצריך שתי חציות של הנחל והמסילה. במקום ערכי טבע שיש להגן עליהם, ולכן המועצה תתנגד לכך.

2. מהנדס המועצה דיויד ברייטבורד

- העברנו מעל 50 הערות למסמך שהוגש לנו. מבקש להתייחס באופן פרטני למסמך בישיבת עבודה בהמשך. להלן תקציר הדברים:
- א. סלילת דרך יפו (כביש 654) לא תהווה דוגמא ראשונה של דרך החוצה מסדרון אקולוגי. בלאו הכי כל מי שרוצה להגיע מוואדי ערה לכיוון זיכרון יעקב נוסע בדרך זו כבר כיום. לשאלתה של מיכל מריל לגבי עמדת זיכרון יעקב, ביחס לכביש, שרובו עובר בתחומה, משיב כי ראש המועצה החדש מתנגד.
 - ב. לא ברור מדוע נדרש פיתול של המקטע הדרומי במאסף המערבי והדרך לא סומנה בקו ישר לאורך המסילה.
 - ג. גבעת עדה צריכה אזור תעסוקה משלה כדי שתוכל להיות עצמאית בעתיד. לכן מבקש שהתכנית תאמץ את המהלך לפיתוח שטחי תעסוקה (בין היתר) בצידה המזרחי של גבעת עדה בשיתוף הכנסות עם המועצה האזורית מגידו. בימים אלו נערכת בדיקת היתכנות בנושא. מבקשים כי תכנית המתאר לא תגביל אפשרות זו.
 - ד. אין לשלול אפשרות לחיבור המאסף המערבי עם כביש 4 עד שלא תבוצע בדיקה הנדסית מפורטת שתבחן את הנושא. החיבור הכרחי לצורך החייאת אזור התעשייה כרמל.
 - ה. השימושים לאורך פארק המסילה העתידי צריכים להיות למסחר ומשרדים ולא למגורים נוספים.
 - ו. יש לאפשר תיירות חקלאית בהמשך של דרך הבורג' גם ממערב למסילת הרכבת המוצעת.
 - ז. המחלף המוצע בצומת בנימינה יפגע בחיבור האורבני בין אור עקיב לבנימינה. יש לשקע את המסילה ולאפשר חיבור במפלס הקרקע בין הישובים.

- ח. הצפיפות המוצעת למרקם הקיים בבנימינה וגבעת עדה מופרזת. יש לשמר את אופיין הכפרי של המושבות.
- ט. מבקש שתכנית המתאר תאפשר הוצאת היתרי בניה מכוחה לתוספת זכויות בניה ושימושים למצבים נוספים ע"מ ליתר את הצורך בקידום תכניות מתאר נושאויות רוחביות כגון גני ילדים בשטחי מגורים, מסחר משולב עם מגורים, צימרים, תיירות חקלאית ומבני משק ועוד.
- י. נושא הכלכלה והתיירות החקלאית לא מספיק ברור. מבקש לייחד דיון נוסף לנושא.
- יא. הנספח החקלאי מותיר על כנו את התוכניות למבני משק ש/23 ו-ש/95. יש ליצור מערכת הנחיות חדשה ואחידה לשני הישובים.

3. מנדי שפיגלר, יו"ר הועדה המרחבית שומרון

הועדה המרחבית קיבלה החלטה להמליץ על דרך 654 כפי שהוצעה על ידי משרד התחבורה. לא יעלה על הדעת שתושבי גבעת עדה נאלצים לחצות את בנימינה כדי להגיע לבית ספר התיכון של המועצה ולזיכרון יעקב. דרך יפו צריכה להיות מצומצמת ונגישה לחקלאים כדרך נופית מקומית שתזרים תנועה בין הישובים הכפריים.

מצוקת השטחים המניבים של בנימינה לא מקבלת מענה מספק בתכנית. יש להרחיב את אזור התעסוקה המערבי החדש המוצע בתכנית דרומה ולהנגיש את אזה"ת כרמל באמצעות חיבור לדרך 4. כמו כן יש לאפשר שטחי תעסוקה בגבעת עדה כדי שתוכל ביום מן הימים להיות בעלת הכנסות עצמיות.

