

אושרה תוכנית פינוי בינוי ראשונה בבנימינה

במסגרת התוכנית ייהרסו 200 דירות ישנות ויוקמו 563 דירות חדשות במקומן, בבניינים בני 4-7 קומות על מנת לשמור ככל הניתן על צביון הישוב. מימוש התוכנית שאינה כלכלית מותנה בהקצאת קרקע משלימה על ידי רמ"י

שלומית צור 12.20.4114:12

הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה חיפה, בראשות ליאת פלד מתכננת המחוז, החליטה לאשר תוכנית להתחדשות עירונית בשכונת גבעת חן בבנימינה. מדובר בתוכנית התחדשות עירונית ראשונה ביישוב.

התוכנית משקפת מקדם כלכלי נמוך יחסית של 2.8 דירות חדשות במקום כל דירה ישנה, וזאת בגלל הקושי לעלות לגובה ביישוב המאופיין בבנייה נמוכה. על כן, התוכנית כשלעצמה נעדרת היתכנות כלכלית, ומימושה מחייב הקצאת קרקע משלימה. בימים אלה, מצויה המועצה המקומית בהליכים מול רמ"י על מנת לאשר הקצאת קרקע.

התוכנית שיזמה המועצה המקומית בנימינה-גבעת עדה ממוקמת במערב היישוב, על שטח של 58 דונם ובמתחם הרחובות - אירית בצפון, הנביאים בדרום, העצמאות במזרח, החיטה במערב. כיום השכונה מתאפיינת בבניינים בני 4 קומות במצב תחזוקתי ירוד, ובהם 200 דירות ישנות. על פי התוכנית שאושרה, ונערכה על ידי האדריכל אריאל גושן, הדירות הישנות ייהרסו ובמקומן יוקמו 563 דירות חדשות בבניינים בני 4-7 קומות וחניות תת קרקעיות. מדובר בבנייה נמוכה יחסית, וזאת על-מנת שהשכונה תשתלב ככל הניתן במרקם הקיים של השכונות הסובבות, הכוללות בעיקר מבנים צמודי קרקע בגובה של שתי קומות.



הדמיית גבעת חן, בנימינה הדמיה: אדריכל אריאל גושן

מתוך סך הדירות החדשות שיוקמו, 113 יהיו דירות קטנות שיתנו מענה לצורך הרב הקיים ביישוב לדירות מסוג זה. בבניינים שפונים אל רחובות ראשים נקבעו חזיתות מסחריות ואף הותרו בקומות הראשונות של הבניינים שימושי משרדים קטנים לבעלי הדירות ומשפחתונים. התוכנית גם מוסיפה 1.6 דונם לטובת מבני ציבור ו-9 דונם שטחים פתוחים. מיקום התוכנית בסמוך לתחנת הרכבת העתידית של בנימינה, תאפשר נגישות רגלית לתחנת הרכבת, לאחר שהרכבת תועתק למערב הישוב.

מתכננת מחוז חיפה במינהל התכנון, ליאת פלד, ציינה כי "התוכנית נותנת מענה 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".

כיום המועצה המקומית מצויה בהליכים מתקדמים מול רשות מקרקעי ישראל לנושא הקרקע המשלימה. כמו כן, 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.