



המועצה המקומית
בנימינה-גבעת עדה
Binyamina-Givat Ada Local Council

תכנית מתאר כוללנית בנימינה - גבעת עדה 353-0581801

נספח חברתי-כלכלי

נובמבר 2017, עודכן ספטמבר 2021



AVIV * **AMCG**
MANAGEMENT & CONSULTING

Gordon Architects & Urban Planners
גורדון אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ



נספח חברתי-כלכלי | עורכי המסמך

עורכי המסמך



חן נאור- AVIV AMCG

חברה ופרוגרמה לצרכי ציבור

שני חנקיס ברק- AVIV AMCG

אהוד חסון

כלכלה

שרון בנד-חברוני

תיירות



ענת ברקאי נבו

שיתוף ציבור

יואב דן - AVIV AMCG

עריכה כללית





דברי הסבר

הנספח החברתי-כלכלי נועד לשמש ככלי עזר למתכננים וקובעי מדיניות במועצה המקומית בנימינה גבעת עדה, בבואם לתכנן או לקבל החלטות הנוגעות לתכניות מפורטות בתחום המועצה, או תכנון אחר הכפוף לתוכנית המתאר הכוללנית ליישובים.



בהתאם ל"מתווה להכנת תכנית מתאר מקומית ליישוב" של האגף לתכנון מקומי במנהל התכנון (2013), מציג הנספח את עיקרי ניתוח המצב הקיים ומסקנותיו, את המטרות החברתיות והכלכליות שהוגדרו במהלך התכנון ואת המענה הפרוגרמית שניתן להם לאור יעדי התכנית. זה האחרון עודכן ביוני 2020 בהתאם להחלטת הולנת"ע להגדלת הקיבולת התכנונית.



הפרוגרמה לצרכי ציבור (פרק ג') והפרוגרמה הכלכלית (פרק ד'), מהוות את הכלים המרכזיים למשתמשי הנספח, שכן הן מפרטות את צרכי התכנון המפורט בכל אחד ממתחמי התכנית. עם זאת, הכרת הפרקים האחרים, ובראשם תמצית ניתוח המצב הקיים (פרק א') חשובה להכרת והבנת הקונטקסט התכנוני עבור העוסקים בתכנון מפורט במושב.



תוכן עניינים



פרק א – תמצית ניתוח מצב קיים 6

1. חברה ודמוגרפיה 6

1.1 מקורות מידע ומתודולוגיה 6

1.2 התפתחות המושבות 7

1.3 המבנה הדמוגרפי חברתי 10

1.4 מאפיינים דמוגרפיים מרכזיים 12

1.4.1 ריבוי טבעי 14

1.4.2 מאזן הגירה 15

2. שטחי ושירותי ציבור קיימים 16

2.1 מעונות וגני ילדים 16

2.2 חינוך יסודי 16

2.3 חינוך על יסודי 16

2.4 מוסדות ושירותי ציבור הנוספים 16

2.5 מוסדות הדת 17

2.6 בתי עלמין 17

2.7 סך כל שטחי הציבור 18

3. כלכלה 19

4. תיירות – מצב קיים 22

4.1 ניתוח SWOT 26

פרק ב' – שיתוף הציבור 28

5. תהליך שיתוף הציבור במהלך הכנת תכנית המתאר 28

5.1 רקע כללי 28

5.2 תיאור תהליך שיתוף הציבור והמסקנות העיקריות 28

פרק ג - פרוגרמה למגורים ולצרכי ציבור 32

6. פרוגרמה למגורים 32

6.1 הנחות הפרוגרמה 33

6.2 עקרונות התכנון של הפרוגרמה 35

7. פרוגרמה מוצעת לשירותי הציבור הנדרשים 36

7.1 דרישות פרוגרמתיות לשטחי ושירותי ציבור בנויים 36

7.2 דרישות פרוגרמתיות לשטחים ציבוריים פתוחים 55

פרק ד' - פרוגרמה לשטחי תעסוקה, מסחר ומלונאות 58

8. הנחות, עקרונות ומסגרת מושגית 58





- 8.1 היצע וביקוש לקיבולת התכנית 58
- 8.2 עקרונות התכנון לשטחים עסקיים 59
- 8.3 מסגרת מושגית לפרוגרמה 61
- 9. עקרונות לתכנון ופרוגרמה למלונאות 63**
- 9.1 יצירת תימה ייחודית ומבדלת לבנימינה וגבעת עדה 63
- 9.2 תפיסת הפיתוח התיירותי במרחב 63
- 9.3 סל מוקדים מוצע ע"פ פלחי שוק 65
- 9.4 תמהיל אכסון לפי מתחמים 70



רשימת טבלאות

- טבלה 1 – בנימינה-גבעת עדה ויישובי הייחוס- נתונים השוואתיים בולטים 7
- טבלה 2 – מקורות גידול האוכלוסייה בבנימינה וגבעת עדה, 2003-2012 14
- טבלה 3 – ריבוי טבעי בבנימינה וגבעת עדה ויישובי הייחוס, 2003-2012 15
- טבלה 4 – שיעור מאזן ההגירה בבנימינה וגבעת עדה בהשוואה ליישובי הייחוס ולנפת חדרה, 2003-2012 15
- טבלה 5 – יחידות דיור מוצעות בתכנית המתאר לפי מתחמי תכנון 33
- טבלה מס' 6 – תמצית המענה הנדרש לתוספת האוכלוסייה בתכנית 37
- טבלה מס' 7 – היקף שטחים ומוסדות חינוך נדרשים לפי ישוב ומתחם 39
- טבלה 8 – היקף שטחים ומוסדות ציבור (לא חינוך) להוספה לפי ישוב ומתחם 43
- טבלה מס' 9 – היקף שב"צ דרוש בחלוקה למתחמים 49
- טבלה 10 – היקף שטחי הציבור הפתוחים הנדרשים בבנימינה 55
- טבלה 11 – היקף שטחי הציבור הפתוחים הנדרשים בגבעת עדה 55
- טבלה 12 – פריסת שצ"פ "סף הבית" המוצעת במושבות 56
- טבלה מס' 13 – תמהיל אכסון לפי מתחמים 70





פרק א – תמצית ניתוח מצב קיים

1. חברה ודמוגרפיה

פרק זה מציג את עיקר המאפיינים החברתיים והדמוגרפיים של תושבי בנימינה וגבעת עדה, את קבוצות האוכלוסייה והמבנה הקהילתי במושבות ואת המצב החברתי-הכלכלי של תושבי המועצה, כפי שנלמדו ונסקרו בהרחבה במסגרת דוח המצב הקיים שנערך במהלך 2015 ואושר במרץ 2016¹. הדוח היווה בסיס לגיבוש הכלים התכנוניים בהם נעשה שימוש בשלבי התכנון המאוחרים יותר, ובקביעת מדיניות התכנון כפי שבאה לידי ביטוי במסמכי התכנית.



בנימינה וגבעת עדה הן שתי מושבות בבקעת הנדיב אשר אוחדו לכדי רשות מוניציפלית אחת ב-2003. בסוף שנת 2016 מנתה המועצה המקומית כ-15,250 תושבים, מהם כ-73% בבנימינה וכ-27% בגבעת עדה. ניתוקן הפיזי של המושבות אחת מהשנייה, כמו גם הרקע ההתפתחותי והדינמיקה הפנימית בחיי היום-יום של תושבי כל אחת משתי המושבות, הביא לכך שעד היום, למעלה מעשור לאחר איחודן, עדין קיים נתק חברתי בין המושבות ושאיפה של חלק ניכר מתושביהן לשמר זהות נפרדת.



1.1 מקורות מידע ומתודולוגיה

הניתוח החברתי-כלכלי של תושבי המועצה מתבסס על נתוני הלמ"ס משנת 2013, על מקורות מידע אינטרנטיים, על שיחות שקיימו חברי צוות התכנון עם תושבים ונציגי מועצה, על סקר תושבים מקיף שנערך בשתי המושבות וכן על בסיס מספר מפגשי שיתוף הציבור שהתקיימו.



ניתוח המצב הקיים, שהיווה בסיס לתכנון, נערך בשנת 2015 על בסיס נתוני הלמ"ס המעודכנים לשעתו (שנת 2013). בשנים שחלפו מאז ועד לעת כתיבת שורות אלו, לא חלו שינויים דמוגרפיים וחברתיים משמעותיים ומסקנות ניתוח המצב הקיים נכונים גם לעת הנוכחית.

חלק מהנתונים הסטטיסטיים נותחו באופן כולל לאוכלוסיית המועצה על ציר הזמן בעשור האחרון (קבצי הרשויות המקומיות 2003-2013) ואחרים נותחו לפי



¹ חלק מהנתונים במסמך הנוכחי עודכנו בהתאם למידע הזמין בעת עריכת מסמך זה



ארבעת האזורים הסטטיסטיים במועצה (אחד הכולל את גבעת עדה, ושלושה המרכיבים את בנימינה), בהתאם למידע הזמין מתוך מפקד האוכלוסין 2008 – לעיתים מידע זה עודכן על בסיס הערכות מושכלות ובהתבסס על מקורות מידע מגוונים. כל אלה הושו לנתוני יישובי הייחוס שהוגדרו בתחילת העבודה: אור עקיבא, זיכרון יעקב, פרדס חנה כרכור, מזכרת בתיה (שנמצאה כ"אחות התאומה" מדרום מבחינת מאפייניה החברתיים כלכליים מסוימים), וכן לממוצע המועצות המקומיות היהודיות².



טבלה 1 – בנימינה-גבעת עדה ויישובי הייחוס- נתונים השוואתיים בולטים

יישוב	אוכלוסייה 2013 (2016)	אשכול חברתי- כלכלי	ממוצע נפשות למשק בית (מפקד 2008)	אומדן ³ נפשות למשק בית ממוצע 2013 (2016)
בנימינה וגבעת עדה	14,300 (15,200)	8	3.4	3.9 (3.9)
אור עקיבא	16,600 (17,600)	4	3.3	3.3 (3.1)
זכרון יעקב	21,400 (22,700)	8	3.5	3.1 (3.0)
מזכרת בתיה	11,200 (13,400)	8	3.6	3.7 (3.6)
פרדס חנה- כרכור	35,800 (39,600)	6	3.1	3.4 (3.2)



1.2 התפתחות המושבות



בנימינה נוסדה בידי בניהם של עולי העלייה הראשונה שהתיישבו בה בשנת 1922. לאחר מלחמת העולם הראשונה הצטרפו קבוצות רבות למקום והוא גדל במהירות. במרבית שנותיה התבססה כלכלת המושבה על חקלאות, אך בעשורים האחרונים חל תהליך שינוי חברתי-כלכלי משמעותי. זאת בשעה שחלק ניכר מתושבי המועצה עברו לעסוק במקצועות חופשיים, בהייטק ובתעשייה, ומספר החקלאים הצטמצם בהתמדה, אך בעיקר בשל ההגירה של אוכלוסיות חדשות ובעלות מאפיינים עירוניים אל המושבה.



² להוציא חריגות שהפכו לערים או אוחדו למועצות אזוריות.

³ ממוצע זה מבוסס על החישוב גודל אוכלוסייה ביישוב בסוף 2013 חלקי מספר הדירות למגורים לפי מרשם מבנים ודירות באותה שנה. המספרים בסוגריים מציגים את נתוני 2016 אשר שולבו במסמך ולא נכללו בדוח המצב הקיים.



השינוי החברתי-כלכלי שחל בבנימינה (ובמידה רבה גם בגבעת עדה ובישובים נוספים במרחב), מעבר לשינויים הכלכליים במשק, הינו פועל יוצא, בין היתר, של שדרוג תחנת הרכבת בבנימינה בשנות ה-90, ושיפור הנגישות של תושבי המועצה למוקדי תעסוקה במרחב. שיפור זה הוביל להגברת האטרקטיביות למגורים במושבה ולכניסתן של אוכלוסיות חדשות במעמד כלכלי-חברתי גבוה. השינוי טומן בחובו קונפליקטים, קיימים ופוטנציאליים, בין קבוצות האוכלוסייה השונות, על רקע הבדלים חברתיים-כלכליים ותפיסות שונות לגבי צביונו העתידי של היישוב.



מרכיב פיזי בעל השפעה חברתית-קהילתית הינו החיץ שמייצרת מסילת הרכבת בין חלקי המושבה. לאורך שנים, חלקה המערבי של המושבה זכה לדימוי נחות מבחינת הרמה החברתית כלכלית של תושביו ביחס לחלק המזרחי, המזוהה עם גרעין המייסדים של המושבה. המתנ"ס שהוקם בחלקו המערבי של היישוב והשכונות החדשות שנבנו בו במהלך שנות ה-90 ושנות ה-2000 תרמו ליצירת איזון מסוים בין שני החלקים.



גבעת עדה הוקמה ב-1903 ונקראת על שם אשת הברון רוטשילד עדלאידה (עדה). המושבה הוקמה על ידי שמונה משפחות, בעיקר בני זיכרון יעקב. כלכלת המושבה התבססה בעיקר על חקלאות, כאשר לענבי היין היה חלק נכבד בה.



בדומה לבנימינה, גם גבעת עדה חוותה שינוי במבנה האוכלוסייה בשני עשורים האחרונים. האטרקטיביות למגורים ביישוב הובילה לקפיצה משמעותית בגודל האוכלוסייה והיישוב קלט מתיישבים חדשים במעמד חברתי-כלכלי גבוה יחסית. השינוי החברתי, על אף שאינו זהה בעוצמתו לזה שחל בבנימינה, מעלה שאלות דומות לגבי הצביון העתידי של המושבה, ובעיקר על מקומה של החקלאות כמרכיב מרכזי בתפיסת הזהות המקומית.



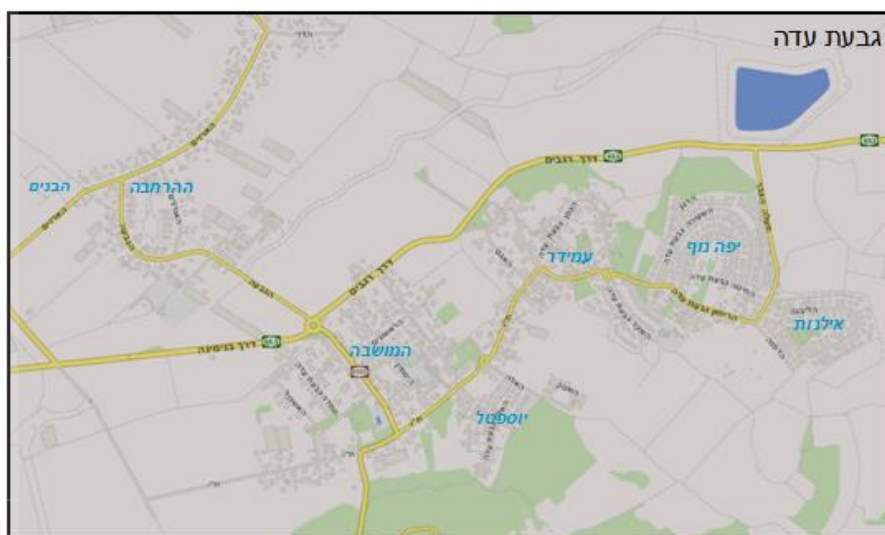
בדומה לבנימינה, למבנה הפיזי של גבעת עדה השפעה מסוימת על תחושת הקהילתיות והלכידות החברתית. המבנה הטופוגרפי והפיסי של היישוב (לרבות נחל עדה העובר במרכז) הוביל לתבנית פיתוח לא רציפה ומבוזרת, ללא מרכז יישובי ברור וקשיים יחסיים בניידות בין חלקיו. כך גם עלה במפגש תושבים, אשר עמדו על הקשר שבין המבנה הפיזי של היישוב לבין הקושי ביצירת לכידות חברתית ותחושת חיי קהילה.



איור מס' 1 –מפת השכונות בבנימינה



איור מס' 2 –מפת השכונות בגבעת עדה





1.3 המבנה הדמוגרפי חברתי

במהלך לימוד המצב הקיים, זוהו מספר קבוצות אוכלוסייה בולטות. אלה שונות זו מזו בגודלן ובסוגן, ובחלק מהמקרים ניתן לאפיין אותן גם בפיזורן הגיאוגרפי. ההבחנה בין הקבוצות מסייעת להבנת מאפייניהם החברתיים של תושבי המועצה, ובמידה מסויימת גם את המשמעויות התכנוניות שנגזרו מכך בתכנית:



"המייסדים" – קבוצה חזקה יחסית, הן מבחינה חברתית-כלכלית והן מבחינה פוליטית מקומית. בקבוצה נמנות בעיקר משפחות חקלאיות, או משפחות בעלות עבר חקלאי, המתגוררות בגרעיני הישובים. בבנימינה: "המושבה", "נחלת ז'בוטינסקי", "גבעת הפועל", ובגבעת עדה: "המושבה".



"הוותיקים" – קבוצת אוכלוסייה מגוונת יותר ביחס ל"מייסדים". מתגוררים במגוון שכונות ובעלות רקע מגוון יותר מבחינה עדתית וחברתית-כלכלית. בבנימינה מרבית "הוותיקים" מתגוררים בשכונה הוותיקה ובשכונת יעקב שמדרום לה (שכונת היסמין). בגבעת עדה מושבם של הוותיקים על פי רוב הינו בשכונות "יוספטל" ועמידר. ככלל ניתן לאפיין קבוצה זו כמסורתית בחלקה. למרות שהיא נחשבת לבעלת מעמד חברתי-כלכלי נמוך יחסית לקבוצות אחרות במועצה, מימוש זכויות ובניית יחידות דיור נוספות במגרשיהם, הביאה לשיפור במצבם הכלכלי בשנים האחרונות.