אין להמתין עד הסטת המסילה להקמת אזור התעסוקה המערבי אלא להתחיל בקידומו כבר כעת. קיבולת של 30,000 נפש גבוהה מידי. במידה ויחידות הדיר המוצעות בתכנית יתממשו לפני שטחי התעסוקה, יועמק גרעונה של המועצה לכן יש להגדיר מנגנוני שלביות בתכנית.

לאורך פארק המסילה שיפונה יש לאפשר משרדים ותעסוקה ולא בניה נוספת למגורים כפי שמוצע.

את המסילה המוסטת בתת"ל 65 יש לשקע.

מציע שבאזה"ת כרמל יוקם מרכז חינוך אזורי. יש למנף את איכויותיו של בית הספר אורט במקום.

מבקש שתכנית המתאר תכלול הנחיות מרחביות רוחביות שיחייבו היתרי בניה על פי תכניות מפורטות מאושרות קודמות.

4. דוד דשן ואופיר בן בוחר, רשות מקרקעי ישראל

יש להבחין בין הצפיפויות בגבעת עדה לבין בנימינה, ובתחום בנימינה בין מזרח בנימינה למערבה, לכן יש להגדיל את הצפיפות המוצעת במערב בנימינה בכלל ובמתחם 8 בפרט (המתחם המוצע במערב הישוב). הצפיפות המוצעת במערב הישוב נמוכה מאוד ואינה מנצלת את הקרקע באופן יעיל.

מציעים להרחיב את הפיתוח של מתחם 8 צפונה, ולכלול בגבולות התכנית את כל השטח שבין מסילת הרכבת העתידית לנחל תנינים (תחום משבצת שדות ים) גם אם בחלקו יסומן כשטח פתוח שאינו לפיתוח.

מבקש לכלול שטח מדינה בצמוד לנווה עובד כשטח לפיתוח.

רמ"י תתנגד לגריעה של שטחי פיתוח ובניה מאושרים בשטחי מדינה כפי שהוצג: ממזרח לנווה עובד בבנימינה, בגבעת עדה ובאזור התעשייה כרמל. סבור שניתן לשלב עצים לשימור בשטחי הפיתוח ולא לגרוע מתחם שלם בשל חורשות.

מבוקש שבפרוגרמה יוצג המענה למגרשי ומתקני ספורט.

בתמ"א 42 סומן המתח"מ דרומית לתחנת הרכבת העתידית. יש לוודא שיותאם לתמ"א.

יש לחתור לחלוקת הכנסות הוגנת במרחב ולא להסב שטחים חקלאיים לשטחי תעסוקה ללא היגיון תכנוני וכלכלי.

5. רועי מרגלית, משרד השיכון

תומך בעמדת רמ"י לגבי הגדלת הצפיפות במערב בנימינה ובמתחם 8 בפרט. לכל הפחות נדרש 10 יח"ד לדונם נטו;

לא מתנגדים לדרך יפו כדרך נופית.

יש ליעד את הטרפז שבין מסילת הרכבת לבין כביש 4 לתעסוקה עתידית ולא ל"בזבז" אותו על מבני משק.

6. עמוס וויל, מזכיר הועדה החקלאית בנימינה

הקצאת השטח לחממות צריכה להיות בשיעור של 10% מכלל השטח החקלאי במועצה ולא מתוך שטח החלקה. הביקוש לחממות מזערי ואין חשש כי השטחים החקלאיים יוצפו בחממות.

מבנה איגוס הכלים צריך להיות צמוד דופן ובשטח בלתי נפרד מיתר מבני המשק.

מבקש לאפשר הקמת צימרים מחוץ לחלקת המגורים בנחלות.

7. סילביה סון לביא, מועצה אזורית חוף כרמל

מתנגדים לכל חלופה שכוללת סיפוח חלקים משטח השיפוט של מועצה אזורית חוף כרמל. רשויות רבות פועלות לסיפוח שטחה של המועצה האזורית ויש לשים לזה סוף.

