

לראשונה: הוועדה המחוזית אישרה תוכנית פינוי בינוי בבנימינה

מדובר בתוכנית הכוללת בניה של 563 יחידות דיור חדשות במבני מגורים בני 4-7 קומות במקום 192 דירות ישנות במבנים בני 4 קומות. הרשות המקומית מקדמת מהלך של קרקע משלימה מול רשות מקרקעי ישראל כדי שהתוכנית תהיה כלכלית. ראש המועצה: "זו נקודת התחלה להתחדשות עירונית לכל המושבות בארץ"

אורי חודי 14.12.2020

לראשונה – אושרה תוכנית התחדשות עירונית בבנימינה. הוועדה המחוזית לתכנון ובניה חיפה, בראשות ליאת פלד מתכנתת המחוז, החליטה לאשר תוכנית להתחדשות עירונית בשכונת גבעת חן בבנימינה. מדובר בתוכנית ביוזמת המועצה המקומית בנימינה-גבעת עדה שנערכה על ידי אדריכל אריאל גושן. במקביל, כדי להפוך את הפרויקט לכלכלי מנסים בבנימינה לקדם יוזמה מול רשות מקרקעי ישראל לקבלת קרקע משלימה לפרויקט במסגרתה מכפיל המגורים יהיה נמוך יחסית אבל היזם שיקדם התוכנית יוכל לקבל שטחי מסחר במקום אחר ביישוב.



הדמיה גבעת חן בנימינה פינוי בינוי // אדריכל אריאל גושן

התוכנית ממוקמת במערב היישוב, על שטח של 58 דונם ובמתחם הרחובות- אירית בצפון, הנביאים בדרום, העצמאות במזרח, החיטה במערב. התוכנית כוללת 563 יחידות דיור, שייבנו במבני מגורים של 4-7 קומות. על פי התוכנית, מתוך כלל יחידות הדיור, 113 יוקצו עבור דירות קטנות. עוד על פי התוכנית, בחלק ממבני המגורים הפונים אל הרחובות הראשיים, נקבעו חזיתות מסחריות לצורכי מסחר שכונתי. במקביל, התוכנית מאפשרת גם שימושים של משרדים קטנים לבעלי הדירות ומשפחתונים בקומות הראשונות של המבנים.

נכון להיום השכונה מתאפיינת במבנים של 4 קומות במצב תחזוקתי ירוד, ובהם 192 יחידות דיור, שיפוננו לטובת הפרויקט. במסגרת הבינוי החדש קובעת התוכנית המשך של בניה נמוכה וזאת במטרה שהשכונה החדשה תשתלב במרקם הקיים של השכונות הסובבות, הכוללות בעיקר מבנים צמודי קרקע בגובה של שתי קומות. במקביל, התוכנית מקצה שני שטחים לטובת מבנים ומוסדות ציבור שכונתיים – תוספת של כ-1.6 דונם עבור מבני ציבור וכ-9 דונם שטחים פתוחים כאשר החניות בתחום התוכנית ימוקמו כולן בתת הקרקע.

התוכנית גם נוגעת בהיבט התחבורתי. התוכנית מוסיפה דרכים שכונתיות חדשות בתחומה, המחברות רשת שתאפשר נגישות רגלית לתחנות תחבורה ציבורית קיימת ועתידית. מיקום התוכנית בסמוך לתחנת הרכבת העתידית של בנימינה, תאפשר נגישות רגלית לתחנת הרכבת, לאחר שהרכבת תועתק למערב היישוב.

מתכנת מחוז חיפה במינהל התכנון, ליאת פלד, ציינה עם אישור התוכנית כי:

תכנוני מיטבי לחידוש השכונה, אולם נדרשת לסיוע כלכלי למימושה באמצעות שטח השלמה או מנגנון כלכלי אחר. בעבר נבחנו חלופות תכנוניות לאפשר התחדשות השכונה ללא צורך בשטחי השלמה, אולם חלופות שכאלה נדרשו לנפחי בנייה גדולים מאוד המהווים נטע זר ליישוב בכלל ולשכונות הסובבות את המתחם בפרט, ולכן הן לא נתמכו על ידי הוועדה המחוזית". מהוועדה המחוזית נמסר עוד כי התוכנית תאפשר ודאות ליזם אשר במהלך שנים החתים את הדיירים בפרויקט וכעת יוכל להתחיל בהליכי ביצועה, דבר שיוביל לוודאות רבה יותר וגם לעליית ערך הפרויקט כפי שאושר.

"זו הדרך לגרום להתחדשות עירונית לעבוד ביישובים הקטנים".

כאמור, המועצה המקומית בנימינה גבעת עדה מקדמת מהלך של קרקע משלימה מול רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) כדי למצוא מענה להיתכנות הכלכלית של הפרויקט.

איתי ויסברג, ראש המועצה מסביר בשיחה עם מגדילים מה הרעיון מאחורי היוזמה:

"אי אפשר לאשר בשכונה מכפיל יותר גבוה. זה יפגע באופי היישוב. היו כבר ניסיונות בעבר, עם מכפילים גבוהים יותר, בינוי של 12 קומות ולא רק 3-4 קומות, אבל זה נעצר בוועדה המחוזית. אנחנו יודעים שבלי מכפילים גבוהים יותר אין כלכליות ולכן התוכנית לא אפשרית, אבל מצד שני אי אפשר לצופף יותר. חיפשנו מודל עסקי אחר ומצאנו את ההחלטה של רמ"י על קרקע משלימה. אנחנו מנסים לקדם בפעם הראשונה קרקע משלימה שיהיו בה זכויות למסחר ותעסוקה ולא מגורים. יש לנו שטח תעשייתי בבעלות רמ"י, ובפיתוח שלנו, שלא התחיל להיות משווק עד היום. ניסינו לקשור בין השניים. לתת מסחר, אכסון ומלאכה, ובתמורה היזם יוכל לקבל את הרווחיות הנדרשת בפרויקט. זה יהיה מאוזן כלכלית, כי יהיה שטח עסקי שעד היום לא פותח. ויש כאן גם מחשבה לאורך שנים קדימה. לרשות המקומית תהיה גם תמורה מארנונה עסקית שתאזן את תוספת המגורים. הבאנו חבילה שהפתיעה את רמ"י – וזו פעם ראשונה שלוקחים מגורים וממרים בזכויות מסחר. עכשיו זה צריך לקבל אישור".

עוד אמר ויסברג:

"זה נמצא בבדיקה אצל השמאי הממשלתי, וגם היזמים במתחם ממתנינים לשמוע את התוצאות כדי לדעת אם זה יהיה כלכלי. הצגנו שמאות מפורטת שמקובלת על רמ"י והרשות להתחדשות עירונית. השמאי נתן ניתוח כמה קרקע משלימה צריך כדי לאזן את הכלכליות על פי תקן 21. המודל עצמו אושר. במושבות כמו שלנו מתקשים להרים התחדשות עירונית כי המושבות לא יכולות לשאת את התוספת של המכפילים. כאן מצאנו מנגנון שיכול לעבוד, וזה יכול להיות נקודת התחלה לכל המושבות בארץ. זו הדרך לגרום להתחדשות עירונית לעבוד ביישובים הקטנים".