"משפרי הדיור" – קבוצה גדולה שהתיישבה במועצה בעשורים האחרונים, בעיקר בשכונות החדשות בבנימינה: כרמי בנימינה וזרעוניה, ובשכונת ההרחבה בגבעת עדה. על-פי רוב מדובר באוכלוסייה במעמד כלכלי-חברתי גבוה. היא כוללת בחלקה בנים של מתיישבים מגרעין המייסדים והוותיקים, ובעיקר משפרי דיור מערים ומישובים אחרים המבקשים מצד אחד ליהנות מהסביבה הירוקה והכפרית במקום, ומאידך לשמר את הזיקה למוקדי התעסוקה במרכז. לרוב מדובר במשפחות עם ילדים בגילאים שונים, כשגיל ההורים מגוון ונע בעיקרו בטווח שבין 35-50.



"הגמלאים" – אוכלוסיית הגמלאים (+65) בבנימינה גבעת עדה מונה כ-1,200 נפש, המהווים כ-8% מכלל האוכלוסייה (גבוה ביחס לכ-10.5% בכלל ארצי ונמוך ביחס לממוצע המועצות המקומיות העומד על כ-6% - נתוני סוף 2012, הלמ"ס). הקבוצה הינה מגוונת מבחינה חברתית ודמוגרפית, מפוזרת בין השכונות השונות,



וניתן לחלק את רובה בין שתי קבוצות אחרות - "מייסדים" ו"ותיקים". ביטוי לשוני החברתי בין קבוצות הגימלאים בה לידי ביטוי גם במועדון הגימלאים בגבעת עדה הפונה בעיקר לאוכלוסייה הקשישה מ"המושבה", אשר משרת פחות תושבים משכונות יוספטל או עמידר. כמו כן, ניתן לחלק את קבוצת הגימלאים גם ל"צעירים" ול"קשישים" – חלוקה שמצריכה התייחסות שונה מבחינת שירותי תרבות ורווחה למשל. כ-260 גימלאים משתי המושבות נתמכים במחלקת הרווחה של המועצה.



ה"דתיים" – קשה לדעת במדויק את היקפה של האוכלוסייה הדתית בבנימינה. אם ניתוח מוסדות החינוך לאוכלוסייה הדתית מעלה כי שיעור הילדים הלומדים בגנים דתיים עומד על כ-17%, וכתות ביה"ס על כ-10%⁴. בנוסף, קיימת אוכלוסייה דתית-מסורתית מבוגרת יותר (ללא ילדים), בעיקר בשכונות הוותיקות (עמידר, יוספטל והשכונה הוותיקה בבנימינה)⁵. קבוצה זו, המתגוררת באופן מפורז ברחבי המושבות, נאמדת בכ-2,000-2,500 נפש, כאשר ע"פ הערכות ונתוני מחלקת החינוך במועצה היקפה הולך וגדל בשנים האחרונות והמגמה עשויה להישמר.



אוכלוסייה נתמכת – אוכלוסייה זו איננה מהווה קבוצה של ממש או קהילה, אך ההתייחסות אליה בנפרד נובעת מהצורך להקצות לה משאבים ושירותי ציבור ייחודיים (בדומה לאוכלוסייה הדתית). בסה"כ נתמכים במחלקת הרווחה כ-550 אנשים (בנוסף לקשישים הנתמכים). כ-185 בבנימינה (כ-68%), כ-85 בגבעת עדה (32%) - התפלגות שמעלה כי שיעור הנתמכים גבוה במעט בגבעת עדה ביחס לשיעור תושביה באוכלוסייה הכללית במועצה (כ-27%). עיקר הנתמכים מתגוררים בשכונות גבעת חן ובשכונה הוותיקה (ממערב למסילה) בבנימינה, ובשכונות עמידר ויוספטל בגבעת עדה.



קהילת בית אל – קהילה של נוצרים גרמנים המונה כ-300 חברים⁶ ומהווה למעשה חלק מקהילה דתית רחבה שבסיסה בזיכרון יעקב. הקהילה סגורה וייחודית, ומנהלת אורח חיים צנוע ביותר במתכונת של קולקטיב. הקהילה

⁴ במועצה יש כ-5 גנים דתיים בהם לומדים 125 ילדים (ובנוסף ישנו גן משלב: חילוני-דתי ובו 32 תלמידים) מתוך כ-720 תלמידי גן בסה"כ, וכן בי"ס ממלכתי דתי (יד הנדיב) וכתה א' בבי"ס משלב בהם לומדים בסה"כ כ-180 תלמידים.

⁵ בהתבסס על שיחות עם תושבים מגבעת עדה ובנימינה ועל מצאי בתי הכנסת במועצה (הקיימות בשכונות אלה בלבד, למעט בתי הכנסת הוותיקים שבגרעיני המושבות).

⁶ ע"פ שיחה עם גורם בקהילה.





מתגוררת בדרום אזור "המושבה" בבנימינה, ממזרח לתחנת הרכבת, בין דרך המסילה, רחוב האגוז והשושנה. באזור זה נמצאים בתי המגורים ומוסדות הציבור של הקהילה (בעיקר גני ילדים פרטיים המנוהלים ע"י הקהילה) וחלק מפעילותם הכלכלית (בעיקר רפת וחממות בעיקר). שאר פעילות הקהילה מתקיימת ביזרון יעקב, ובכלל זה פעילות החינוכית (בתי הספר לכל הגילאים) התרבותית והדתית. על אף שמדובר בקהילה סגורה נדמה כי הדימוי שלה חיובי בקרב יתר תושבי המועצה.



יצוין כי ניתן לאפיין במועצה קבוצות אוכלוסייה נוספות, אך אלה אינן דומיננטיות בהיקפן ו/או אינן מצריכות דיון נפרד לעניין תכנית זו, ביניהן: עולים חדשים-ישנים יוצאי אתיופיה או ממדינות ברה"מ לשעבר.

1.4 מאפיינים דמוגרפיים מרכזיים



אוכלוסיית בנימינה וגבעת עדה גדלה מ-9,800 תושבים בשנת 2004 ל-14,300 תושבים בסוף 2013 (הנתון העדכני בעת עריכת ניתוח המצב הקיים) ו-15,600 בסוף 2017. כ-73% מהאוכלוסייה הינם תושבי בנימינה וכ-27% תושבי גבעת עדה. מאז אוחדו המושבות ב-2003 תחת מועצה מקומית אחת, לא חל שינוי מהותי ביחס האוכלוסייה בניהן.

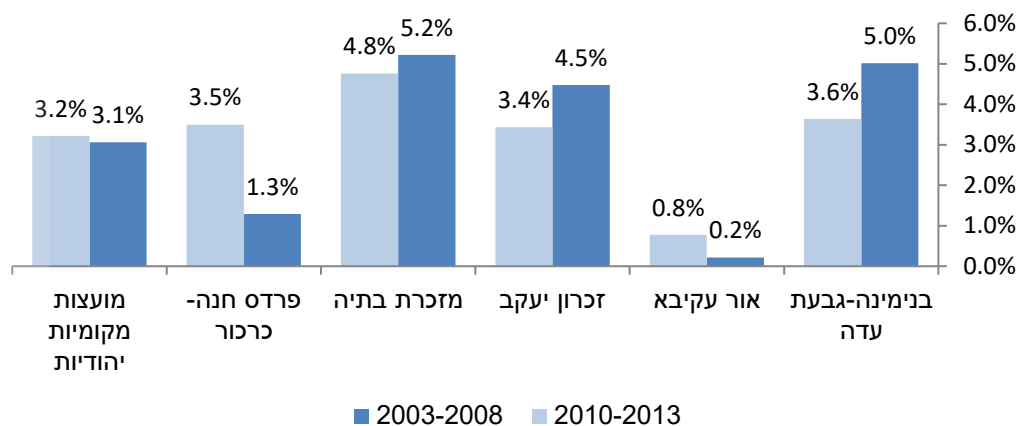


שיעור גידול האוכלוסייה הרב-שנתי במועצה בין השנים 2003-2013 היה גבוה ביחס ליישובי הייחוס. בשיאו (2003) הוא עמד על קרוב ל-7% (!) בשנה, ובסה"כ עמד על 4.5% בשנה ממוצעת. עם זאת, ניתן להצביע על מגמת ירידה בשיעור הגידול מאז 2010, כמו גם במרבית יישובי הייחוס. ירידה זו הגיעה לשיאה ב-2012 ו-2013, אז עמד שיעור הגידול על 2.9% ו-2.1% בהתאמה. בחינת שיעור הגידול לשתי תקופות זמן (2003-2008, 2010-2013) מלמדת כי בין השנים 2010-2013 חלה ירידה בשיעור הגידול בכלל יישובי הייחוס ביחס לשנים הראשונות (-2003-2008), פרט לפרדס חנה-כרכור בה השיעור יותר מהוכפל. מגמה זו אינה מאפיינת את כלל המועצות היהודיות שבהן הגידול בשתי התקופות היה כמעט זהה, או בכלל ישראל בה הייתה המגמה קבועה בשתי תקופות הזמן (1.8% ו-1.9%). שיעור גידול האוכלוסייה הנוכחי בבנימינה וגבעת עדה עלה ועמד בסוף 2016 על כ-3.2% - שיעור הגבוה משמעותית מן הממוצע הארצי (1.9%).





תרשים 1 – שיעור גידול אוכלוסיית המועצה בהשוואה ליישובי יחוס, 2003-2008 ו-2010-2013

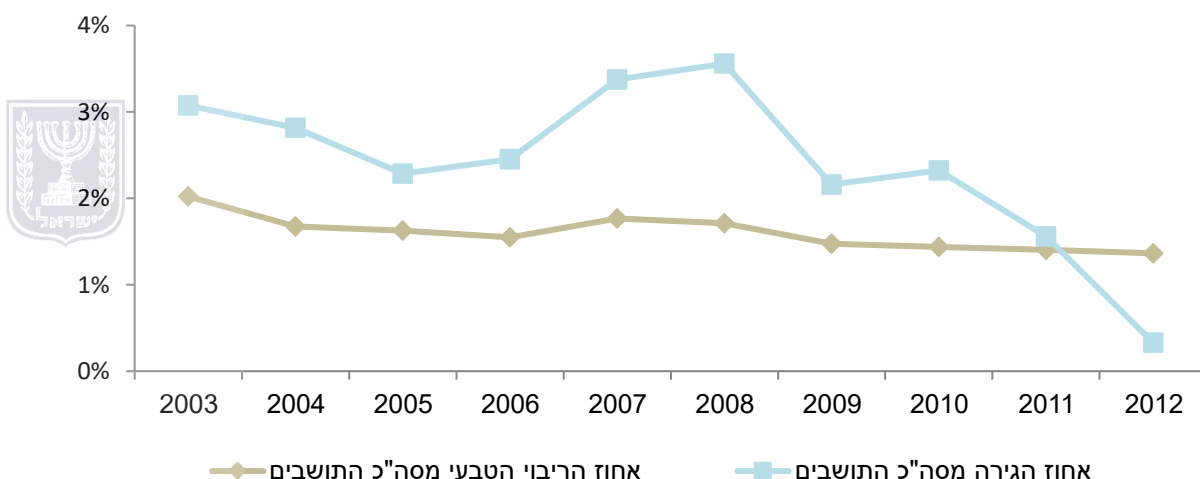


על מנת להבין את שיעור הגידול והסיבות לו, נעשה ניתוח של מרכיבי גידול האוכלוסייה בעשור האחרון כמוצג בטבלה להלן.

הנתונים מלמדים כי שיעור הריבוי הטבעי באוכלוסייה ירד ירידה מתונה לאורך השנים, בעוד ששיעורי ההגירה מציגים ירידה משמעותית יותר בעשור האחרון (אם כי לאורך כל התקופה ההגירה ליישוב הינה חיובית). אחוז ההגירה עמד בשנת 2003 על 3.1% בעוד שבשנת 2013 עמד על כ-0.3%.



תרשים 2 – ריבוי טבעי בהשוואה למאזן ההגירה בבנימינה וגבעת עדה בין השנים 2003-2012



טבלה 2 – מקורות גידול האוכלוסייה בבנימינה וגבעת עדה, 2003-2012

שנה	סה"כ אוכלוסין בשנה	ריבוי טבעי	אחוז הריבוי הטבעי	מאזן הגירה	אחוז הגירה מסה"כ התושבים	סה"כ גידול שנתי	אחוז גידול שנתי	שיעור גידול (ביחס לשנה קודמת) ⁸
2003	9,400	190	2.0%	289	3.1%	479	5.1%	6.8%
2004	9,800	164	1.7%	276	2.8%	440	4.5%	4.3%
2005	10,200	166	1.6%	233	2.3%	399	3.9%	4.1%
2006	10,600	164	1.5%	260	2.5%	424	4.0%	3.9%
2007	11,200	198	1.8%	378	3.4%	576	5.1%	5.7%
2008	11,800	202	1.7%	420	3.6%	622	5.3%	5.4%
2009	12,400	183 ⁹	1.5%	268	2.2%	451	3.6%	5.1%
2010	13,000	187	1.4%	302	2.3%	489	3.8%	4.8%
2011	13,600	191	1.4%	212	1.6%	403	3.0%	4.6%
2012	14,000	191	1.4%	46	0.3%	237	1.7%	2.9%
2013	14,300							2.1%
ממוצע	-	183	1.6%	266	2.3%	449	3.9%	4.5%

תרשים 2 לעיל מלמד כי על אף ששעורי ההגירה קטנים לאורך השנים, שיעור הריבוי הטבעי אינו משתנה. יתכן ונתון זה בכוחו להצביע על כך שאוכלוסיית המהגרים של בנימינה וגבעת עדה הינה אוכלוסייה צעירה המתאפיינת בשיעור ריבוי טבעי גדול יחסית (בשל גיל המהגרים).

1.4.1 ריבוי טבעי

כפי שצוין קודם, שיעור הריבוי הטבעי בבנימינה וגבעת עדה התאפיין במגמת ירידה קלה לאורך העשור האחרון. עם זאת, הממוצע הרב שנתי, 1.6%, מצביע על שיעור ריבוי טבעי גבוה בהשוואה ליישובי הייחוס ודומה לשיעור הריבוי הטבעי בכלל המועצות המקומיות היהודיות. שיעור הריבוי הטבעי בכלל אוכלוסיית ישראל עמד בשנת 2012 על 1.6%. לאור העובדה שהמאפיינים החברתיים-כלכליים של בנימינה וגבעת עדה דומים ואף גבוהים מיישובי הייחוס, ניתן להניח כי הנתונים מלמדים על חלק דומיננטי של תושבי המועצה המתאפיין באוכלוסייה של משפחות צעירות ומשפרי דיור הנמצאות (עדיין) בשלבי גידול התא המשפחתי.

⁷ מחושב כסך אחוזי ההגירה והריבוי הטבעי בשנה נתונה.

⁸ מחושב מתוך סך גודל האוכל ברשומות הלמ"ס בשנה נתונה ביחס לגודל האוכל הנתונה בשנה הקודמת.

⁹ נתון שנת 2009 חסר ועל כן חושב באמצעות ממוצע יתר השנים



טבלה 3 – ריבוי טבעי בבנימינה וגבעת עדה וביישובי הייחוס, 2003-2012

שנה	בנימינה וגבעת עדה	אור עקיבא	זכרון יעקב	מזכרת בתיה	פרדס חנה-כרכור	מועצות מקומיות יהודיות
2003	2.0%	2.0%	1.4%	1.3%	1.0%	1.5%
2004	1.7%	0.9%	1.4%	1.0%	1.1%	1.5%
2005	1.6%	0.9%	1.3%	1.0%	0.8%	1.4%
2006	1.5%	0.7%	1.1%	1.3%	1.0%	1.5%
2007	1.8%	0.9%	1.4%	1.3%	1.0%	1.5%
2008	1.7%	0.8%	1.4%	1.1%	0.9%	1.5%
2009	1.5%	1.1%	1.4%	1.8%	1.3%	1.5%
2010	1.4%	0.8%	1.4%	1.4%	1.2%	1.6%
2011	1.4%	1.2%	1.2%	1.4%	1.2%	1.6%
2012	1.4%	1.2%	1.4%	1.2%	1.2%	1.5%
ממוצע	1.6%	1.1%	1.4%	1.3%	1.1%	1.5%

1.4.2 מאזן הגירה

כדי להבין את מאפייני ההגירה לבנימינה וגבעת עדה בראייה כוללת ואזורית נבחנו נתוני ההגירה גם בהשוואה ליישובי הייחוס וגם בהשוואה לכלל נפת חדרה¹⁰. הנתונים מלמדים כי לא קיימת התאמה מובהקת בין קצב ההגירה החיובית הגבוהה ליישובי נפת חדרה משנת 2006 (להוציא את אור עקיבא), לבין המגמה בשנים האחרונות בבנימינה וגבעת עדה.

טבלה 4 – שיעור מאזן ההגירה בבנימינה וגבעת עדה בהשוואה ליישובי הייחוס ולנפת

חדרה, 2003-2012

שנה	בנימינה וגבעת עדה	אור עקיבא	זכרון יעקב	מזכרת בתיה	פרדס חנה-כרכור	נפת חדרה
2003	5.6%	-1.0%	2.8%	2.6%	-0.2%	2.7%
2004	2.8%	-0.5%	2.4%	2.0%	0.0%	2.2%
2005	2.3%	-0.7%	2.3%	4.0%	0.0%	2.8%
2006	2.5%	-0.8%	2.6%	5.4%	-0.2%	2.8%
2007	3.4%	-0.5%	1.9%	4.2%	1.1%	5.2%
2008	3.6%	-0.6%	2.3%	4.6%	0.2%	5.4%
2009	2.2%	-1.0%	0.6%	3.7%	1.8%	5.3%
2010	2.3%	-1.4%	1.9%	2.3%	2.2%	4.6%
2011	1.6%	-0.1%	1.7%	1.7%	1.6%	4.8%
2012	0.3%	-0.4%	1.5%	3.5%	1.7%	4.6%
ממוצע	2.6%	-0.7%	2.0%	3.4%	0.8%	4.0%

¹⁰ בנפת חדרה כ- 360,000 תושבים המתגוררים בכ- 65 יישובים, מהם 16 יישובים עירוניים.