8. שירי שניצקי, משרד הפנים

מקווה ששר הפנים ישתכנע בצורך לחלוקת הכנסות של אזור התעשייה של אור עקיבא. הוועדה הגיאוגרפית באזור חיפה קמה בנובמבר האחרון. אנו ננסה לשלב את הנושא בסבב הדיונים הבא. מסכימה כי יש להרחיב דרומה את אזור התעסוקה המערבי המוצע עד דרך 653.

9. ליאת פלד, מתכנתת מחוז חיפה, מנהל התכנון

מודה לצוות התכנון על העבודה שהוצגה ולמועצה על העלאת הסוגיות החשובות.

התכנית מציעה להסיט את העוקף המזרחי 652 מערבה (כרחוב מאסף מערבי) כחלק מהרצון של המועצה להתפתח מערבה ולשמור על בקעת הנדיב. לשכת התכנון שותפה לגישה זו. ההסכמה סביב המאסף המערבי מייצרת הזדמנות לפתרון המחלוקת בין המועצה למדינה בסוגיית המעברים בין חלקי הישוב.

מציעה להרחיב דרומה את אזור התעסוקה המערבי המוצע כחלופה לאזור התעשייה כרמל, אותו יש לצמצם ולכוון אותו לשימושים שישרתו את המרחב המקומי (זכרון יעקב ובנימינה - גבעת עדה) כגון: תיירות, מסחר, גני אירועים, מלונאות ושימושים מקומיים נוספים. מציעה לגרוע את שטחי התעסוקה במקום מלבד השטחים הקיימים ואלו ששווקו על ידי המינהל.

לא תומכת ברעיון לחזק את בית ספר אורט כמוקד השכלה על תיכונית במרחב. פיתוח מסוג זה צריך להעשות בתחום הישובים עצמם, ולא למשוך החוצה. יש לצמצם את השטח הציבורי שמצפון מערב לאורט, הנמצא בשטח רגיש סביבתית ושהוא חלק ממסדרון אקולוגי

באשר לאזור התעסוקה המוצע המשותף ממזרח לגבעת עדה: מוסרת כי התכנית הוצגה בוועדה המחוזית על ידי נציגי המועצה האזורית אלונה מנשה ונדחתה. לשכת התכנון לא רואה הצדקה תכנונית כלשהי לפיתוח מוקד תעסוקה נוסף בשטח זה.

שלביות הפיתוח צריכה להיקבע בהתאם לאסטרטגיית הגידול של המועצה ועל-פי מדיניות ברורה. אסטרטגיית הגידול אינה סוגיה תכנונית. היא תלויה בשוק ובמדיניות המועצה. בתקנון התכנית ניתן לכלול הוראה שתאפשר למועצה לקבוע שלביות פיתוח.

דרך יפו: חוזרת על עמדת לשכת התכנון לפיה אין הצדקה לקידום דרך זו, ולעניין זה אין משמעות להבחנה בין דרך מקומית לדרך אזורית. אנחנו מבינים שזו דרך חקלאית שיכולה לשרת את החקלאים וניתן להסתפק בהסדרתה כדרך חקלאית בלבד.

סוגיית ההתוויה של המאסף המערבי, בין אם בצמוד למסילה ובין אם כרחוב בעל אופי עירוני, צריכה להיפתר בשלב התכנון המפורט. בכל אופן סבורה ככלל כי נכון לנצל באופן יעיל שטחי המגבלות שמטילה המסילה, ולכן יש להתוות את המאסף בשטח זה בצמוד למסילה.

לעניין אפשרות של ניווד זכויות, מפנה לתכנית מתאר חיפה אשר קבעה הנחיות לעניין בהתאם לפסיקה עדכנית בנושא.

10. הדר סלע, מחוז חיפה, מנהל התכנון

התכנית כפי שהוצגה מקובלת ככלל על לשכת התכנון, ואנו מברכים עליה. חוזרת בעניין זה על הערות קודמות של לשכת התכנון ובהמשך לדברי ליאת. נראה הגיוני יותר למקם את הדרך בצמוד למסילה, וגם בהתייחס לכך שזו דרך מאספת מעבירת תנועה ולא רחוב עירוני.

ניתן לקדם את הפיתוח של אזור התעסוקה המערבי החדש ללא תלות בהסטת המסילה.