2. שטחי ושירותי ציבור קיימים

פרק זה מתמצת את סקירת שירותי הציבור ושטחי הציבור בבנימינה וגבעת עדה, כפי שהובאו בדוח ניתוח המצב קיים לתכנית שנערך במהלך שנת 2015.

מניתוח מוסדות הציבור בבנימינה וגבעת עדה ניכר כי מערכת החינוך במועצה הינה איכותית וממוצבת במיקום גבוה. מוסדות נוספים, ובהם מוסדות דת, מתקני ספורט ומוסדות תרבות קיימים ופורטו בהרחבה בדוח מצב הקיים.



2.1 מעונות וגני ילדים

גני הילדים פרושים ברחבי המושבות ומתפקדים באופן תקין, אף על פי שנראה כי מתחילים להיווצר עומסים מסוימים על גני הילדים בבנימינה (בשל כך, מקדמת המועצה הקמת גנים נוספים בימים אלו). בנוסף, אין כיום מעונות יום המופעלים על ידי מחלקת החינוך או הרווחה (אם כי ישנה כוונה להתחיל בהפעלתם בעתיד).

2.2 חינוך יסודי

החינוך היסודי כולל 5 בתי ספר, 4 מתוכם בבנימינה (מתוכם 2 ממלכתיים, אחד ממלכתי דתי ואחד ב"ס משלב) והנוסף בגבעת עדה (ממלכתי). ב"ס יסודי נוסף מתוכנן לקום בדרום בנימינה (בשטח השכונה המתוכננת מדרום לשכונות כרמי בנימינה). טווח התלמידים הממוצע לכתה בבתי הספר הממלכתיים עומד על 32-35 תלמידים בכתה, בעוד בבית"ס הממלכתי דתי ובית"ס המשלב עומד הממוצע על 25-26 תלמידים בכתה בלבד.



2.3 חינוך על יסודי

מוסד חינוך על-יסודי אחד משרת את כלל תלמידי המועצה החילוניים, המהווים 74% מכלל תלמידי בית הספר המקיף, בעוד יתר התלמידים מגיעים אליו משובים סמוכים. תלמידיה הדתיים של המועצה לומדים במסגרות על יסודיות שונות ביישובי הסביבה (חדרה, פרדס חנה, אור עקיבא עוד).



2.4 מוסדות ושירותי ציבור הנוספים

לא קיימות מסגרות לחינוך מיוחד המשרתים את תושבי המועצה בתחומי המושבות (תלמידים אלה מוסעים לישובים אחרים). כמו כן לא קיימים מוסדות רווחה שונים ומרכזי יום לקשיש (מחלקת הרווחה מספקת שירותי תמיכה). מתנ"ס המועצה מפעיל צהרונים בבתי הספר ובחלק מגני הילדים בבנימינה, אך אלה





אינם מופעלים בגבעת עדה כלל. מוסדות חינוך מיוחד ורווחה קיימים במועצה, אך אלה משרתים אוכלוסיות יעד מהסביבה כולה או מאזורים אחרים.

2.5 מוסדות דת

ברחבי המועצה קיימים כ-20 בתי כנסת המפוזרים בין השכונות בשתי המושבות (15 בבנימינה ו-5 בגבעת עדה), 18 מהם פעילים באופן שוטף. כמו כן קיימים 4 מקוואות המשרתות את תושבי המועצה: שנים בבנימינה (גברים ונשים) ושניים בגבעת עדה (גברים ונשים).



2.6 בתי עלמין

בבנימינה וגבעת עדה שני בתי עלמין: האחד נמצא בשכונת ההרחבה בג. עדה, בהיקף של כ- 11 דונם. בית עלמין זה מומש בחלקו, ובעת עריכת ניתוח המצב הקיים החלה בחינת פוטנציאל הקבורה העתידי בו על-ידי החברה קדישה. על-פי חוות דעתו של מהנדס המועצה, בית עלמין זה צפוי לספק מענה לגבעת עדה ל- 20 שנה הקרובות ואף יותר מכך.



בית העלמין השני נמצא בבנימינה בהיקף של כ- 14 דונם. בית העלמין נמצא בתפוסה כמעט מלאה, ובמסגרת מדיניות הקבורה של המועצה, המבוססת על פרוגרמה לציפופי¹¹ והרחבתו צפונה¹² הוא מיועד לספק מענה לביקושי הקבורה בבנימינה ל-20 השנים הקרובות.

יודגש כי במקביל להכנת תכנית המתאר הכוללנית לבנימינה וגבעת עדה, קודמה על-ידי הוועדה המחוזית תכנית להקמת בית עלמין אזורי מחוץ לגבולות השיפוט של המועצה, בסמוך לתחנת המיתוג שמדרום (ממזרח לפסי הרכבת, בין בנימינה לפרדס חנה – כרכור). בית עלמין זה, אם יוקם, צפוי לספק מענה לקבורה גם עבור בנימינה וגבעת עדה.



שטח קבורה נוסף, שאינו פעיל, בהיקף של דונם אחד נמצא בדרום שטח המועצה בסביבת שטחים חקלאיים (ראה פרק שטחי ציבור).

¹¹ איתן רונאל רונית לוי אדריכלים (2012). בית עלמין בנימינה תכנית הגדלת קיבולת לשרות הציבור.

¹² מגרש המיועד לשב"צ הסמוך לבית עלמין זה, מצפון, מיועד להפוך לשטח בשירות בית העלמין על-פי תכנית המועצה (כרגע בשלבי גיבוש). שטח זה ישמש לקבורה של לא-יהודים ו/או למבנה טהרה לבית הקברות.





2.7 סך כל שטחי הציבור

סקירת שטחי הציבור בבנימינה וגבעת עדה כללה ניתוח רב שכבתי הכללי: ניתוח ע"פ גודל השטחים, פריסתם, סוג השימוש בהם, סטאטוס הפיתוח והבעלות בהם.

בבנימינה וגבעת עדה היצע גדול של שטחי ציבור. סך כל שטחי הציבור במועצה מסתכמים לכ-416 דונם של קרקעות בייעוד שב"צ בתכניות מאושרות¹³. נמצא כי שטחי הציבור בבנימינה וגבעת עדה פרושים באופן התואם במידה רבה את פרישת האוכלוסייה בין שתי המושבות. עם זאת, כשליש מהשטחים (105 דונם), נמצאים באזור התעשייה כרמל שבבנימינה ולכן אינם נמצאים במרחק הליכה סביר מקום מגוריהם של התושבים.

רובם המכריע של המגרשים ביעוד למבני ציבור (כ-84%), הינם שטחים הקטנים מ-6 דונם ועל כן מקשים על פיתוח של מוסדות גדולים המצריכים שטח רב בהתאם לסטנדרטים שהונהגו ביישובים מסוג זה. בנוסף, מהצלבת נתוני גודל המגרשים וסטאטוס המימוש ניתן לראות כי מרבית המגרשים שטרם נבנו או נבנו באופן חלקי, הינם מגרשים קטנים ובינוניים. מתוך 37 המגרשים הלא בנויים, שטחם של 34 מגרשים קטן מ-4.5 דונם. מצב זה מגביל במידת מה את אפשרויות הפיתוח במועצה.

ניתוח היצע שטחי הציבור על פי סוג השירות הניתן בשתי המושבות, מעלה כי במקרים מסוימים (שירותי חינוך, תרבות וקהילה ודת) היצע השטחים תואם במידה רבה את היקף האוכלוסייה במושבות ובמקרים אחרים (שירותי ספורט, בריאות ושלטון מקומי) עולה היצע שטחי הציבור לנפש בגבעת עדה ביחס לבנימינה.



¹³ בעת ניתוח המצב הקיים התקבל מידע מהוועדה המרחבית אשר הצביע על שטחים בהיקף של 448 דונם. זאת לעומת קומפילציית ייעודי שהורכבה לצורך העבודה ושמשה את צוות התכנון.



3. כלכלה

אוכלוסיית בנימינה גבעת עדה חזקה כלכלית, עם רמות שכר ושיעורי העסקה גבוהים ביחס לממוצע הארצי וביחס לרשויות אחרות במרחב. התושבים מועסקים בענפי כלכלה "חזקים" ביחס לממוצע הארצי ולרשויות אחרות במרחב. כמו כן, האוכלוסייה מאופיינת במגורים מרווחים בדירות גדולות באופן ניכר בהשוואה לממוצע הארצי וכן בהשוואה לרשויות מקומיות אחרות בנפה.



היקף מוקדי התעסוקה ביישוב הוא קטן באופן יחסי, ולכן שיעור נמוך מתושבי הישוב עובדים ביישוב ומרחק הנסיעה של התושבים למקום העבודה הוא ארוך יותר בהשוואה ליישובים שכנים.

בשנת 2016 התגוררו בבנימינה גבעת עדה 15.2 אלף תושבים (לפי נתוני למ"ס). שטחי הבניה לא למגורים בשנת 2016, שחויבו ע"י המועצה בארנונה - משרדים, שירותים, מסחר, תעשייה ומלאכה (להלן "**תעסוקה ומסחר**"), מסתכמים ב- 81 אלף מ"ר שהם 5.3 מ"ר לתושב. שטח תעסוקה ומסחר לתושב בבנימינה גבעת עדה זה נמוך בהשוואה לרשויות שכנות וכן בהשוואה לנתונים הכלל ארציים, העומדים על כ- 10 מ"ר לתושב וללא מועצות אזוריות כ- 8 מ"ר לתושב. יצוין כי קיים שוני בשיטת חיוב השטחים לא למגורים בארנונה בין הרשויות המקומיות השונות ובחלק מהן החיוב רק בגין שטח בניה נטו.



לפי נתוני הביצוע הכספי של בנימינה גבעת עדה לשנת 2016, בהשוואה לממוצע רשויות מקומיות יהודיות באשכול חברתי - כלכלי 7-8 ואוכלוסייה שבין 10 ל- 20 אלף תושבים, עולה כי נתוני הכנסות הארנונה לנפש בבנימינה גבעת עדה נמוכים בהשוואה לקבוצת הרשויות הדומות (2,340 ₪ לנפש לעומת 2,967 ₪ לנפש), התוצאה היא גם שיעורי גירעונות שוטפים (לאותה שנת ביצוע) וגירעונות מצטברים גבוהים בבנימינה-גבעת עדה ביחס לביצוע ברשויות הדומות (58 ו- 1,345 אלף ₪ לעומת עודף של 1 ₪ וגרעון 644 אלף ₪ לנפש בהתאמה).



בבנימינה שני מוקדי תעסוקה ומסחר:

א. אזור תעשייה כרמל

ממוקם על הכביש המחבר את בנימינה וזיכרון יעקב. מרבית השטחים בו (תכנית ש/49) נמצאים בבעלות המדינה ומגרשים ספורים בבעלות פרטיים. אזור התעשייה מאופיין בנגישות נמוכה וממוקם באזור בעל רגישות נופית. רמת הפיתוח הסביבתי וכן הרמה של התשתיות המוניציפליות וזמינותן נמוכים.





סך שטחי הקרקע ביעוד תעשייה ומלאכה כ- 402 דונם ושטחי הבניה האפשריים בו כ- 384 אלף מ"ר (עיקרי ושרות). התכנית לאזור התעסוקה אושרה לפני עשרות שנים והיקף המימוש עד כה מזערי, כ- 5% מסך שטחי הבניה. מרבית השטחים הבנויים באזור התעשייה כרמל אינם לתעשייה ומלאכה – הנכס הגדול ביותר הוא מעון לחוסים בשטח 8.1 אלף מ"ר המהווה כ- 44% מכלל שטחי הבניה הקיימים באזור זה. בנוסף פועלים באזור התעשייה אולמות אירועים, יקב, מפעל בטון ושטחי מסחר.



ב. מתחם הרכבת

מתחם הרכבת ממוקם בקצה הדרומי של בנימינה ובסמוך לו שטחים פתוחים המאפשרים הרחבתו בעתיד. המתחם ממוקם בצומת דרכים אזוריות (652 ו- 653) המשרתות את יישובי בקעת הנדיב ונהנה מנגישות ברכבת. תחנת הרכבת הממוקמת במתחם מושכת נוסעים והיא בעלת חשיבות לעסקים הפועלים בסמוך. התחנה משמשת למעבר מהקווים הבינעירוניים לקווים הפרבריים ובמצב הנוכחי מהווה צומת רכבות חשוב. תחנת הרכבת של בנימינה משרתת את תושבי בנימינה גבעת עדה וכן ישובים סמוכים כולל זיכרון יעקב ואור עקיבא.



בתכנית הפיתוח של רכבת ישראל נבחן ביטול התוואי הנוכחי של קו הרכבת והסטתו מערבה בסמוך לכביש 4. ביטול תחנת הרכבת במתחם צפוי לפגוע באטרקטיביות של המתחם ובתכניות להרחבתו. בשנים האחרונות ניכרת תנועה של עסקים למתחם הרכבת, ובצד פעילות תעשייה ומלאכה שאינה אינטנסיבית נפתחו מסעדות, בתי קפה ומשרדים.



מתחם הרכבת מהווה את המוקד הגדול למסחר ותעסוקה בבנימינה – גבעת עדה ובו שטחי בניה מאושרים (עיקרי ושרות) לתעסוקה ומסחר בשטח של כ- 159 אלף מ"ר. התב"ע שאושרה בשנת 2016 הגדילה את שטחי התעסוקה ואפשרה שטחי מסחר, הפעלת שטחי מסחר לפני אישור התב"ע. התאפשרה רק במסגרת שימושים חורגים.

עירוב השימושים הרב שבמתחם ללא סדר מרחבי, אשר חלקם מהווה מטרד לעסקים אחרים, פוגם באטרקטיביות המתחם.



ג. שטחי תעסוקה במרחב



בסמוך לבנימינה גבעת עדה ממוקמים מספר אזורי תעסוקה: מוקדי תעסוקה גדולים ממוקמים בחדרה ובאזור התעשייה בקיסריה, ומוקדים קטנים יותר ממוקמים בפרדס חנה – כרכור, אור עקיבא, זכרון יעקב ואזור התעסוקה המשותף זיכרון יעקב, פרדיס וג'סר א זרקא.

באזורי תעסוקה אלה קיים פוטנציאל גדול לשטחי בניה במסגרת תכניות מפורטות מאושרות ותכניות מתאר. פוטנציאל זה ברובו לא ממומש ורמת התחרות בין אזורי התעסוקה גבוהה.

ד. סיכום



מועצה מקומית בנימינה-גבעת עדה נהנית מצד אחד מאוכלוסיה במעמד חברתי כלכלי גבוה, דבר שבא לידי ביטוי במאפיינים כלכליים שונים שנסקרו לעיל. מנגד מאופיינת המועצה המקומית במחסור בשטחי תעסוקה ומסחר דבר שמתבטא בכך שהרשות מתקשה להגיע לאיזון תקציבי ונמצאת בקשיים פיננסיים. המחסור בשטחי תעסוקה ומסחר מביא לכך שאחוז נמוך של תושבי הרשות מועסקים בשוב בו הם גרים, זאת בהשוואה לתושבי רשויות מקומיות אחרות בסביבה. כדי לאפשר קליטה של תושבים חדשים ופיתוח של הישוב יש חשיבות בחיזוק, גיוון והרחבת הפעילות הכלכלית בבנימינה – גבעת עדה.





4. תיירות – מצב קיים

תיירות מתאפיינת במכפיל כלכלי גבוה ובערכים מוספים, החשובים לפיתוח העסקי הכולל של הישוב: פיתוח תיירותי טומן בחובו פוטנציאל כלכלי ישיר כתוצאה מהגדלת היקף ההכנסות של המועצה ושל היזמים המתגוררים בה וכן פוטנציאל כלכלי עקיף כתוצאה מהבולטות, החשיפה והדימוי שהוא מקנה לה. המציאות מלמדת כי עסקים רבים מבקשים להתמקם בסביבה יצרנית ותוססת ולכן לפיתוח התיירותי ערך מוסף רחב מעבר להיותו ענף כלכלי בזכות עצמו.



בנימינה – גבעת עדה הינה מועצה מקומית שבורכה במשאבים טבעיים לא מבוטלים, הרחוקים ממימוש הפוטנציאל המלא שלהם. המועצה יושבת בתפר שבין רמת הנדיב וחוטם הכרמל לבין בקעת הנדיב, ומתאפיינת בערכי נוף מצוינים, קרבה לשמורות טבע בעלות ערכים תיירותיים, גנים לאומיים, אתרי עתיקות ואמות מים, נחלים, יקבים, מיזמי חקלאות תיירותית וריבוי אמנים יוצרים. גם התוואי של "שביל ישראל" עובר ליד המועצה מהר חורשן דרך רמת הנדיב. בנוסף לכל נכסיה הטבעיים של המועצה, אופייה החקלאי וההיסטורי משווים לה אופי רומנטי ויצירתי.



ניתוח התפקוד התיירותי של הישוב מצביע מחד על פוטנציאל בלתי מבוטל לפיתוח ומאידך על העדר אתגרים ועל חסמים משמעותיים, המעכבים את היכולת לממש פוטנציאל זה.

א. חסמים סטטוטוריים לפיתוח תיירות

- מחלוקות על היחס למיזמי תיירות חקלאית מבוססי פעילות אקטיבית – קיימת מחלוקת עם הפרשנות שניתנת לסעיף 1 בתוספת הראשונה לחוק התכנון והבנייה: מבני תיירות חקלאית ותעשייה חקלאית לא מוגדרים על פי הפרשנות לתוספת כמבנים חקלאיים. לעומת זאת, משרד החקלאות רואה בשימושים כמו אורוות, מחלבות, בתי בד ויקבי בוטיק - מבני משק חקלאיים, ובכך מרחיב למעשה את ההגדרה ואת התכליות שבתכנית המתאר המקומיות למבני משק.
- הגבלות משמעותיות על פיתוח שטחים חקלאיים למטרות של תיירות חקלאית – התכניות התקפות ומדיניות הועדה המחוזית מגדירים פיתוח תיירות חקלאית באזורים צמודי דופן בלבד. בפועל, קיימים לא מעט חקלאים שאין להם שטחים באזורים אלו. המדיניות הנוכחית אינה מאפשרת להם בנייה של מבני עזר ושירותים בצמידות לשטחים





הפתוחים באזורי פחות רגישים ואינה מייצרת תנאים לאירוח פעילות תיירותית.

- הארחה כפרית - תיירות חקלאית כגון אכסון תיירותי אינה מוסדרת על פי התכניות המקומיות החלות במקום. קיימים משקים בגבעת עדה, שהביעו עניין בפיתוח צימרים בחצרות המשק שלהם. המדיניות הנוכחית קובעת הנחיות וסייגים לפיתוח תיירותי ומלונאי גם בשטח החקלאי המשקי (בחצרות המשק עצמן) ואוסרת על פיתוח מלונאות באזורים כמו הבורג', בו פעל במקור חאן דרכים.



- שוק איכרים - המדיניות הנוכחית אינה מאפשרת העמדה של עגלות וכלות לממכר התוצרת בקצוות השטחים והחקלאים באזור. יוזמה לפיתוח שוק איכרים בתחום חצר המשק הינה בעייתית מבחינה כלכלית בשל שיקולי ארנונה, והשטח היחיד שיועד לנושא בטיטת התמ"מ שבוטלה הינו אזור התעשייה כרמל שכיום אינו מהווה מוקד תיירותי מושך.



- הקמת יקבים ביתיים ורישויים - מרבית היקבים הביתיים אינם מבצעים את שלבי העיבוד הראשונים והתעשייתיים באופן עצמי, אלא קונים שירות ביקב אחר גדול יותר. עם זאת, משרד הבריאות ובעקבותיו גם הרשות המקומית אינם מאפשרים הוצאת רישוי עסק בבתי העוסקים ביינות בוטיק בהיקף קטן, משום שיקב בהגדרתו חייב להיבנות בשטח של תעשייה חקלאית. קיימים בבנימינה לא מעט ייננים ביתיים שאינם משווקים את תוצרתם מטעמי רישוי.

ב. קשיים בהתמודדות עם ארנונה ורגולציה נוספת



משרד התיירות, משרד החקלאות ופיתוח הכפר ומשרד הבריאות מציבים דרישות שונות מעסקי התיירות החקלאית, וקיים חשש כלכלי מהותי מצד החקלאים כי שימוש בחצרות המשק למיזמים כאלו תקבל הגדרה מסחרית רגילה שתקפיץ את הארנונה מעל לשולי הרווחיות מפעילות זו. ליזמים פוטנציאליים חסר גורם מתכלל שיסייע להם בפיתוח התיירותי.

ג. מחסור בתשתיות באזור התעשייה כרמל



המחסור בתשתיות ביוב וניקוז, חוסר הסדרה של מערך כבישים וכיוב' מייצרים נראות ירודה מקשים על הפיתוח התיירותי.



ד. קיים צורך ברעיון מוביל (תימה) וברור לחוויה התיירותית בבנימינה

וגבעת עדה

כיום נראה כי אין רעיון מרכזי או קווים מנחים, המובילים היום את חווית הביקור במועצה המקומית. נדרש מיתוג ובידול לחווית הביקור בבנימינה. בנימינה וגבעת עדה אינן מזוהות כמו זיכרון יעקב כאתרים מרכזיים בהם ניתן לספוג את מורשת הברון ותעשיית היין. מיזמי התיירות החקלאית אינם משווקים כמקשה בעלת מסה קריטית ואינם מציעים חוויה משלימה לחוויות הטבע והטיול באתרים הסמוכים אליהם.



ה. קיים צורך בניהול כוללני ושיווק מערכתי של מיזמי התיירות ביישוב

המועצה אמנם שייכת לעמותת התיירות "כרמלים", אולם בפועל, תכנית האב של העמותה אינה כוללת אותה וככל הידוע לנו אין גורם מקצועי בתוך המועצה המנהל תכנית נפרדת עבורה. התמיכה של עמותת "כרמלים" היום הינה מינורית, פאסיבית וניתנת לבעלי מיזמים פרטיים ללא התייחסות למכלול. הסיטואציה הנוכחית מחייבת כל עסק יצירתי ותיירותי לרכז את כל מאמצי השיווק בעצמו ללא מינוף אזורי ויישובי. קיים צורך בניהול כוללני ושיווק מערכתי של מיזמי התיירות ביישוב.



ו. נדרש מערך מידע מקדים ומערך שילוט תומך

אין מערך מידע מוסדר מקדים עבור התייר לגבי מוקדי העניין השונים הקיימים בשטח, הן מבחינת היצע התכנים והן מבחינת שעות פעילות ועלות. אין שילוט והכוונה בשטח כדי לייצר הפנייה ספונטנית למבקרים בעת הביקור.



ז. העדר קישוריות בין המוקדים הפזורים בכל רחבי שטח המועצה

חסרים שבילי אופניים ו/או אמצעי הובלה אחרים כגון שאטלים, שיכולים להקל על התנועה של המבקרים מחד ועל עומסי התחבורה ביישוב מאידך.

ח. מחסור בהסעדה ואטרקציות בתשלום

אין מספיק מקומות הסעדה ומקומות לפעילות תיירותית אינטנסיבית, שישלימו את הפעילות האקסטנסיבית ויניבו הכנסות למועצה ולתושבים.





מרבית המבקרים באזור "בורחים" בסיום הפעילות בטבע לזכרון יעקב או קיסריה בשל ההיצע הדל בתוך תחום המועצה המקומית והעדר המודעות להיצע הקיים.





4.1 ניתוח SWOT

מתוך ניתוח המצב הנוכחי מוצע לפתח תכנית תיירות כוללת לשוב שתבוסס על החזקות וההזדמנויות שיפורטו להלן:



חולשות	חזקות
• מגבלות מדיניות משמעותיות על פיתוח מיזמי חקלאות תיירותית. • העדר כדאיות כלכלית בפיתוח פעילויות בחצרות המשקים בגלל עלויות הארנונה. • התדמית התיירותית של בנימינה וגבעת עדה אינה מגובשת ולכן הציבור מתקשה לראות בה יעד משמעותי לביקור. • בנימינה אינה נמצאת על מפת הפיתוח והשיווק של משרד התיירות אין אווירה תיירותית ואין ניהול מקצועי של תחום התיירות. • מחסור במקומות בילוי והסעדה משמעותיים ולכן העדר בסיס תיירותי משמעותי מניב. • מחסור במשאבים כלכליים במועצה לפיתוח תשתיות תיירותיות ועידוד מיזמים.	• מיקום מעולה במרכז הארץ ובקרבה למוקדי עניין רבים. • ערכי ארכיאולוגיה, מורשת, טבע, נוף וחקלאות מרתקים. • אוכלוסיה איכותית ויצירתית. • פארק שוני ומתחם ההופעות הפעיל והמוכר המצוי בו. • גישה תחבורתית מעולה כנקודה מרכזית לטיול באזור. • האזור נתפש כאחד האזורים האטרקטיביים בארץ לרכיבה על אופניים וטיולי טבע ונוף. • רצון בפיתוח תיירות מצד התושבים.



27



פרק ב' – שיתוף הציבור

5. תהליך שיתוף הציבור במהלך הכנת תכנית המתאר

5.1 רקע כללי

תהליך שיתוף ציבור בוצע לאורך כל שלבי הכנת תכנית המתאר הכוללנית למועצה המקומית בנימינה - גבעת עדה. התהליך בוצע בשקיפות וכל פעילות שבוצעה תועדה, הועברה למשתתפים ואף הועלתה לאתר העירוני. התהליך התפרס על פני שלוש שנים משנת 2015-2018. במהלך כל התקופה התקיים דו-שיח עם התושבים גם באמצעות מיילים ושיחות טלפון.

מועצה מקומית בנימינה - גבעת עדה הינה תוצר של איחוד הישובים שנעשה בשנת 2004. בנימינה וגבעת עדה מאוחדות בהחלטה שבוצעה ללא שיתוף והסכמת התושבים ועד היום חלק ניכר מהתושבים מתקשים לקבל את ההחלטה. לפיכך, הוחלט לקיים "תהליך כפול" של שיתוף ציבור בשתי המושבות. יוצא מן הכלל היה המפגש בנושא חלופות תכנון שהיה מאוחד ובשל כך מאוד מורכב.

5.2 תיאור תהליך שיתוף הציבור והמסקנות העיקריות

תהליך שיתוף הציבור כלל את הפעולות הבאות, לפי שלבי הכנת התכנית:
א. ניתוח מצב קיים:

- הכנת דו"ח אפיון קהילתי.
- הכנת דו"ח סקר פעילות חברתית וקהילתית של תושבי המושבות באינטרנט.
- ראיונות עם אנשי רשות וראשי מועצות קודמים בבנימינה וגבעת עדה.
- ארבע קבוצות מיקוד בשיטה של SWOT (חוזקות, חולשות, הזדמנויות ואיומים) לתושבי בנימינה, תושבי גבעת-עדה, תושבים ממקצועות התכנון והסביבה וחברי מועצת בנימינה וגבעת עדה.
- סקר עמדות אינטרנטי אשר הופץ לתקופה של שלושה שבועות. על הסקר השיבו 654 משיבים.



המסקנות העיקריות אשר עלו בשלב ניתוח מצב קיים:

- שביעות רצון של התושבים ממקום מגוריהם מהווה חוזקה עיקרית, ואינם חשיבות לשמור על רוח המקום.
- שמירה על זהות קהילתית נפרדת של המושבות.
- התושבים מבקשים גידול מתון אשר לא ישנה באופן דרמטי את הצביון הכפרי של המושבה.
- התנגדות כללית לבניה לגובה בשתי המושבות.
- האזור בקעת הנדיב הינו משאב שיש למנפו לטובת תיירות וספורט.
- שמירה על השטחים הטבעיים באזור בקעת הנדיב וחיבור המושבות אליהם.
- מרבית תושבי בנימינה מוחים על ההחלטה של רכבת ישראל להעביר את תחנת הרכבת ומבקשים להיות שותפים לדיון .
- תושבי גבעת עדה מבקשים לא לסלול את כביש 654 בשל החשש שהכביש יפגע בשטחים הפתוחים ויקרב תנועה חוצה לאזור היישוב.
- שיפור הנגישות לתחנת הרכבת עבור תושבי גבעת עדה.
- שימור וטיפוח החקלאות, תוך כדי הגנה על בריאות התושבים מפני ריסוסים.
- הבנה מקרב התושבים לצורך בפיתוח מסחר ותעסוקה הקריטיים לעצמאותה הכלכלית של המועצה.



ב. שלב גיבוש החזון

נערכו שני כנסים בבנימינה ובגבעת עדה. הכנסים היו במתכונת של שולחנות עגולים. הסוגיות התכנוניות נבחרו באמצעות משאל אינטרנטי בקרב הציבור וצוות התכנון. ההנחיה של השולחנות העגולים הייתה משותפת לתושבים אנשי מקצוע מתחום התכנון והסביבה ויועצי צוות התכנון. להלן החזון שגובש אודות לתהליך שיתוף הציבור בשלב זה:



"בנימינה וגבעת עדה מושבות בעלות אופי כפרי המשלבות טבע ואיכות חיים לתושביהן, בסביבה חקלאית בבקעת הנדיב. מושבות המוקירות, משמרות ומטפחות את זהותן ומורשתן וממנפות את משאביהן הטבעיים, תוך אחריות לדורות הבאים. מועצה בעלת איתנות כלכלית, המובילה מערכת חינוך





איכותית, מכירה במגוון הקהילות שבתוכה ובזהותן הייחודית, ופועלת במשותף עם תושביה לחיזוק חוסנן."

ג. שלב חלופות התכנון:

- בשלב זה נערכו שני מפגשים עם חקלאים בבנימינה ובגבעת עדה ומילוי שאלון אשר הוכן ע"י יועצת החקלאות, דר' לירון אמדור.
- נערך כנס שיתוף ציבור להצגת חלופות תכנון, אשר כלל קבוצות עבודה בסוגיות תכנון: תחבורה, מגורים, שטחים פתוחים.



להלן הדברים העיקריים אשר עלו במהלך המפגשים:
בהתייחס לבנימינה:

- חשש מקצב גידול גבוה של האוכלוסייה אשר יוביל את בנימינה ליישוב חסר ייחוד.
- רוב התושבים מצדדים בפיתוח אזור התעשייה הצמוד לרכבת.
- מרבית מתושבי בנימינה מבקשים להסיט את דרך 652 מהישוב.
- מבקשים לשלב את המחצבה במערך התיירותי של היישוב.
- נחל תנינים כמרכז התיירותי של האזור.



בהתייחס לגבעת-עדה:

- חלק מהתושבים מבקשים ליצור חיבורים בין ההרחבה ליישוב הישן
- חלק ניכר מהתושבים מבקשים לא לסלול את כביש 654

ד. שלב גיבוש החלופה הנבחרת:

נערכו שני מפגשי שיתוף ציבור בבנימינה ובגבעת עדה להצגת חלופת התכנון הנבחרת כפי שאושרה ע"י וועדת ההיגוי.

יש לציין שניכר שוני מהותי בקבלת החלופה העדכנית במושבות: בבנימינה חלק ניכר מהתושבים הביעו מורת רוח וחוסר הסכמה לסוגיות התכנון המוצגות בתכנית, לעומת גבעת עדה שם מרבית התושבים ברכו על התכנית. לאור הנסיבות המצערות של מות ראש המועצה דאז, מר פינקי זוארץ ז"ל בשנת 2017, מחליפו מר איתי ויסברג החליט לקיים מפגשים באופן עצמאי עם תושבים





מבנימינה וגבעת עדה בנושא התכנית. לאחר סדרת מפגשים, קוימה פגישה משותפת עם צוות התכנון והועברו הערות נוספות על החלופה הנבחרת.

להלן הסוגיות שנדונו במפגש בבנימינה:

- הנחיצות בדרך 654 החוצה את בקעת הנדיב.
- הצורך באיזון הפיתוח בין חלקי המושבה.
- רבים מהתושבים החדשים הגיעו לבנימינה בשל תחנת הרכבת ומאוד מאוכזבים לשמוע על החלטת רכבת ישראל להעתיק את התחנה
- חשש מאיבוד הצביון של בנימינה בעקבות בנייה חדשה בגובה של 4-5 קומות באזור המערבי..
- הציבות הכלכלית של המועצה בעקבות הגידול הצפוי למגורים.



להלן הסוגיות המרכזיות שנדונו במפגש בגבעת עדה:

- חשש לעתיד בקעת הנדיב ואיכות חיי התושבים בעקבות התנועה הצפויה בכביש 653 מכיוון כביש 65.
- המבנה היישובי של המושבה – איחוד בין הגרעין הוותיק להרחבה או שימור הפיצול.
- פיתוח לתעשייה ותעסוקה כבסיס לעצמאות כלכלית בעתיד.
- מבני משק לתיירות ופיתוח תיירות חקלאית.
- חשוב לחזק את מרכז המושבה כדי לעודד הליכתיות ולקשר את המושבה בשבילי אופניים רציפים.





פרק ג - פרוגרמה למגורים ולצורכי ציבור

6. פרוגרמה למגורים

קיבולת האוכלוסייה בתכנית המתאר הינה נגזרת של הקיבולת הפיזית של יחידות הדיור במרחב המתוכנן, כפונקציה של צפיפות הבינוי ופריסת שימושי הקרקע הרצויה בישוב, בהתאם ליעדי התכנון והנחיות לשכת התכנון המחוזית ובראשם: שמירה על צביון הכפרי של המושבות ואופיו של המרקם הבנוי במידת האפשר.



הקיבולת הנומינלית בתכנית המתאר היא 18,830 יח"ד, אשר מתרגמות ל-66,850 נפש, בהתאם להנחות שנקבעו (פירוט בהמשך). על פי הערכת מימוש ריאלית, קיבולת האוכלוסייה הינה 52,700 נפש (15,243 נפש כיום) בכ-14,850 יח"ד. בהערכת הקיבולת הריאלית נלקח בחשבון מימוש מלא במתחמים חדשים ואילו במתחמים קיימים חושב מימוש חלקי, בהתאם לאומדני מימוש בעשורים הקרובים וכושר הנשיאה של שטחי הציבור הקיימים. מימוש מלוא הקיבולת ידרוש מענה פרוגרמתי משלים (שילוב שטחי ציבור במבני מגורים, ציפוף מענה ציבורי קיים ועוד) וייבחן בתכנון מפורט על פי הנחיות רלוונטיות בסעיף 4.1 בהוראות התכנית.



התפלגות האוכלוסייה בין המושבות ומתחמי התכנון, אשר היוו את הבסיס לחישובי הפרוגרמה ולפריסת שירותי הציבור (קיבולת ראלית), מתוארת בטבלה להלן.