מסכימים להערות שנשמעו לגבי הצורך בהגדלת צפיפות המגורים במערב בנימינה והרחבה מסוימת של תחום הפיתוח של מתחם 8 (המתחם הצפון-מערבי) צפונה כדי להביא לניצול יעיל יותר של אדמות מדינה. חוזרת על הערות קודמות שיש לטפל תכנונית גם במרקם הקיים. מבקשת לייחד לנושא הנחיות התכנון למתחמים, ישיבה נפרדת.

בהתייחס לבקשת המועצה לשקע את המסילה, סבירות נמוכה מאוד שהמדינה תשקיע בשיקוע מסילה עבור מתחם תעסוקה קטן בראיה כלל ארצית.

דרך 652 מדרום לשוב - יש לתקן את ההתוויה כך שתהיה בהתאם לתמ"מ 6 ותמ"א 3, שבו מוצגת המשכיות ורציפות של הדרך האזורית. יש לחבר אותה לתוואי קיים באזור המעבר המפלסי הקיים. המוצע במתאר לא יוצר המשכיות ורציפות של דרכים ברמה על יישובית, ומנתק את 652 מההמשך שלה, כי הוא מופנה רק לתחנת הרכבת. מבקשת להתייחס לנושא המעברים המפלסיים, בהקשר של העתירה שהגישה המועצה נגד המדינה, וההתחייבות שלנו להעלות את הנושא בוועדת ההיגוי. במסגרת זו בנימינה ביקשה שלא לבצע את מעבר רחוב השיש, אלא לבצע מעבר מצפון לשוב כחלק מהמאסף בחלקו הצפוני, וזאת כבר בשלב ראשון טרם הסטת המסילה. התכנון המוצע בתכנית שמוצגת פה, מעגן את בקשת בנימינה, והוא מקובל עלינו, ולאחר שגם התייעצנו עם יועץ התחבורה שלנו. אופי המעבר המפלסי, עילי או תת קרקעי, ייבדק בתכנית המפורטת.

לא תומכים בבינוי למגורים בקטע הכלוא בין המסילה לכביש מס' 4 כפי שמציעה המועצה. יש לחזק את השטחים המיועדים לפיתוח ושהם חלק מהמרקם האורבני, ולא לפתח קטע כלוא ומנותק ונחות תכנונית.

אין הצדקה לפיתוח אזורי נוסף בגבעת עדה, ובהתייחס לפתרונות הכלכליים שהתכנית נותנת ורגישות השטח.

מסכימה עם עמדות החברים לגבי העלאת הצפיפות באיזורים לפיתוח חדש.

לא רואה הצדקה תכנונית לחיבור מערבי נוסף לכביש מס' 4. התכנית נותנת מענים מספקים לחיבורים למערכת הארצית, ובהתייחס לרגישות השטח.

11. אנה אוסטרובסקי, משרד התחבורה

לאחרונה הסתיימה בדיקת כדאיות כלכלית לדרכים חדשות במרחב. על פי הבדיקה קיימת היתכנות לקידום כביש 653 עוקף פרדס חנה – כרכור וכביש 652 עוקף מזרחי לבנימינה. כמו כן, שדרוג החיבורים לדרך 4 בצומת הבורג' וצומת בנימינה. משרד התחבורה אינו מתנגד לדרך יפו כדרך מקומית.

אשר להפרדות מפלסיות נוספות לאורך המסילה הקיימת, עמדת המשרד הינה כי אין כל סבירות תחבורתית וכלכלית לביצוע הפרדה נוספת, שכן המדינה שמה בראש סדר העדיפויות את הסטת המסילה מערבה במסגרת תת"ל 65 וביטול המסילה הקיימת.

12. יעל לביא אפרת, החברה להגנת הטבע

לאור התכנית האסטרטגית שהציג מינהל התכנון, הרואה את בנימינה ואור עקיבא כמוקד עירוני אחד, נדרש להגדיר מגוון ושוני בצפיפויות באזורים השונים בתכנית.

החלופה מראה מגמת פיתוח נכונה. שותפה לעמדת רמ"י ומשרד השיכון שיש להגדיל את הצפיפות במתחמים המערביים. מבקשת לבחון ולשמר שטחי טבע עירוני בתחום הפיתוח הקיים והמוצע. בהקשר זה נכון יהיה לזהות שצ"פ משמעותי שיהיה מיועד לשימור וקליטת ערכים בוטניים. מציעה להגדיל את השצ"פ שהוצע בחורשת האקליפטוסים ולתכנן אותו באופן שיקדם זהות עירונית ושמירת טבע.

מתנגדת לאפשרות הקמת מבני משק בקרבת נחל תנינים. סבורה כי אזור התעשייה כרמל צריך לספק מענה לתעשייה חקלאית ומבני משק. ניתן לאפשר תיירות חקלאית בנחלות חקלאיות אך יש לקבוע לכך גבולות ברורים כדי לא לייצר מוקדי פיתוח שיתרחבו וינגסו בשטחים הפתוחים.

הרחבה של בית הספר אורט כמוסד חינוך אזורי או ממכללה לא תהיה נכונה. מוסד אקדמי/ חינוכי גדול חייב להיות נגיש לתחבורה ציבורית.

בהתייחס לדרך יפו/654 – חוזרת על עמדתה שלא תומכת בדרך. גם אם הדרך תוגדר כדרך מקומית היא עלולה למשוך תנועה ופיתוח באופן שיסכן את האכיפות והערכים של בקעת הנדיב.

הקמת אזור תעסוקה נוסף כפי שמציעה המועצה ממזרח לגבעת עדה הינו חסר תוחלת והיתכנות בהעדר נגישות תחבורתית סבירה. לא כל שכן מדובר בשטח שרובו מחוץ לגבולות התכנית.

בכל מתחם לבינוי יש ליעד רצועת חיץ לבטיחות משרפות בתחום הישוב ולא בתחום השטח הפתוח.

13. עדי נוי, קק"ל

בתשריט התכנית מסומנים יערות קק"ל סטטוטוריים ביעוד קרקע חקלאית. יש לסמן ביעוד עפ"י תמ"א 22. כמו כן יש לעבות את הסימון של רצועות הנחל; מציעה ללמוד את מסקנות שיתוף הציבור שנעשה לבקעת הנדיב ולבחון כיצד ניתן להטמיע את תוצריו בתכנית.

14. מיכאל ברויאר, נציג המשרד להגנת הסביבה

תומך במרכיבי החלופה כפי שהוצגו. לא רואה היתכנות ריאלית להקמת אזור תעשייה ממזרח לגבעת עדה כפי שהוצע על ידי המועצה בהעדר רמת נגישות סבירה; מבקש לבטל את האיתורים הנקודתיים של מבני המשק בבקעת הנדיב. יש למצוא עבורם מענה באזור התעשייה כרמל.

שותף לעמדה לגבי הגדלת הצפיפות במערב בנימינה.

מבקש כי התכנית תגדיר כללים לכמות ולפריסה של תחנות הדלק בתחומה.

15. מיקי לדל, רשות הטבע והגנים

נעשתה עבודה יפה ומשמעותית. שותף להתנגדות לגבי האיתורים שסומנו למבני משק ממזרח לבנימינה בבקעת הנדיב. רשות הטבע והגנים מתנגדת לכביש 653 במקטע עוקף מזרחי פרדס חנה כרכור, ולדרך יפו/654.

16. רותי לפידות, חברת מועצת בנימינה גבעת עדה

תכנית מתאר נועדה לשרת את צרכי התושבים. נשמעו בישיבה צרכי רמ"י וגורמים אחרים, אולם בסופו של דבר יש פה מועצה עניה בשטחי ארנונה מניבים שחייבת לספק שירותים לתושביה. הנחיות של חיבור צפוני נוסף לכביש 4 היא קריטית להחייאת אזור התעשייה כרמל. כמו כן יש צורך לעבות ולחזק את אזורי התעשייה הקיימים.

17. יעל אוסטפלד, משרד הבריאות

יש צורך בהרחבת מט"ש חדרה, אולם קיימת מחלוקת על מימון הפרויקט. לצורך הפיתוח המוצע בתכנית יש למצוא לכך פתרונות.