טבלה 5 – יחידות דיור מוצעות בתכנית המתאר לפי מתחמי תכנון

	קיבולת נומינלית			קיבולת ריאלית							
	%	נפש	יח"ד	%	נפש	יח"ד					
בנימינה	21%	14,170	3,990	17%	9,220	2,600	אונה מזרחית		1	מקום קיים	
							מתחם לשימור				
							נחלת ז'בוטינסקי				
	13%	8,580	2,420	11%	5,580	1,570	אונה צפון - מערבית		2		
							הרקפת				
	5%	3,660	1,030	4%	2,370	670	שכונת ההדרים		3		
							אונה דרום - מערבית				
	9%	5,790	1,630	7%	3,760	1,060	מרכז הישוב		4		
							תא שטח 147				
							גבעת חן				
	1%	690	190	1%	690	190	פארק המסילה + צפון ג. הפועל		6	מקום חדש	
	3%	1,760	500	3%	1,760	500	שכונה מזרחית		7		
	22%	14,400	4,060	27%	14,400	4,060	שכונה דרומית		8		
							תא שטח 114 מעורב				
							תא שטח 105 צפוני				
	8%	5,250	1,480	10%	5,250	1,480	שכונה מערבית		9		
							מעורב רכבת				
	81%	54,300	15,300	82%	43,030	12,130	סה"כ בנימינה				
	גבעת עדה	4%	2,770	780	4%	2,030	570	מושבה ותיקה			14
מקום קיים מערבי											
10%		6,410	1,800	9%	4,710	1,330	יוספטל		15		
							מקום קיים מזרחי				
2%		1,650	470	2%	1,210	340	נחלות הרחבה		16		
							מגורים א' הרחבה				
3%		1,720	480	3%	1,720	480	שכונה מערבית		17	מר	
	19%	12,550	3,530	18%	9,670	2,720	סה"כ גבעת עדה				
	100%	66,850	18,830	100%	52,700	14,850	סה"כ מועצה מקומית				

6.1 הנחות הפרוגרמה

גודל משק בית

קביעת גודל משק הבית לתכנון בבנימינה וגבעת עדה התבסס על מספר מרכיבים, מעבר לנתונים הסטנדרטים המקובלים מתוך המדריך, בהם: גודל משק הבית במצב הקיים, הבדלים אפשריים בין גודל משק הבית במרקם החדש והמרקם הקיים והשתנות הפרופיל הדמוגרפי באוכלוסייה על ציר הזמן, תחת ההנחה כי למימוש התכנית בהיקף משמעותי ידרשו שנים רבות.

כיום, גודל משק הבית הממוצע בבנימינה וגבעת עדה גבוה ביחס ליישובי הייחוס ועומד על 3.9 נפשות. הסיבה לכך נובעת מכך שאוכלוסיית המועצה מאופיינת



בחלקה הגדול במשפחות עם ילדים, ובחלקה הקטן במבוגרים מעל גיל 60 המאופיינים במשקי בית קטנים.

בכדי לקבוע את גודל משק הבית העתידי, בוצעו סדרת ניתוחים אשר יהוו בסיס לקביעת קיבולת האוכלוסייה בתכנית והפרוגרמה שלה. הניתוחים נשענו על מגמות באוכלוסייה בהתאם לתחזיות הלמ"ס, וכן בהתאם לניתוחים דמוגרפיים שבוצעו לצורך עדכון ייעדי תמ"א 35 לעניין גדלי משקי בית באזורים שונים¹⁴. מתוך אלה, ותחת התאמות שונות וההנחה כי במועצה יבנו יחידות דיור חדשות בהיקף משמעותי (מתוך המוצע בתכנית) אשר ימשיכו להוות ייעד להגירת משפחות (בעיקר), נמצא כי גודל משק הבית במועצה **יעמוד על 3.55 נפשות** בממוצע (יחידות דיור קיימות וחדשות יחד). נתון זה נחשב גבוה ביחס למקובל, והוא נועד, בין היתר, בכדי להבטיח מתן מענה הולם של תשתיות ציבוריות.

גודל שנתון התלמידים:

גודל שנתון התלמידים הממוצע בבנימינה וגבעת עדה עמד ב-2014 על 1.9%. זאת בדומה לגודל השנתון במגזר הכללי לאותה השנה. נתון זה נחשב גבוה, והוא לא מפתיע לאור המאפיינים החברתיים-דמוגרפיים של אוכלוסיית המועצה, וריבוי הילדים בה.

כאשר מביאים בחשבון את המגמות הקיימות והחזויות במועצה ותוספת האוכלוסייה המתוכננת (ראה תת-סעיף קודם), סביר יהיה לקבוע כי גודל השנתון יישאר סביב נתון זה, ואולי יגדל במעט ביחס למצב הקיים. לאור זאת נקבע כי כבסיס להכנת הפרוגרמה גודל שנתון התלמידים במועצה **יעמוד על 152%**.

היקף בני +70:

קבוצת גיל זו מהווה מרכיב בסיסי לצרכי פרוגרמה, בעיקר עבור צרכי רווחה. גודל הקבוצה נאמד בכ-6% מהאוכלוסייה החזויה - נתון נמוך מתחזיות הלמ"ס למגזר הכללי 7.5%-7, וקשור בשיעור הילדים הגבוה הקיים במועצה.

¹⁴ ניתוח שבוצע ע"י פרופ' אמנון פרנקל.

¹⁵ בהתאם למקובל, שנתון התלמידים בחינוך העל יסודי צפוי להיות נמוך משמעותית ביחס לחינוך היסודי. בהתאם בחינוך העל יסודי הרגיל (בלבד) יושמה הפרוגרמה בהתאם לשנתון של 1.5% המהווה 75% משנתון היסודי. הנחה זו הינה מחמירה כשנבחנת ביחס למצב כיום שבו מספר כיתות העל-יסודי (49 בסה"כ, הכוללת גם תלמידים מחוץ ליישובי המועצה) עומדות על כ-70% ביחס לכיתות היסודי הפעילות - 62 בסה"כ).



6.2 עקרונות התכנון של הפרוגרמה

א. הפרוגרמה נערכה **עבור קיבולת אוכלוסיה ריאלית - 52,700 תושבים**.

ב. מבוססת על ה"מדריך להקצאת שטחים לצורכי ציבור" (אוגוסט 2018).

ג. נעשתה **מתוך נקודת מבט כלל-יישובית** - בהתאם לביקוש המצרפי של כל האזורים ביישוב, אך תוך פריסת השירותים בהתאם לאזורי הביקוש ולהיצע בכל מושבה ומרקם פיתוח.



ד. **הישענות על מוסדות ושירותים קיימים** - בכלל זה תכניות של המועצה/מח' החינוך.

ה. **ניצול הפוטנציאל הסטטוטורי** – הפרוגרמה מתייחסת למרבית שטחי הציבור המאושרים והלא בנויים כאל שטחים הניתנים לשימוש לצרכי הציבור, לרבות במקרים בהם הקרקע נמצאת ביעוד ציבורי, אך הליך ההפקעה בה לא הושלם.

ו. **ריכוזיות ושילוב** - להבטחת מערך שירותים איכותי, יעיל וחסכוני בקרקע, שיאפשרו ניצול מיטבי של תשתיות קיימות, נגישות טובה למגוון שירותים בו זמנית ואף יעילות בניהול וצמצום בעלויות תחזוקה.



ז. **שילוב שירותי ציבור ביעוד שאינו ציבורי** - בהתאם למדריך, ישנם שירותים שישולבו עם מוסדות אחרים או בשטחים סחירים, ללא הקצאת קרקע ציבורית נפרדת.





7. פרוגרמה מוצעת לשירותי הציבור הנדרשים

הפרוגרמה לצרכי ציבור כוללת פירוט של מספר המוסדות הנדרשים בבנימינה גבעת עדה בהתאם לקיבולת האוכלוסיה הריאלית של 52,700 תושבים. טבלאות הפרוגרמה מציגות את היקף המוסדות הנדרשים (הביקוש), היקף המוסדות הקיימים (ההיצע) והמוסדות שיש להוסיף (המאזן).

7.1 דרישות פרוגרמתיות לשטחי ושירותי ציבור בנויים



להלן מוצגות בזו אחר זו שלוש טבלאות המפרטות את הדרישות הפרוגרמטיות לשירותי ציבור במועצה: הראשונה (טבלה 6) מרכזת בתמציתיות את סך כל המוסדות והשטחים לצורכי ציבור הנדרשים להוספה בתכנית. השנייה והשלישית (טבלאות 7 ו-8) מפרטות השטח הדרוש למוסדות חינוך ומוסדות אחרים בהתאמה, ואת פרישתם בין המושבות ומתחמי התכנון. כמו כן כוללות הטבלאות המלצות מיקום כלליות והיקף שטחים בנויים נדרשים במקרים בהם לא נדרשת הקצאת קרקע נפרדת. בחלק מהמקרים מוצע ניצול של שב"צ מאושר שטרם מומש במקום תוספת קרקע.



יודגש כי פריסת המוסדות המוצעת בין המתחמים מבוססת בעיקר על גודלו היחסי של כל מתחם מבחינת אוכלוסייה, ותוך הישענות עקרונית על שב"צ מאושר במתחמים החדשים לצורך תוספת שירותי ציבור קטנים. עבור שירותי ציבור גדולים, הפריסה התמקדה במתחמים חדשים או בשב"צ מאושר ספציפי הזמין ומתאים לכך, ע"פ הסטנדרט התכנוני המקובל במדריך ליישוב עירוני (בתי-ספר ע"פ דגם 8). ככל שימצא קושי באיתור שטחים לשילוב מוסדות במרקם הקיים, ניתן יהיה לבחון חלופות אחרות כגון: שימוש בשטחים סחירים (במיוחד באזורי התחדשות) או הקצאת קרקע חליפית במתחמים החדשים.





טבלה מס' 6 - תמצית המענה הנדרש לתוספת האוכלוסיה בתכנית

מוסד / שירות	תוספת מוסדות נדרשת	המלצות	תוספת קרקע נדרשת ¹⁶ (מעבר לניצול שב"צ מאושר)
מעונות	79 כתות	מעונות בני 3-5 כיתות כל אחד. עד 23 כיתות ישולבו בשטח סחיר או בשילוב מוסד אחר ועד 32 (עד 8 ד') כיתות ישולבו בשב"צ מאושר. חלק מכיתות אלה יוכלו להשתלב בפארק המסילה ויחליפו כיתות במרקם קיים במתחמים 1-6. לפחות 24 כיתות ישולבו במתחמים חדשים (9 ד').	9 ד'
גנים	81 כתות	מומלץ להקים אשכולות גנים בני 2-4 כיתות כל אחד. עד 33 כיתות ישולבו במרקם קיים במתחמים 1-6. חלקם במסגרת שב"צ מאושר (עד 4.5 ד') וחלקם בפארק המסילה.	18 ד'
בי"ס יסודי	156 כיתות	7 בי"ס בני 18 או 24 כיתות הכוללים 156 כיתות בסה"כ (ניתן לחלק לבתי ספר קטנים יותר). ששה בבנימינה ואחד בגבעת עדה. שני בתי ספר ישולבו בשב"צ מאושר.	45.6 ד'
בי"ס על-יסודי	126 כתות	3 בי"ס גדולים בני 42 כיתות כל אחד הכוללים 126 כיתות בסה"כ. שניים בבנימינה ואחד בגבעת עדה.	63 ד'
ח. מיוחד גן+ מעון	17 כתות	4 אשכולות של מעונות וגנים (חלקם בשב"צ מאושר). אחד בגבעת עדה ושלושה בבנימינה	3 ד'
ח. מיוחד יסודי	21 כתות	2 בי"ס יסודיים לחינוך מיוחד: אחד בבנימינה ואחד בגבעת עדה	6 ד'
ח. מיוחד על-יסודי	19 כתות	1 בי"ס על-יסודי לחינוך מיוחד, בבנימינה.	6 ד'
מרכז יום לקשיש	1	מוגבלים - מועדון קטן	1.75 ד'
	1	תשושי נפש - מועדון קטן	

¹⁶ מעבר לניצול שב"צ מאושר



מועדוני נוער/תנועת נוער	3	בסמיכות לש"פ ככל הניתן. לפחות מועדון בג. עדה ומועדון בבנימינה.	1.5 ד'
שירותי ספורט	1-2	מגרשי כדורגל קיימים (אחד בכל מושבה) וכן מגרשי ספורט במסגרת בתי הספר (פירוט בטבלה 8). בריכת שיחה מתוכננת במסגרת הקאנטרי בשב"צ מאושר. מוצע להוסיף מקבץ/צי מגרשי טניס	2.8 ד'
בתי כנסת	6	ההקצאה ל-3 בי"כ במרקמים החדש ים: 1 בג. עדה ו-2 בבנימינה	1.5 ד'
תחנת משטרה	1	ימוקמו בבנימינה בסמיכות ליתר שירותי החירום. במידה ויתוכננו יחד ניתן להסתפק בשטח מצומם יותר (ע"פ תכנון מפורט ופרוגרמה ספציפית)	2 ד'
תחנת מד"א	1		2 ד'
תחנת כיבוי אש	1		3 ד'
מוסדות רווחה	משתנה	כלל עירוני	2.6 ד'
מוסדות כלל עירוניים	משתנה	בהתאם לצורכי הרשות המוקמית	39.5 ד'
סה"כ תוספת קרקע נדרשת לשב"צ			207.25



טבלה מס' 7 – היקף שטחים ומוסדות חינוך נדרשים לפי ישוב ומתחם

התוספת הנדרשת בתכנית				מאזן - היקף כיתות																																			
מוסד/ שירות	ביקוש	היצע קיים ¹⁷	תוספת נדרשת	ישוב	סה"כ מוסדות	מתחם	כיתות	שטח (דונם)	הערות																														
חינוך - כולל חינוך מיוחד																																							
מעונות יום	79	0	79	בנימינה	14-21				עד 23 כיתות ישולבו בשטח סחיר או בשילוב מוסד אחר ועד 32 (עד 8 ד') כיתות ישולבו בשב"צ מאושר. חלק מכיתות אלה יוכלו להשתלב בפארק המסילה ויחליפו כיתות במרקם קיים במתחמים 1-6.																														
										שב"צ מאושר	14	1																											
											8	2																											
											4	3																											
											6	4																											
											4	7																											
											9	8.1																											
				שב"צ מאושר	13	8.2																																	
					8	9																																	
					3	14																																	
					7	15																																	
					2	16																																	
					3	17																																	
גבעת עדה	3-5								לפחות 24 כיתות ישולבו במתחמים חדשים (9 ד').																														
										שב"צ מאושר								קיימת בגמישות בהקצאה בין המתחמים ובתנאי שיובטח מענה בקרבה למגורים המשורתיים																					
																			1																				
																											שב"צ מאושר												
																																			10	1			
																																					6	2	
8	3+4																																						
4	6																																						
3	7																																						
4	8.1																																						
גנים	105	24	81	בנימינה	גמיש				עד 33 כיתות ישולבו במרקם קיים במתחמים 1-6. חלקם במסגרת שב"צ מאושר (עד 4.5 ד') וחלקם בפארק המסילה.																														
										שב"צ מאושר																													
																			1.5																				
																											3												
																																		4					

¹⁷ בהתאם לניתוח שהוצג בשלב המצב הקיים



מוסד/ שירות	מאזן - היקף כיתות			התוספת הנדרשת בתכנית			הערות
	ביקוש	היצע קיים ¹⁷	תוספת נדרשת	ישוב	סה"כ מוסדות	מתחם	שטח (דונם)
						8.2	4.5
						9	3
				גבעת עדה	גמיש	14	שב"צ מאושר
						15	
בי"ס יסודי	234	78 (כולל הרחבות אפשריות בנדיב והמשלב)	156	בנימינה	6	16	
						17	
						1	
						3	
						7	
						8.1	
						8.2	
						9	
				גבעת עדה	1	17	
						21	
בי"ס על- יסודי	176 (לפי 1.5% שנתון)	49	127	בנימינה	2	8	21



מאזן - היקף כיתות		התוספת הנדרשת בתכנית				מוסד/ שירות		
תוספת נדרשת	היצע קיים ¹⁷	ביקוש	סה"כ מוסדות	מתחם	כיתות	שטח (דונם)	הערות	
				9	42	21	מס' הכיתות החדשות בבנימינה (מעבר לקיימות באורט) מ-84 בסה"כ.	
							מומלץ כי בעת תכנון מפורט של כל אחד ממתחמים 7, 8.1, 8.2 או 9, תערך בחינה עדכנית ופרטנית לצורך בתכנון בי"ס על יסודי נוסף (רביעי חדש, חמישי בסה"כ) והגדלת כמות הכיתות ביחס לפרוגרמה זו. במתחם 8.1 או 8.2	
				1	17	21	גבעת עדה	
		סה"כ חינוך רגיל				135.6		
17	0	17	3	6	4	שב"צ מאושר	מענה ל-16 כיתות בסה"כ.	ח. מיוחד גן ומעון
							בשב"צ מאושר (1.5 דונם), בשילוב מוסד אחר או בפארק המסילה	
							לחילופין ניתן לשלב אחד מהם במתחם 9	
				1	15	שב"צ מאושר	ניתן לשקול בשילוב או בסמיכות לבי"ס הרים	
21	0	21	1	7	10	3	מענה ל-20 כיתות בלבד. לחילופין ניתן לשלב את	ח. מיוחד יסודי



מוסד/ שירות	מאזן - היקף כיתות			התוספת הנדרשת בתכנית				הערות
	ביקוש	היצע קיים ¹⁷	תוספת נדרשת	ישוב	סה"כ מוסדות	מתחם	כיתות	שטח (דונם)
				גבעת עדה	1	17	10	ביה"ס בבנימינה במתחם 9 או 6 (פארק המסילה) מומלץ לשקול להצמיד לאחד מביה"ס היסודיים הרגילים ובכל מקרה להיוועץ במועצה המקומית
ח. מיוחד על-יסודי	19	¹⁸ 0	19	בנימינה	1	8.2	18	מענה ל-18 כיתות בלבד. בצמידות לאחד מביה"ס העל-יסודיים. לחלופין ניתן להצמיד לביה"ס "אורט בנימינה" הקיים שבמתחם 13. בכל מקרה מומלץ לבחון אפשרות לניצול מבנה ביה"ס הרים שבג. עדה תחילה ולבחון פיתוח של ביה"ס נוסף בראיה אזורית
סה"כ חינוך מיוחד								15

¹⁸ בגבעת עדה קיים ביה"ס על יסודי לחינוך מיוחד (בי"ס הרים) הכולל 8 כתות פעילות על הרצף האוטיסטי (נכון לשנת הלימודים תשפ"א). ביה"ס מספק מענה אזורי ורובם המכריע של התלמידים מגיעים מיישובים אחרים. בכדי לאפשר המשך השירות האזורי המסופק בביה"ס (המצוי במחסור כללי ומתמיד) ובכדי לאפשר גיוון של המענים לחינוך מיוחד, הוחלט שלא להביאו בחשבון במענה הקיים ולהציע ביה"ס על יסודי נוסף לחינוך מיוחד במועצה.