מציינת שקיים קידוח מים פעיל במערב בנימינה (יועצת התשתיות ענבל אברהם משיבה כי היא מודעת לקידוח והוא אינו אמור להוות מגבלה לפיתוח המוצע באזור. בתכנית יינתנו הנחיות לגבי מיגון של קווי ביוב).

לגבי ההצעה לשיקוע המסילה מבקשת להסב את תשומת הלב לכך שבדופן המזרחית של דרך 4 קיימים קווי תשתית.

18. חגי שניר, משרד החקלאות

פיתוח תיירות חקלאית במשקים יכול להיות בכל מקום בו יהיו מבני משק. שם ניתן לפתח מרכזי מבקרים ותיירות חקלאית נוספת על בסיס הגידולים הקיימים בהתאם להחלטה 1316 של רמ"י.

19. מיכל מריל, יו"ר ועדת ההיגוי, מינהל התכנון

מודה לצוות התכנון על העבודה המעמיקה שנעשתה ולחברי הוועדה על התייחסותם. מסכמת את הדיון :

א. בנושא התחבורתי, מציינת כי בישיבת הוועדה המשותפת לתחבורה יבשתית שהתקיימה לפני מספר ימים בעניין תמ"א 42, הוחלט על ביטול דרך 653 במקטע עוקף פרדס חנה כרכור ממזרח, ביטול 652 כעוקף מזרחי של בנימינה, והתנגדות לדרך יפו/654. בשלב זה, לא רואה מקום לסמן את דרך 654 בתשרי התכנית ומציינת שרובה בתחום שיפוט זכרון יעקב שמתנגדת לכביש. עם זאת, הועדה המקומית לעת הדיון בתכנית תוכל להמליץ על הוספת התוואי, והנושא יוכרע במסגרת הדיון בוועדה המחוזית.

ב. מבקשת לקיים ישיבת תיאום עם משרד התחבורה, המועצה המקומית ולשכת התכנון.