טבלה 8 – היקף שטחים ומוסדות ציבור (לא חינוך) להוספה לפי ישוב ומתחם

מוסד / שירות	מאזן (היקף מוסדות)			התוספת הנדרשת בתכנית				הערות
	ביקוש	היצע קיים	תוספת נדרשת	ישוב	סה"כ מוסדות	מתחם	שטח בנוי	שטח (דונם)
בריאות								
תחנה לבריאות המשפ'	7	2	5	בנימינה	2	7	כ-200 מ"ר לתחנה. כ-1000 מ"ר בסה"כ	0
					9			
				גבעת עדה	1	17		
מרפאה שכונתית	7-8 מרפאות בינוניות			כל הישוב			כ-3,800 מ"ר	0
סה"כ תוספת לשירותי בריאות								0
שירותי רווחה								
מרכז יום לקשיש (מוגבלים)	2	0	2	בנימינה	1	6		1.75
מרכז יום לקשיש (תשושי נפש)					1	6		
מוסדות רווחה שונים*	ל"ר	0	ל"ר	בנימינה או גבעת עדה	-	8		2.6
לפי 0.05 מ"ר לנפש. גודל מגרש מינימאלי 1.5 ד'. בהתאם לצרכי הרשות המקומית (כפי שהוגדרו ע"י אגף הרווחה) מומלץ להקים מרכז טיפול רב-תחומי המשלב מענה רוחבי "לכל המשפחה" (ע"פ פרוגרמה ספציפית)								



מוסד / שירות	מאזן (היקף מוסדות)			התוספת הנדרשת בתכנית				הערות
	ביקוש	היצע קיים	תוספת נדרשת	ישוב	סה"כ מוסדות	מתחם	שטח בנוי	שטח (דונם)
סה"כ תוספת לשירותי רווחה								
תרבות וקהילה								
מרכז קהילתי גדול	1	1	0	בנימינה			יש צורך בתוספת בינוי בשב"צ המאפשר המשמש כיום כמרכז קהילתי	0
מרכז קהילתי קטן	1	0	1	גבעת עדה		17	500 מ"ר	0
מועדוני נוער / תנועת נוער גדולים	6-7 גדולים	4	2	בנימינה	1	8		0.5
				בנימינה	1	9		0.5
				גבעת עדה	1	17		0.5
מועדון קשישים	2-3	1	1-2	בנימינה	1	6	250-500 מ"ר	0
ספריה	2	2	0-1	גבעת עדה	1	17		0
בשילוב ביה"ס העל-יסודי								



מוסד / שירות	מאזן (היקף מוסדות)			התוספת הנדרשת בתכנית				הערות
	ביקוש	היצע קיים	תוספת נדרשת	ישוב	סה"כ מוסדות	מתחם	שטח בנוי	שטח (דונם)
אודיטוריום / אולם מופעים	1	0	1	בנימינה	1	6		0
קונסרבטוריום / מרכז מוסיקה	0-1	0	0-1	בנימינה	1	6		0
סה"כ תוספת לתרבות וקהילה								1.5
שירותי דת								
בתי כנסת	*15	20	*6	בנימינה	*4	9		0.5
						8		0.5
				גבעת עדה	*2	17		0.5

מוסד / שירות	מאזן (היקף מוסדות)			התוספת הנדרשת בתכנית				הערות
	ביקוש	היצע קיים	תוספת נדרשת	ישוב	סה"כ מוסדות	מתחם	שטח בנוי	שטח (דונם)
מקוואות	3--2	4	0					היצע המקוואות מספק ביחס לצורך המוכר והחזוי, גם על-פי השוואה למס' מקוואות לנפש במגוון ישובים באזור.
סה"כ תוספת לשירותי דת								
1.5								
שירותי ספורט - כלל עירוני								
מגרש כדורגל	2--1	2	0					קיים מגרש טוב בכל אחת מן המושבות. סף כניסה הנו 20,000 נפש
בריכת שחייה	2-3	1+1 מתוכננת	0-1			8		סף כניסה הנו 25,000 נפש. קיימת בריכה בג. עדה. ובריכה נוספת מתוכננת כחלק מקאנטרי בבנימינה (מגרש של 14 ד'). במידה ולא יוקם הקאנטרי ניתן להקצות קרקע נוספת במתחם 8 בהיקף של 6 דונם. בריכה שלישית ניתן להקים במסגרת מרכז קהילתי או בבי"ס על יסודי ללא הקצאת קרקע נפרדת.
מקבץ מגרשי טניס	4	3	1	בנימינה		8		מומלץ בצמוד לבי"ס על יסודי במתחם 8, אך גמיש (כולל פיצול ל-2 תתי מקבצים).
אולמות ספורט								אולם קטן (550 מ"ר) בכל בי"ס יסודי ואולם קטן או בינוני (1,000 מ"ר) בכל בי"ס על-יסודי. לא נדרשת הקצאת קרקע נפרדת
סה"כ תוספת לשירותי ספורט - כלל עירוני								
2.8								
שירותי חירום								

מוסד / שירות	מאזן (היקף מוסדות)			התוספת הנדרשת בתכנית			הערות
	ביקוש	היצע קיים	תוספת נדרשת	ישוב	סה"כ מוסדות	מתחם	
תחנת משטרה	1	קיימת ת. שיטור קהילתי	1	בנימינה			נדרשת תחנה קטנה למשטרה (סף כניסה 15,000-40,000 נפש), תחנה מד"א בינונית (סף כניסה 15,000-40,000 נפש) ותחנה כיבוי אש בינונית (סף כניסה 30,000-60,000 נפש).
תחנת מד"א	1	0	1	בנימינה			במידה ויתוכננו כמרכז משולב לשירותי חירום ניתן להסתפק בשטח מצומצם ביחס למוצע. מומלץ למקם בסמיכות לצירים ראשיים בדרום או במערב בנימינה, בקרבה למרכזי התעסוקה.
תחנת כיבוי אש	1	0	1	בנימינה			
סה"כ תוספת לשירותי חירום							
7							
שירותים כלל עירוניים							
מוסדות כלל עירוניים	ל"ר	ל"ר	ל"ר				לפי 0.75 מ"ר לתושב - לא כולל שטח ייעודי לשירותי רווחה (בנפרד). ישמשו עבור לא פחות מ-30 דונם יוקצו בבנימינה, בדגש על מתחמים 6, 7, 8 ו-9. לפחות 7 דונם ישולבו בגבעת עדה. גודל מגרש מינימאלי יהיה 0.5 ד', אך מומלץ שמרבית המגרשים יהיו גדולים יותר, בהם 3 מגרשים לפחות בשטח של מעל 3 דונם כל אחד (אחד בגבעת עדה ושניים בבנימינה).



מוסד / שירות	מאזן (היקף מוסדות)			התוספת הנדרשת בתכנית			הערות
	ביקוש	היצע קיים	תוספת נדרשת	ישוב	סה"כ מוסדות	מתחם	שטח בנוי שטח (דונם)
שטח למשרדי ממשלה							בהתאם להנחיית לשכת התכנון המחוזית, הוקצה שטח זה על בסיס מפתח של 0.08 מ"ר בנוי לתושב בנוסף להקצאת הקרקע לסל השירותים הכלל עירוניים וסל שירותי הרווחה. הקצאת שטח זה תיבחן בכל תכנית מפורטת שתערך ברשות המקומית ותתואם עם לשכת התכנון המחוזית. במידת הצורך והאפשר ניתן להקצות קרקע ייעודית לפי יחס של 1:2 עבור כל השטח (2.1 דונם) או חלקו.
בית עלמין	11.5 (אומדן)	כ-4.5 ד' לא מפותח (אומדן)	7 (אומדן)				הביקוש מובא כאן לאינדיקציה בלבד, וחושב לפי שיעור גידול שנתי ממוצע של 3% בשנה עד 2060 (כ-52,000 נפש), ובהתייחס לצפיפות קבורה של 640 קברים לדונם. מענה בפועל יסופק בהתאם למענה ע"פ תכנית בית עלמין אזורי בדרום מחוז חיפה 399-0205922
סה"כ תוספת לשירותים כלל עירוניים							39.5
סה"כ תוספת לשירותים ציבוריים, ללא חינוך							56.65
סה"כ תוספת לשירותים ציבוריים							207.25



טבלה מס' 9 – היקף שב"צ דרוש בחלוקה למתחמים

	מס' מתחם	שם מתחם	שטח (ד')	הערות
בניינים	1	אונה מזרחית - נחלת ז'בוטינסקי	45.7	הפרוגרמה מתבססת מראש באופן מובנה על השטחים המאושרים הזמינים ופוטנציאל השימוש בהם
			45.7	כולל שטחי ספורט ובתי עלמין
			0	מענה לשירותים הנדרשים להוספה יתבסס על תהליכי מיצוי פוטנציאל הבניה בשב"צ מאושרים ו/או על השתלבותם במתחמי פיתוח חדשים ובמתחם 6 (פארק המסילה). לפירוט ראה טבלה 7. מענה נוסף יבחן כשטחי רצפות/עירוב שימושים ו/או בהפרשות קרקע לצרכי ציבור בתכניות גדולות ככל שיקודמו במתחם.
	2	אונה צפון-מערבית	85.6	הפרוגרמה מתבססת מראש באופן מובנה על השטחים המאושרים הזמינים ופוטנציאל השימוש בהם
			85.6	כולל שטחי ספורט ובתי עלמין
			0	מענה לשירותים הנדרשים להוספה יתבסס על תהליכי מיצוי פוטנציאל הבניה בשב"צ מאושרים ו/או על השתלבותם במתחמי פיתוח חדשים ובמתחם 6 (פארק המסילה). לפירוט ראה טבלה 7. מענה נוסף יבחן כשטחי רצפות/עירוב שימושים ו/או בהפרשות קרקע לצרכי ציבור בתכניות גדולות ככל שיקודמו במתחם.
	3	אונה דרום-מערבית	32.4	הפרוגרמה מתבססת מראש באופן מובנה על השטחים המאושרים הזמינים ופוטנציאל השימוש בהם
			32.4	כולל שטחי ספורט ובתי עלמין
			0	מענה לשירותים הנדרשים להוספה יתבסס על תהליכי מיצוי פוטנציאל הבניה בשב"צ מאושרים ו/או על השתלבותם במתחמי פיתוח חדשים ובמתחם 6 (פארק המסילה). לפירוט ראה טבלה 7. מענה נוסף יבחן כשטחי רצפות/עירוב שימושים ו/או בהפרשות קרקע לצרכי ציבור בתכניות גדולות ככל שיקודמו במתחם.
	4	מרכז הישוב, גבעת חן	14.6	הפרוגרמה מתבססת מראש באופן מובנה על השטחים המאושרים הזמינים ופוטנציאל השימוש בהם
			14.6	כולל שטחי ספורט ובתי עלמין





		מוצע כתוספת	0	מענה לשירותים הנדרשים להוספה יתבסס על תהליכי מיצוי פוטנציאל הבניה בשב"צ מאושרים ו/או על השתלבותם במתחמי פיתוח חדשים ובמתחם 6 (פארק המסילה). לפירוט ראה טבלה 7. מענה נוסף יבחן כשטחי רצפות/עירוב שימושים ו/או בהפרשות קרקע לצרכי ציבור בתכניות גדולות ככל שיקודמו במתחם.
6	פארק המסילה, צפון גבעת הפועל	נדרש עפ"י תכנית המתאר	17.65	הפרוגרמה מתבססת מראש באופן מובנה על השטחים המאושרים הזמינים ופוטנציאל השימוש בהם. שטח הנדרש מהווה מינימום ואינו כולל צרכים כלל עירוניים שמיקומם אינם ספציפי בתכנית המתאר.
		מאושר בתכנון מפורט	14.4	כל השב"צ המאושר נדרש במסגרת הפרוגרמה. כולל שטחי ספורט ובתי עלמין.
		מוצע כתוספת	3.25	תוספת מינימאלית לצרכים מוגדרים בלבד (ראה טבלה 8). בנוסף לשטחים אלה תיבחן האפשרות להקצאת שב"צ נוספים <u>בהיקף משמעותי</u> מתוך 46.6 הדונמים הנדרשים לשירותים כלל עירוניים במתחמים 6, 7, 8 ו-9 כמתואר להלן בטבלה זו.
7	שכונה מזרחית	נדרש עפ"י תכנית המתאר	18	שטח הנדרש מהווה מינימום ואינו כולל צרכים כלל עירוניים שמיקומם אינם ספציפי בתכנית המתאר.
		מאושר בתכנון מפורט	0	
		מוצע כתוספת	18	תוספת מינימאלית לצרכים מוגדרים בלבד (ראה טבלה 8). בנוסף לשטחים אלה תיבחן האפשרות להקצאת שב"צ נוספים <u>בהיקף משמעותי</u> מתוך 46.6 הדונמים הנדרשים לשירותים כלל עירוניים במתחמים 6, 7, 8 ו-9 כמתואר להלן בטבלה זו.
8	שכונה דרומית + מעורב א.ת.	נדרש עפ"י תכנית המתאר	65.4	הפרוגרמה מתבססת מראש באופן מובנה על השטחים המאושרים הזמינים ופוטנציאל השימוש בהם. שטח הנדרש מהווה מינימום ואינו כולל צרכים כלל עירוניים שמיקומם אינם ספציפי בתכנית המתאר.
		מאושר בתכנון מפורט	0	
		מוצע כתוספת	65.4	תוספת מינימאלית לצרכים מוגדרים בלבד (ראה טבלה 8). בנוסף לשטחים אלה תיבחן האפשרות להקצאת שב"צ נוספים <u>בהיקף משמעותי</u> מתוך 46.6 הדונמים הנדרשים לשירותים כלל עירוניים במתחמים 6, 7, 8 ו-9 כמתואר להלן בטבלה זו.
9	שכונה מערבית + "מעורב רכבת"	נדרש עפ"י תכנית המתאר	36.5	הפרוגרמה מתבססת מראש באופן מובנה על השטחים המאושרים הזמינים ופוטנציאל השימוש בהם. השטח הנדרש מהווה מינימום ואינו כולל צרכים כלל עירוניים שמיקומם אינם ספציפי בתכנית המתאר יתר השירותים יתבססו על המרקם הקיים.



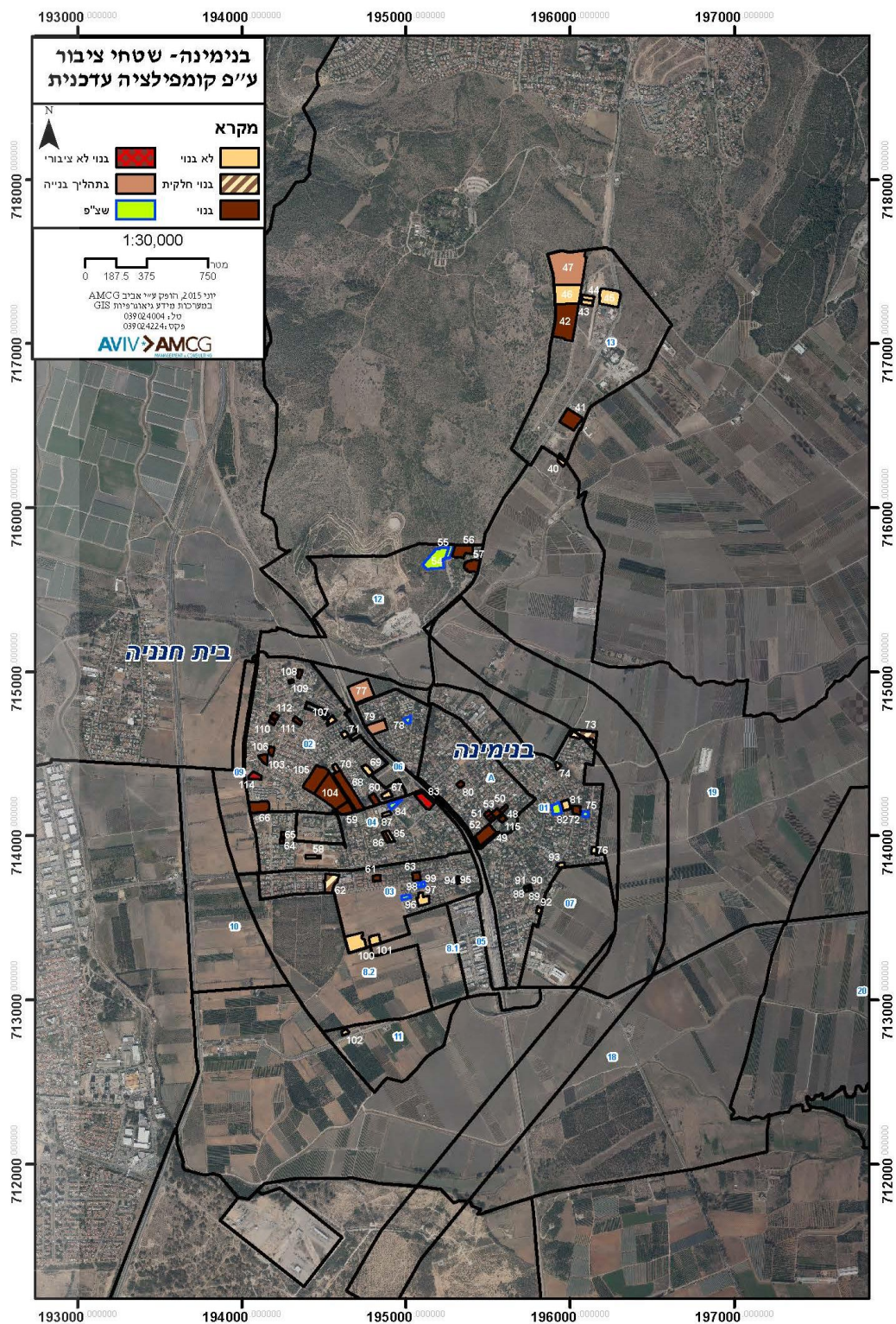
				מאושר בתכנון מפורט	0	
				מוצע כתוספת	36.5	תוספת מינימאלית לצרכים מוגדרים בלבד (ראה טבלה 8). בנוסף לשטחים אלה תיבחן האפשרות להקצאת שב"צ נוספים בהיקף משמעותי מתוך 46.6 הדונמים הנדרשים לשירותים כלל עירוניים במתחמים 6, 7, 8 ו-9 כמתואר להלן בטבלה זו.
				שטח נוסף נדרש ללא שיוך מתחם ספציפי	46.5	כולל שטחים למוסדות כלל עירוניים ו/או שירותי חירום. סביר שרובם ישולבו במתחם 8, וכן במתחם 9. מיעוטם במתחם 6 או 7. בהתאם נדרש כי כל תכנית מפורטת שתקודם באחד מארבעת מתחמים אלה (6, 7, 8 ו-9) תיתן מענה מוגדר לחלקם.
גבעת עדה	14	מושבה ותיקה, מרקם מערבי		נדרש עפ"י תכנית המתאר	37.5	הפרוגרמה מתבססת מראש באופן מובנה על השטחים המאושרים הזמינים ופוטנציאל השימוש בהם. ככל שיתרחב תחום הפיתוח למגורים במסגרת תכנון מפורט תדרש בחינה פרוגרמטית והקצאת קרקע לשב"צ בהתאם
				מאושר בתכנון מפורט	37.5	כולל שטחי ספורט ובתי עלמין
				מוצע כתוספת	0	מענה לשירותים הנדרשים להוספה יתבסס על תהליכי מיצוי פוטנציאל הבניה בשב"צ מאושרים ו/או על השתלבותם במתחמי פיתוח חדשים. לפירוט ראה טבלה 7. מענה נוסף יבחן כשטחי רצפות/עירוב שימושים ו/או בהפרשות קרקע לצרכי ציבור בתכניות גדולות ככל שיקודמו במתחם.
	15	מרקם קיים מזרחי ויוספטל		נדרש עפ"י תכנית המתאר	42.6	הפרוגרמה מתבססת מראש באופן מובנה על השטחים המאושרים הזמינים ופוטנציאל השימוש בהם. ככל שיתרחב תחום הפיתוח למגורים במסגרת תכנון מפורט תדרש בחינה פרוגרמטית והקצאת קרקע לשב"צ בהתאם
				מאושר בתכנון מפורט	42.6	כולל שטחי ספורט ובתי עלמין
				מוצע כתוספת	0	מענה לשירותים הנדרשים להוספה יתבסס על תהליכי מיצוי פוטנציאל הבניה בשב"צ מאושרים ו/או על השתלבותם במתחמי פיתוח חדשים. לפירוט ראה טבלה 7. מענה נוסף יבחן כשטחי רצפות/עירוב שימושים ו/או בהפרשות קרקע לצרכי ציבור בתכניות גדולות ככל שיקודמו במתחם.
	16	נחלות הרחבה, מגורים א' הרחבה		נדרש עפ"י תכנית המתאר	15.3	הפרוגרמה מתבססת מראש באופן מובנה על השטחים המאושרים הזמינים ופוטנציאל השימוש בהם. ככל שיתרחב תחום הפיתוח למגורים במסגרת תכנון מפורט תדרש בחינה פרוגרמטית והקצאת קרקע לשב"צ בהתאם
				מאושר בתכנון מפורט	15.3	כולל שטחי ספורט ובתי עלמין
				מוצע כתוספת	0	מענה לשירותים הנדרשים להוספה יתבסס על תהליכי מיצוי פוטנציאל הבניה בשב"צ מאושרים ו/או על השתלבותם במתחמי פיתוח חדשים. לפירוט ראה טבלה 7. מענה נוסף יבחן כשטחי רצפות/עירוב שימושים ו/או בהפרשות קרקע לצרכי ציבור בתכניות גדולות ככל שיקודמו במתחם.