- ג. לאור הניתוחים והעמדות שהוצגו נראה כי אין הצדקה ליצירת חיבור צפוני לדרך מס' 4. אין אפשרות במסגרת תכנית המתאר לבצע בדיקה הנדסית בנוגע לחיבור נוסף לכביש 4. בשלב זה לא ניתן לסמן חיבור נוסף נוכח מגבלות הנדסיות וקרבה בין המחלפים. ככל שהמועצה המקומית תקדם בדיקה הנדסית מטעמה, ניתן יהיה לבחון את הנושא שוב עם התקדמות התכנית. לחילופין, במסגרת התכנון המפורט למאסף המערבי ניתן יהיה לערוך בדיקת נחיצות ובדיקה הנדסית לחיבור כאמור.
- ד. סבורה כי המיקום של המאסף המערבי צריך להיות בצמוד למסילה, הן משום שהדרך צריכה לשמש אלטרנטיבה חד משמעית לביטול דרך אזורית 652 כעוקף מזרחי במסגרת שינוי תמ"מ/6, והן לצורך ניצול שטח המגבלות של המסילה. מציעה לסמן את הדרך בסמוך למסילה, אך לא פוסלת אפשרות לעגן הוראות בתכנית כי מיקום הדרך יקבע באופן סופי במסגרת התכנון המפורט לשכונה המערבית.
- ה. לגבי אזור התעסוקה המערבי, מבקשת שצוות התכנון יבחן הרחבה של אזור התעסוקה דרומה תוך צמצום וכחלופה לשטחי תעסוקה בתחום אזור תעסוקה כרמל. יש להביא בחשבון יחד עם זאת שהאזור רווי בשטחי תעסוקה מאושרים שלא מומשו. סבורה שלא נכון למקם בשטח שמדרום לאזור התעסוקה מגורים בין רצועות תשתית, מסילת רכבת וכביש 4. זה מחזיר אותנו לנקודת ההתחלה של ישוב חצוי על ידי מסילת רכבת, שעומדת להיות מוכפלת ומחושמלת על כל המשמעות הסביבתית בכך.
- ו. אזור תעסוקה משותף עם מועצה אזורית מנשה ממזרח לבנימינה - על פניו לא רואה לכך הצדקה והיתכנות. במידה והמועצה מבקשת לקדם אזור תעסוקה זה עליה להציג הנמקות מוצקות לפוטנציאל המימוש ואופן השתלבותו במרחב. בכל אופן אזור זה מצוי מחוץ לתחום השיפוט של המועצה המקומית ולא ייכלל במסגרת התכנית.
- ז. שלביות הפיתוח – ניתן לקבוע הוראה שתאפשר פיתוח בשלבים אך בסופו של דבר הנושא תחת אחריות המועצה המקומית.
- ח. מבקשת מצוות התכנון להגדיר צפיפות מגורים פרטנית לכל מתחם. כמו כן מקבלת את ההערות שהושמעו לעניין הגברת הצפיפויות במערב בנימינה ובפרט בקרבת תחנת הרכבת החדשה.
- ט. מבקשת מצוות התכנון לבחון את הרחבת הפיתוח של מתחם 8 צפונה עד האמה ונחל תנינים, כולל המשמעות הסביבתית.
- י. המתח"מ בתמ"א 42 חייב להיות בזיקה לתחנת הרכבת. הנושא ייבדק.
- יא. הממשק בין בנימינה למסילה החדשה ולתחנת הרכבת – בפרספקטיבה של ראייה ארצית, לא בטוחה שנכון להשקיע אנרגיות בשיקוע המסילה במקטע בנימינה. גם לא בטוחה שאפשרי הנדסית היות ומדובר במקטע קצר.
- יב. לגבי חורשת האקליפטוסים, נייצר בתכנית גמישות עתידית לגבי גודל ואופי השצ"פ העתידי במקום.
- יג. מתנגדת לאפשרות הקמת צימרים מחוץ לחלקת המגורים ובשטחים הפתוחים.
- יד. לעניין ההפרדות המפלסיות – בתכנית תסומן הפרדה מפלסית נוספת מצפון לשוב וכחלק מהדרך המאספת וכפי שמוצע בתכנית, היות ועד להסטת המסילה (שמועד ביצועה לא ידוע) לא סביר שלא לאפשר לבנימינה חיבור נוסף, שיגביר את הזיקות בין שני חלקי הישוב, צורך שקיים כבר היום. כשם שמשדר התחבורה מתכוון להשקיע בחישמול המסילה טרם הסטתה, כך נכון וראוי מבחינה אורבנית להשקיע בהפרדה מפלסית נוספת גם לאור עיגונה בתכניות המסילה המאושרות וסיכומים עם גורמי התשתית. החיבור יסומן מצפון לשוב כפי שמוצע בתכנית באופן שיאפשר מימוש הדרך המאספת המערבית עוד בטרם הסטת המסילה כצורך מיידי.
- טו. צורת החיבור של המאסף המערבי עם 652 מדרום לבנימינה תידון בישיבת עבודה נפרדת.
- טז. תקבע ישיבת עבודה עם צוות התכנון, המועצה המקומית ולשכת התכנון בכדי לעבור על ההערות שעלו בדיון והערות המועצה המקומית במסמך מיום 23.3.17 שנשלח על ידי המועצה.
- יז. סיכומו של דבר – עקרונות התכנון כפי שהוצגו מקובלים על חברי ועדת ההיגוי. יקבעו דיונים נושאים בסוגיות שטרם הושגה הסכמה לגביהם:
1. תאום עם משרד התחבורה בנוגע למערכת הדרכים ומסילות הברזל.

2. שטחים למבני משק, תיירות חקלאית וצימרים.
3. שטחי ומוקדי התעסוקה בתכנית.
4. הטיפול התכנוני במרקם הקיים כולל צפיפות המגורים במרקמים הקיימים והמוצעים.

לעת כתיבת סיכום זה, ולצערנו הרב, ראש המועצה הלך לעולמו. אנו מלאי הערכה על פועלו, וכואבים את מותו הפתאומי.

יהי זכרו ברוך !

תפוצה: למשתתפים ולמוזמנים

נרשם ע"י: יואב דן