17	שכונה מערבית	נדרש עפ"י תכנית המתאר	37.6	הפרוגרמה מתבססת מראש באופן מובנה על השטחים המאושרים הזמינים ופוטנציאל השימוש בהם. ההקצאה מבטאת את תוספת הקרקע הנדרשת לכל גבעת עדה. ניתן ואף מומלץ שחלק מן השטחים ישולבו במתחמים 14, 15 ו-16 כשטח מאושר או כשטחים חדשים לפיתוח. כל הקצאת שטח לצרכי ציבור אחר בגבעת עדה יכולה, לאחר בחינה במסגרת תכנון מפורט, להפחית באופן ישר את ההקצאה הנדרשת במתחם 17.
		מאושר בתכנון מפורט	0	כולל שטחי ספורט ובתי עלמין
	מוצע כתוספת	37.6	תוספת לצרכים מוגדרים בלבד (ראה טבלה 8). בנוסף לשטחים אלה תיבחן האפשרות להקצאת שטחים בהיקף משמעותי מתוך 8 הדונמים הנדרשים למוסדות כלל עירוניים, ואינם משויכים בהכרח למתחם זה (ככל שימצא להם מענה במתחמים אחרים במושבה).	
שטח נוסף נדרש ללא שיוך מתחם ספציפי	נדרש עפ"י תכנית המתאר	8	בין 7-9.5 דונם לטובת שטחים למוסדות כלל עירוניים. סביר כי רובם ישולבו במתחם 17.	

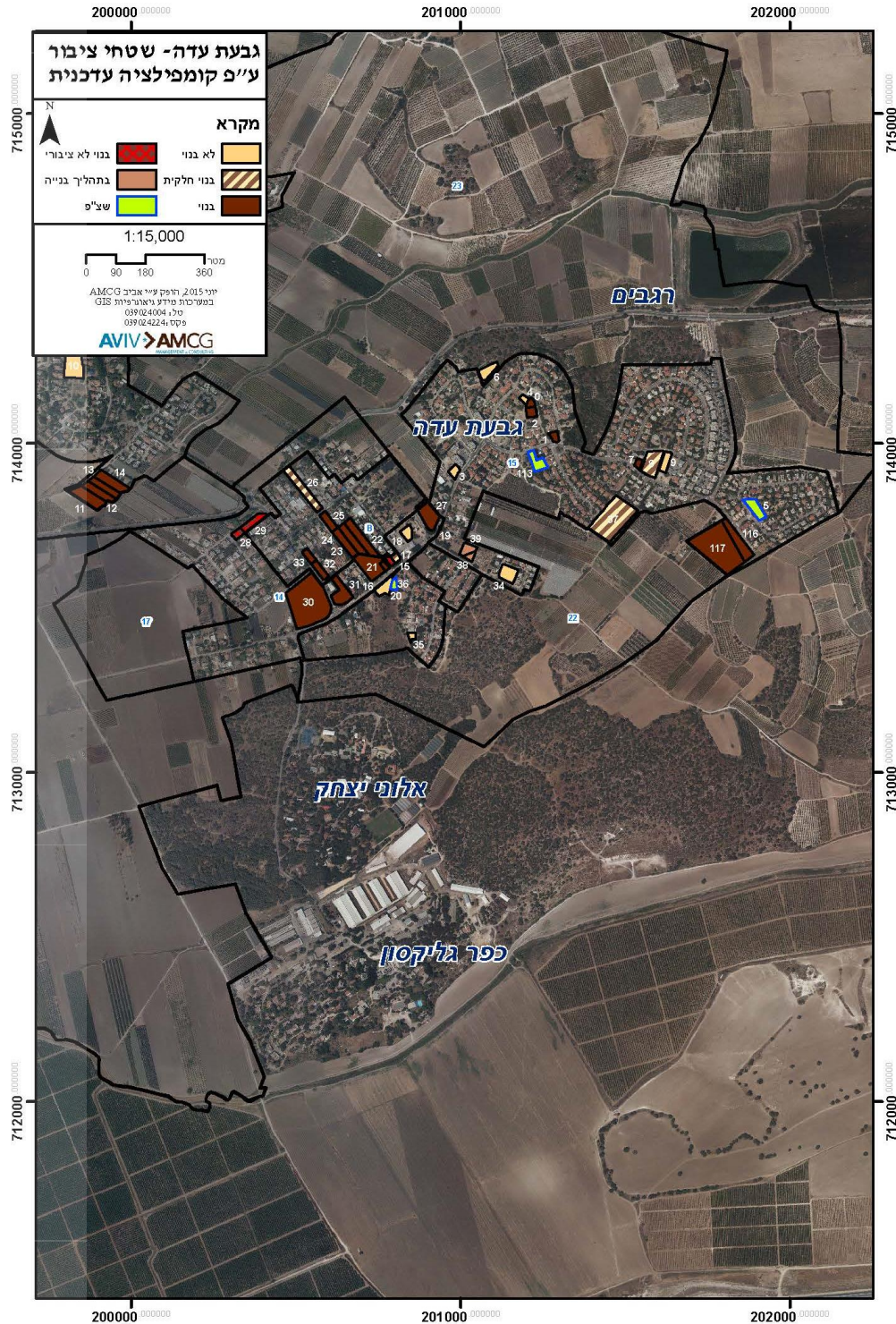


איור מס' 3 – שטחי ציבור מאושרים על רקע מתחמי התכנית- בנימינה





איור מס' 4 – שטחי ציבור מאושרים על רקע מתחמי התכנית- גבעת עדה





7.2 דרישות פרוגרמטיות לשטחים ציבוריים פתוחים

להלן מוצגת תמצית הדרישות הפרוגרמטיות לשטחים ציבוריים פתוחים בבנימינה ובגבעת עדה, כפי שנערכה על-ידי צוות אדריכלות הנוף. טבלאות 9 ו-10 מפרטות את היקף השטחים הנדרשים בכל אחת מהמושבות בחלוקה ל"סף הבית", "עירוני" וכלל עירוני". טבלה 11 מפרטת את פריסת שטחי "סף הבית" לפי מתחמים בכל מושבה, זאת משום חשיבות מיקומם של שטחים אלה כמענה יומיומי לתושבים. פירוט נוסף והנחיות נוספות מתוארות בהרחבה בנספח הנופי-סביבתי לתכנית. יודגש כי צרכי הקרקע מתיחסים לקיבולת אוכלוסייה ריאלית בתקנון. במקרה של קיבולת נומינלית יהיו חוסרים.



טבלה 10 – היקף שטחי הציבור הפתוחים הנדרשים בבנימינה

	ש"פ סף הבית	ש"פ עירוני	ש"פ כלל עירוני	
בנימינה	נדרש בפרוגרמה	173.29 ד'	86.06 ד'	129.09 ד'
	מאושר וניתן למימוש (מרקם קיים)	129.7 ד'	-	-
	מוצע (מרקם חדש)	110.25 ד'	88.5	-
	חסר	אין חוסר	אין חוסר	-
	התייחסות	למרות שהפיזור ש"פ "סף הבית" לא אחיד, ברמה היישובית אין בהם מחסור, ורדיוסי השירות מכסים את כל אזורי המגורים. לא כל השטחים ביעוד ש"פ ממומשים ויש שטחים ביעוד אחר שמתפקדים בפועל כש"פ.	פארק המסילה מהווה פארק עירוני עם פעילות מגוונת. כמו כן טיילת שוני, המחברת את צפון הישוב לפתח פארק המחצבה ולנחל תנינים, מהווה גם היא ש"פ עירוני.	קישוריות בעזרת טיילות ושבילים את שטחי המעטפת האיכותיים- נחל תנינים, פארק המחצבה, בקעת הנדיב ועוד.



טבלה 11 – היקף שטחי הציבור הפתוחים הנדרשים בגבעת עדה

	ש"פ סף הבית	ש"פ עירוני	ש"פ כלל עירוני	
גבעת עדה	נדרש בפרוגרמה	32.45 ד'	19.34 ד'	29.01 ד'
	מאושר וניתן למימוש (מרקם קיים)	52.4 ד'	14.1 ד'	-
	מוצע (מרקם חדש)	12 ד'	-	-
	חסר	אין חוסר	5.24 ד'	-





	ברמה היישובית אין מחסור בשצ"פ "סף הבית", באופן כללי פיזורם לא אחיד. במרקם הקיים חסרים שצ"פים, אך כל היישוב בכיסוי מבחינת רדיוסי שירות. לא כל השטחים ביעוד שצ"פ ממומשים ויש שטחים ביעוד אחר שמתפקדים בפועל כשצ"פ.	מרחב נחל עדה, בזכות מיקומו בלב שני חלקי הישוב, כמרחב עירוני בעל רמות פיתוח שונות. בנוסף, יכללו מדרכות רחבות לאורך צירים ראשיים. החוסר הקטן בשטחי השצ"פ העירוני יקבלו פיצוי בשטחי שצ"פ סף הבית ובשטחים הפתוחים הרבים הנמצאים מסביב לישוב.	התייחסות
--	--	---	----------

טבלה 12 – פריסת שצ"פ "סף הבית" המוצעת במושב



מתחם	מתחם	נדרש	ניתן למימוש ¹⁹ / מוצע	חוסר
1	אונה מזרחית נחלת ז'בוטינסקי	27.66 ד'	40.5 ד'	-
2	אונה צפון-מערבית	16.74 ד'	21.2 ד'	-
3	אונה דרום-מערבית	7.11 ד'	17.2 ד'	-
4	מרכז הישוב, גבעת חן	11.28 ד'	12.2 ד'	-
6	פארק המסילה, צפון גבעת הפועל	3.45 ד'	הקצאה במתחם חדש* 3.45 ד' (בנוסף, המתחם משמש כשצ"פ עירוני - 78.5 ד' + 10 ד' שצ"פ בשטחים פתוחים \ מבנים ומוסדות ציבור)	-
7	שכונה מזרחית	8.8 ד'	8.8 ד' הקצאה במתחם חדש*	-
8	שכונה דרומית + מעורב א.ת.	72 ד'	72 ד' הקצאה במתחם חדש*	-
9	שכונה מערבית + "מעורב רכבת"	26.25 ד'	26.25 ד' הקצאה במתחם חדש*	-
סה"כ		173.29	201.6	-
14	מושב ותיקה, מרקם מערבי	6.09	2.7*	חוסר של 3.39 דונם. *מענה לחוסר יתן כפיצוי במתחמים הסמוכים: במתחם 15 בשצ"פים שלא מומשו, ובעודף שצ"פים במתחם 17
15	מרקם קיים מזרחי ויוספטל	14.13	37.1	* לא כל השטחים ביעוד שצ"פ ממומשים. כ-1.4 דונם משטחים אלו יוקצו



¹⁹ שצ"פ ניתן למימוש הינו שצ"פ מאושר מהם הופחתו: (1) שצ"פ שאינם עומדים במדדי המדריך, (2) שצ"פ שקיים בהם בינוי ו-ג) שצ"פ ביעוד מבנה ציבור משולב עם שצ"פ חושב לפי 50% מהשטח עבור שצ"פ ו-50% עבור מבני ציבור.



לטובת החלק המזרחי של מתחם 14.				
14.1 ד' עבור פארק הנחל- שצ"פ עירוני	12.6	3.63	נחלות הרחבה, מגורים א' הרחבה	16
הקצאה במתחם חדש* * כ-2 דונם מהשצ"פים יוקצו כפיצוי לטובת הצד המערבי של מתחם 14.	12	12	שכונה מערבית	17
	64.4	32.45	סה"כ	
*הקצאת השצ"פים במתחם חדש עפ"י המפורט בנספח הנופי סביבתי של תכנית זו ו/או המדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת.				





פרק ד' - פרוגרמה לשטחי תעסוקה, מסחר ומלונאות

8. הנחות, עקרונות ומסגרת מושגית

8.1 היצע וביקוש לקיבולת התכנית

לפי הדוחות הכספיים של בנימינה גבעת עדה ההכנסות העצמיות של המועצה מארנונה שלא למגורים הן נמוכות. כדי לשפר את מצבה הכלכלי של המועצה, ולאפשר את תוספת האוכלוסיה המתוכננת, נדרש להגדיל את שטחי הבניה לתעסוקה ומסחר לכ- 9 מ"ר בניה לתושב לעומת 5.3 מ"ר במצב הנוכחי. בנדל"ן עסקי קיים פער בין הפוטנציאל התב"עי לבין המימוש בפועל וכדי להגיע לכ- 9 מ"ר בניה לתושב בפועל, שטחי הבניה הנדרשים בתכניות נקבעו לפי כ- 15 מ"ר בניה לתושב, הינו מימוש בפועל של 60% מזכויות הבניה.

שטחי הבניה המצויינים בפרק זה כוללים שטחים עיקריים ושטחי שרות.

יעד האולוסיה הריאלי לשוב 52.7 אלף תושבים והנומינלי 67 אלף תושבים. שטחי התעסוקה והמסחר יחושבו לפי יעד האוכלוסיה הריאלי. לפי תחשיב זה, ידרשו לאוכלוסית היעד של 52.7 אלף תושבים שטחי עסקים בהיקף של כ- 680 אלף מ"ר (בקירוב). נוכח האפשרות הממשית להסטת המסילה ותחנת הרכבת, מציעה התכנית אזור תעסוקה חדש בסביבת תחנת הרכבת המתוכננת אשר יהווה עוגן כלכלי משמעותי למועצה.

קיים היצע גדול של מתחמי תעסוקה ומסחר פעילים ומתוכננים ברשויות המקומיות במרחב הסובב את המועצה, ונדרש לפעול לגיוון הפעילות העסקית ולפתח תחומים נוספים בהם קיים לבנימינה גבעת עדה יתרון יחסי, לרבות תיירות, תעשיה חקלאית ופיתוח יוזמות מקומיות הנשענות על ההון האנושי שבישוב.





8.2 עקרונות התכנון לשטחים עסקיים

שטחי התעסוקה והמסחר ירוכזו בשלושה מתחמים מרכזיים:

- מתחם הרכבת הקיים
- אזור תעשייה כרמל
- אזור התעסוקה המערבי (מתחם חדש)



א. מתחם הרכבת הקיים

התכנית מבוססת על פיתוח וחיזוק מתחם הרכבת הקיים, אשר ישמש מוקד התעסוקה והמסחר המרכזי עד להסטת מסילת הרכבת מערבה (שלב ביניים).

שטחי הבניה לתעסוקה ומסחר במתחם הרכבת לפי תכנית המתאר 154.2 אלף מ"ר.

המתחם נהנה מנגישות טובה בשל קרבתו לתחנת הרכבת הקיימת ומיקומו על צירי תנועה אזוריים ומהווה עוגן של המסחר והתעסוקה ביישוב. תכנית מס' 353-0225029, מגדילה את שטחי התעסוקה ומאפשרת שטחי מסחר. תכנית זו צפויה לתמוך ולחזק את המגמה, שהחלה בשנים האחרונות, של פיתוח שטחי משרדים ומסחר לצד פעילות תעשייה ומלאכה.



כל עוד תחנת הרכבת פועלת במיקומה הנוכחי בלב בנימינה, המתחם צפוי להיות מוקד התעסוקה הגדול ביישוב ויימשוך אנשים גם מיישובים סמוכים. עם הסטת המסילה תהא חשיבות לגיוון הפעילות במתחם ולהגדלת היקף השטחים לשימושים נוספים.



מימוש התכנית דורש השקעות בפיתוח המרחב הציבורי והתשתיות באופן שיתמוך ויחזק את המגמות החלות במקום בשנים האחרונות.

ב. אזור התעשייה כרמל

אזור התעשייה כרמל סובל מנגישות בעיתית, ממיקום באזור בעל רגישות נופית ומהעדר ביקושים, והוא מתקשה להתחרות עם מוקדי תעסוקה אחרים באזור. התכנית התקפה לאזור התעשייה אושרה לפני עשרות שנים ואף שלפי התכנית שבתוקף ניתן לבנות לתעשייה ומלאכה כ- 384 אלף מ"ר, היקף מימוש שטחי





הבניה במתחם נמוך ועומד על כ- 5% ובו פועלים מעון לחוסים ועסקים בתחום התעשייה, מלאכה, מסחר וגני אירועים.

העוגן במתחם ימשיך להיות בתחום התעשייה והמלאכה, עם דגש לפעילות תעשיתית ואחרת המשיקה לפעילות החקלאית שבאזור, וכמענה לשטחי התעשייה והמלאכה הנדרשים בישוב ובאזור, עד לפתיחה של אזור התעסוקה המערבי (פירוט ראו בהמשך). שימושים נוספים אפשריים באזור תעשייה כרמל:



- מבנים חקלאיים, מפעל בוטיק לייצור תוצרת חקלאית (יקב, בית בד, מגבנה וכו').
- מבנים לגידול בעלי חיים, בתי אריזה ומבני שירות חקלאי.
- מבנים לגידולים חקלאיים.
- אטרקציות תיירותיות, מרכז מבקרים, גלריות ומרכז מידע.
- מסחר אינהרנטי לפעילות החקלאית.
- עיבוד חקלאי של הקרקע.
- אכסון מלונאי לסוגיו כולל בתי מלון, מלונות, אכסניות ויחידות אירוח, בתי קפה ומסעדות, שימושי בידור, בילוי ופנאי.



כדי לעודד ולתמוך בפעילות במתחם יש לרכז לאורך דרך 652 שטחים לתיירות, מסחר ובילוי, כחלק מציר תיירותי הממשיך לזיכרון יעקב, ותוך השענות על הפעילות והאטרקציות התיירותיות הקיימות כבר באזור.

נדרש לקדם תכנית מפורטת לאזור התעשייה כרמל שתסדיר את השימושים האפשריים והתכנון לאזור.

ג. אזור התעסוקה המערבי החדש המוצע בתכנית המתאר



על פי התכנון הארצי המקודם כיום להכפלת מסילת החוף, מסילת הרכבת העוברת בלב הישוב בנימינה תוסט מערבה בסמיכות לדרך מס' 4. תכנית המתאר מציעה הקמת אזור תעסוקה חדש במערב בנימינה בשטח בניה כולל של כ- 125 אלף מ"ר בניה, בסמוך לכביש 4 ותחנת הרכבת המתוכננת. אזור התעסוקה המערבי מתוכנן להיות, בטווח הארוך, מוקד התעסוקה המרכזי במועצה. העברת מרכז הכובד של התעסוקה לאזור זה, צפויה לחזק את המגמה של עירוב שימושים - מגורים, מסחר ותעסוקה - במתחם הרכבת הקיים.



התחלת הבניה במתחם צפויה בסמוך לפתיחת תחנת הרכבת במתחם ומימוש הבנייה יהיה בטווח הבינוני והארוך, לאחר מיצוי שטחי הבניה בשני מוקדי התעסוקה האחרים של בנימינה ג"ע - מתחם הרכבת הקיים ואזור תעשייה כרמל.



במתחם יש לאפשר משרדים וכן תעשיה ומלאכה אשר יעמדו בדרישות הסביבתיות שיקבעו. יש לשלב באזור המשרדים מרכז שירותים ומסחר לבאי אזור התעסוקה והעסקים שיפעלו בו.

אזור תעסוקה זה מיועד למענה לבסיס כלכלי ברמה האזורית.

ד. שילוב שימושי מסחר, משרדים, ומלונאות במרקמי המגורים



בנוסף למתחמי התכנון הנ"ל, מאפשרת התכנית לשלב שימושי מסחר מקומי, משרדים בהיקף מצומצם, ומלונאות כפרית במרקמי המגורים בבנימינה ובגבעת עדה. זאת, כחלק מרצון לעודד עירוב שימושים בצירים המרכזיים בישובים ומימוש החזקות של המרקמים הוותיקים.

8.3 מסגרת מושגית לפרוגרמה



תעסוקה ומסחר – מ"ר עיקרי ושירות מעל הקרקע, של מגוון השימושים המניבים לתעסוקה כגון: משרדים, מסחר קמעונאי, מסחר שכונתי, תעשיה קלה, תעשיה עתירת ידע, תעשיה מסורתית, מלאכה וכד'. זכויות הבניה הסופיות יקבעו בתכנית מפורטת ביחס לכל שימוש בנפרד על-פי השימושים המותרים והיקף הזכויות המוגדרים לכל מתחם בתכנית המתאר.



מלונאות – מ"ר עיקרי ושירות מעל הקרקע ליחידות אירוח מלונאיות כגון: בתי מלון, מלונות, ושטחים בנויים הנדרשים לאתרי קמפינג. לפירוט נוסף ראה בפרק 4 - פרוגרמה לתיירות.

יחידות אירוח כפריות (צימרים) – יתאפשרו בכפוף לאמור בפרק התיירות ללא מכסה פרוגרמית מוגדרת.

מבני משק ותיירות חקלאית – מ"ר עיקרי ושירות למבני משק ותיירות חקלאית בהתאם להגדרות בנספח החקלאות של התכנית.





8.4 פרוגרמה מוצעת

להלן פרוגרמה מוצעת למסחר, תעסוקה, תעשייה ומלונאות (מ"ר):

מוצע	מוצע	מוצע	תוספת	מוצע	תוספת	מאושר	
סה"כ מסחר, תעסוקה ותיירות	מלונאות	תעשייה		מסחר ותעסוקה			מתחם
9,150	0	0		9,150	4,150	5,000	1
4,850	0	0		4,850	1,850	3,000	2
9,600	0	0		9,600	4,600	5,000	3
19,600	0	4,100	4,100	15,500	9,200	6,300	4
159,000	0	4,800	4,800	154,200	0	154,200	5
2,500	0	0		2,500	2,500	0	6
0	0	0		0	0	0	7
26,700	1,500	0		25,200	25,200	0	8
12,350	0	0		12,350	12,350	0	9
125,000	0	0		125,000	125,000	0	10
6,200	6,200	0		0	0	0	12
384,100	0	0		384,100	0	384,100	13
22,000	1,500	0		20,500	16,000	4,500	14
2,500	0	0		2,500	1,200	1,300	15
600	0	0		600	0	600	16
5,100	0	0		5,100	5,100	0	17
7,200	0	0	6,000	1,200	0	1,200	18
0	0	0		0	0	0	19
0	0	0		0	0	0	20
0	0	0		0	0	0	21
0	0	0		0	0	0	22
0	0	0	0	0	0	0	23
790,450	9,200	8,900	14,900	772,350	207,150	565,200	סה"כ

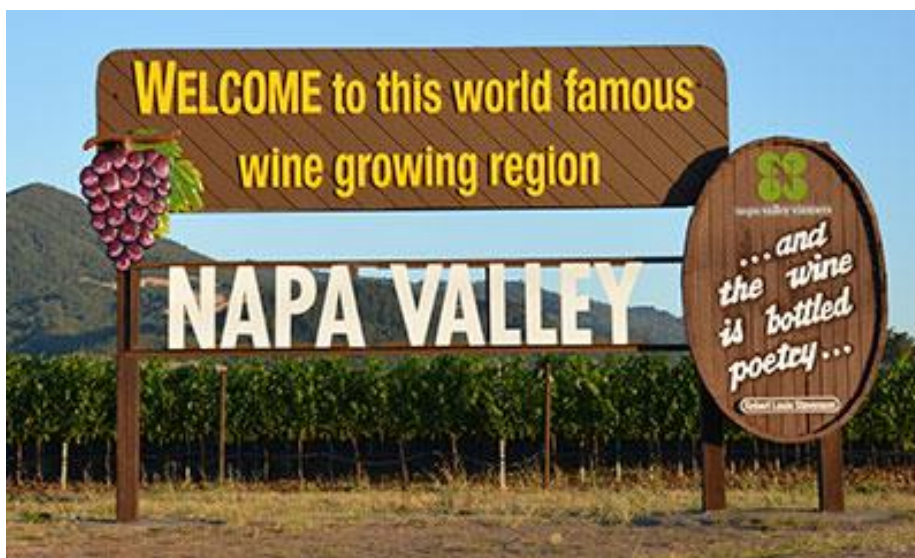




9. עקרונות לתכנון תיירות ופרוגרמה למלונאות

9.1 יצירת תימה ייחודית ומבדלת לבנימינה וגבעת עדה

בתוך המערך האזורי של התיירות באזור, מוצע לקדם לבנימינה- גבעת עדה תימה ייחודית כמעוז ה- Life Style וה- Slow Food של ישראל בדומה ל- Nappa Valley, חבל שמפיין בצרפת, ריוחה בספרד או טוסקנה באיטליה. בכל המוקדים הללו משלבים תיירות המבוססת על תרבות יין, חקלאות, גסטרונומיה ומורשת מקומית יחד עם בילויים מבוססי טבע ולייף סטייל.



9.2 תפיסת הפיתוח התיירותי במרחב

מוצע להתייחס למוקדים הקיימים והמוצעים כ"שרשרת" של תכנים אקסטנסיביים ואינטנסיביים, השזורים זה בזה ומציעים התנסויות מגוונות ועשירות בתוכן בכל אחד מהמוקדים. השילוב בין התכנים והיכולת ליצור חוויה מגוונת במרחב עם מספר מוקדים במרחקים לא גדולים, תוך יצירת מערך שילוט ידידותי ופיתוח מערך תחבורה מותאם לתיירים, ייצר תמונת עולם עשירה ומפתה שתניע תיירים ומבקרים לתכנן בילוי משמעותי בבנימינה, שהוא מעבר לצריכת מוקד בודד אחד.



עיקר הפיתוח התיירותי יבוצע בתוך 4 מכלולים:

1. מכלול צפוני המשלב תיירות אקסטנסיבית עם פיתוח מלונאות, מסחר והסעדה.
2. מכלול לב המושבה, המאפשר למבקרים להיפגש עם "הדי.אן.אי" של המושבה ולספוג את אופיה המקומי ברמה ההיסטורית והתרבותית.





3. מכלול דרום מערבי, שיביא לידי ביטוי באופן מרוכז את מורשתה החקלאית של המועצה.

4. מכלול טבע ואתגר דרום מזרחי, באזור גבעת עדה.

דגשים נוספים:

ניהול תיירותי - חשוב שהמועצה תשקול את המשמעויות של פיתוח תיירותי עצמאי לעומת חבירה מרחבית לרשויות המקומיות הנוספות באזור. בנסיבות כאלו יכולה בנימינה – גבעת עדה להפוך לשער אזורי ולשמש כנקודת מוצא ונקודת חזרה מטיולי "כוכב" באזור, תוך ניצול היתרון שתחנת הרכבת המרכזית של האזור ממקמת בשטחה ופיתוח שאטל אזורי שינוע ברמה האזורית. היתרון בחבירה למערך תיירות אזורי טמון בחיבור עם ציר הים ועם מוקדים חזקים כמו קיסריה וזיכרון יעקב, תוך העשרת החוויה התיירותית, איגום משאבים והפחתת עלויות הפיתוח והשיווק של המוצר התיירותי. החסרון טמון באובדן העצמאות של המועצה, בקשיים הקיימים במימוש שיתוף הפעולה ובחלוקת משאבים לא בהכרח מאוזנת.



התניידות במרחב - מבחינה תחבורתית מוצע לחשוב על פיתוח שאטל מעגלי בעל אופי תיירותי כמו "רכבת המושבה" או עגלות רכובות או טרקטורים עם נגרר, שיפעלו עם תחנות הורדה ליד המוקדים. כמו כן, חשוב לפתח שבילי אופניים שיקשרו בין המכלולים השונים ולהקים מערך להשכרת אופניים.

בהקשר התחבורתי התיירותי מומלץ להשתמש בדרך יפו ככביש מקשר חשוב בין מכלולי התיירות בצפון המועצה ובדרומה, ולשלב בו את אמצעי השאטל באופן שיאפשר למבקרים להיחשף מקרוב לנופים החקלאיים בלי "לפלוש" למרחבים חקלאיים פעילים.



סיוע בפיתוח תיירות חקלאית - מעבר למכלולי התיירות שיפורטו להלן, מוצע לשקול לאפשר לחקלאי המועצה לפתח מיזמי תיירות חקלאית קטנים ומבוקרים, על פי תכניות מפורטות, בחלקות הצמודות לצירי תחבורה.



9.3 סל מוקדים מוצע ע"פ פלחי שוק

מוקד	שם	סוג הפעילות המוצע
מכלול צפוני לטבע, ספורט ואתגר	מחצבת בנימינה	ספורט אתגרי, נופש בחיק הטבע (נב"ט), גוף מים, עתיקות מורשת תעשייתית
נחל תנינים ועיינות שומי		נופש בחיק הטבע (נב"ט), מסלולי מים ושכשוך, רכיבה על אופניים, ניווט וכיוב'
רמת הנדיב		טיולים רגליים, נופש בחיק הטבע (נב"ט), מורשת היסטורית, חינוך סביבתי וכיוב'
תרבות והיסטוריה	פארק שוני	היסטוריה, טבע ותרבות
		פסטיבלי מוסיקה בטבע



מוקד	שם	סוג הפעילות המוצע
מכלול גסטרונומיה, חקלאות ויין צפוני	פיתוח התעשייה או חלקים ממנו כמוקד תיירות חוויתי וכלכלי המשלים את חוויות הטיול באזור	יקבים
		בתי בד
		מסעדות
		מבשלת בירה / פאב קונספט
		מלאכות מסורתיות ועסקים יצירתיים





מוקד	שם	סוג הפעילות המוצע
לב המושבה	שוטטות רגלית בגרעין ההיסטורי ופיתוח עסקים קטנים מתחום האמנות, היצירה וה-Life Style	טיולי מורשת בגרעין ההיסטורי והתרבותי – סיורים חוויתיים ומומחזים ומפגש בלתי אמצעי עם מורשת המוסיקה והחקלאות של ישראל
		סטודיואים ובתי אמנים פתוחים
		הסעדה ברח' המייסדים
		טיפול ספא, רייקי, שיאצו ורפואה אלטרנטיבית
מכלול דרומי מערבי – תיירות חקלאית	הבורג', אחו בנימינה, גבעת עדה	התנסות בקטיף עצמי, מסיק וגדיד



מוקד	שם	סוג הפעילות המוצע
		שוק איכרים 
		פינות ליטוף 
		טיול על עגלות או טרקטורים 
		רכיבה על סוסים 





מוקד	שם	סוג הפעילות המוצע
		חוות פרפרים / דבורים וכיוב' 
		האכלה וטיפול בבעלי חיים 
		סדנאות להכנת יין 
מכלול דרומי מזרחי – לטבע, ספורט ואתגר	גבעת שמורת אלוני יצחק, נחל עדה והבאר	נופש בחיק הטבע, טיול, ניווט, רכיבה על אופניים ורכיבה על סוסים 
		הקמת אטרקציה יחודית בתחום האופניים כולל תחנת מידע, שרותי דרך ומסלול אתגרי סגור. 



9.4 תמהיל אכסון לפי מתחמים

טבלה מס' 13 – תמהיל אכסון לפי מתחמים

אזור	מספר מתחם	סוג מתקן האכסון התיירותי	פירוט וכמות חדרים / יחידות	שטח בנוי נדרש (במ"ר)
אזור תעשייה כרמל	13	מלון בדירוג C נופש	100	6000
		שימושים תיירותיים נוספים כגון: מרכז ספא, מסעדות פנים וחוץ, סדנאות אמנים וכיוב'		
מחצבה	12	חניון קמפינג משולב	125 יח'	כ- 1,000 מ"ר בנויים. כ- 6 דונם שטח לפריסת הקמפינג והפונקציות המשלימות בסה"כ.
בורג'	8	מלונית	24	1500
גבעת עדה	16	מלונית	24	1500
בכל רחבי הישוב		יח' אירוח (צימרים)	בהתאם לגודל המגרש ושאר התנאים המופיעים בהנחיות לתקנים פיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות	טבלה נפרדת בהמשך





צפיפות הבניה של יחידות אירוח כפריות תהא בהתאם לגודלי המגרשים בטבלה להלן:

גודל מגרש (מ"ר)	כמות היח' המותרת
עד 350	0
351-650	2
651-750	3
751-900	4
901-1000	5
1001-1200	6
1201-1500	8
+1501	10



כל תהליכי הפיתוח המלונאי ייעשו בהתאם להנחיות לתקנים פיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות.

