

כ"ו בטבת התשע"ו  
7 בינואר 2016

**תכנית מתאר מקומית לבנימינה – גבעת עדה**  
**פרוטוקול ועדת היגוי**  
**מיום 19.11.2015**

**נושא הישיבה:** הצגת טיוטת דו"ח מצב קיים חזון ופרוגרמה רעיונית ודו"ח חלופות התכנון  
**מקום:** מועצה מקומית בנימינה-גבעת עדה

**משתתפים**

**חברי ועדת ההיגוי**

פינחס זוארץ, ראש המועצה המקומית בנימינה גבעת עדה  
מיכל מריל, יו"ר ועדת ההיגוי, מנהל התכנון  
דיויד ברייטבורד, מהנדס המועצה המקומית בנימינה גבעת עדה  
ליאת פלד, מתכנתת מחוז חיפה  
הדר סלע והלית גונן, לשכת תכנון מחוז חיפה  
מנדי שפיגלר, מהנדס הועדה המרחבית שומרון  
ירון קדמי, משרד הבינוי  
עדי וינר סלע, יועצת שימור, לשכת התכנון המחוזית  
אולה אקסלרוד, האגף לתכנון מקומי, מנהל התכנון  
אסף וחנר וסילביה סון לביא, מועצה אזורית חוף הכרמל  
יעקב אדרי, ראש עיריית אור עקיבא (השתתף בחלק הראשון של הישיבה)  
אילן שדה, ראש המועצה האזורית מנשה (השתתף בחלק הראשון של הישיבה)  
דב הלוי, רכבת ישראל  
דוד דשן- דויטש, רשות מקרקעי ישראל  
בן רוזנברג ומיקי לדל, רשות הטבע והגנים  
שחר ניצן וישולה קמבליס, חברת החשמל  
אנה אוסטרובסקי וחדווה רדר זיו, משרד התחבורה  
יעל אוסטפלד, משרד הבריאות  
מיכאל ברויאר, המשרד להגנת הסביבה  
שרה אייל, משרד החקלאות  
גנאדי קמנצקי, משרד החינוך  
יעל לביא-אפרת, החברה להגנת הטבע  
ענבל פיה זרחין, קק"ל

**צוות התכנון**

אדרי דורית שפינט, ראש צוות התכנון, גורדון אדריכלים  
אדרי אלנה קולופיאוב, מתכנתת בצוות התכנון, גורדון אדריכלים  
שני חניקיס ברק, מרכזת תפעול ויועצת חברה ופרוגרמה  
אהוד חסון, יועץ כלכלי  
גלי גלעדי, יועצת שימור  
דורון מגיד, יועץ תנועה וכבישים  
ענבל אברהם, יועצת מים ביוב וניקוז  
אדרי טלי טוך, יועצת נופית  
לירון אמדור, יועצת חקלאית  
ענת ברקאי נבו, יועצת שיתוף ציבור  
שרון בנד חברוני, יועצת תיירות

**משתתפים נוספים**

מירי גרוס, מזכירת המועצה המקומית בנימינה גבעת עדה  
רות לפידות, חברת מועצה מקומית בנימינה גבעת עדה  
יחיעם אלטשולר, יו"ר ועד החקלאי, בנימינה

עמוס וייל, יו"ר ועד חקלאי, גבעת עדה  
נעמי אפל, רמת הנדיב  
נעם יום טוב, מתכנת, גורדון אדריכלים  
יואב דן וזוהר בן יוסף, ע. ניהול הפרויקט, אביב AMCG  
חן נאור, ע. יועצת חברה ופרוגרמה, אביב AMCG  
רעות בן חיים, ע. יועץ תנועה וכבישים, ש. קרני  
ליאת רודד, ע. יועצת סביבתית, אביב AMCG

#### חברי ועדה שנעדרו:

רועי מרגלית, משרד הבינוי  
ויקטור פילרסקי, רשות מקרקעי ישראל  
כרמל סלע, ראש המועצה המקומית חוף הכרמל  
אלי אבוטבול, 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

במסגרת הליך התכנון התקיימו עד כה שתי וועדות עבודה בהן הוצג דו"ח ניתוח המצב הקיים ודו"ח חזון ופרוגרמה רעיונית. חומר זה הועבר לחברי ועדת ההיגוי לעיון לפני כחודש.

בישיבה זו יוצגו בקצרה הדוחות הנ"ל, וכן יוצגו חלופות התכנון, אשר נערכו בדו"ח נפרד שהופץ לעיון החברים לפני כעשרה ימים. נעשתה עבודה מעמיקה ומקיפה מאוד ואין אפשרות להציג את מלוא החומר שנאסף ונותח בשלב העבודה הנוכחי. החומר מרוכז במלואו בדו"חות שהועברו. ככל שיהיו לחברים הערות מעבר לאלו שיעלו בדיון נבקש לקבלן בתוך כשבועיים.

לידיעת חברי הוועדה, ייתכן ופרוטוקול ישיבה זו יפורסם ברבים כחלק משקיפות תהליך התכנון.

#### פינחס זוארץ, ראש מועצה מקומית בנימינה גבעת עדה

מברך על קיום הישיבה. עד כה נעשתה עבודה מקיפה ומעמיקה שתוצריה יוצגו היום. מקווה כי התכנית תצליח לתת מענה לאתגרים הרבים הניצבים בפני המועצה ותושביה בטווח הזמן הנראה לעין.

### ב. מהלך הדיון

#### 1. הצגת דו"ח מצב קיים

צוות התכנון הציג את תמצית דו"ח ניתוח המצב הקיים בהתייחסות לנושאים הבאים: סקירה פיסית של המצב הקיים, ניתוח סטטוטורי, חברה ודמוגרפיה, שיתוף הציבור, כלכלה, תיירות, תנועה, נוף, חקלאות, שימור, מים, ביום וניקוז.

מתוך סקירת המצב הקיים אותרו הסוגיות התכנוניות העיקריות הנדרשות לטיפול במסגרת הכנת התכנית:

- א. המועצה מורכבת משלוש ישויות גיאוגרפיות: בנימינה, גבעת עדה ובקעת הנדיב שהינו אזור חקלאי פתוח בעל חשיבות נופית ואקולוגית. התכנית תשאף לאזן בין צורכי הפיתוח של הישובים והתושבים החיים בהם, לבין שימור אופיו הנופי והחקלאי של אזור בקעת הנדיב.
- ב. תוואי מסילת הרכבת והתכנית להסיטה – מקודמת בימים אלו תכנית להסטת המסילה מערבה בסמוך לדרך מס' 4 והוצאת תחנת הרכבת מבנימינה במסגרת תת"ל 65 "הכפלת מסילת החוף". לתוכנית זו תהיה השפעה מהותית על השלד היישובי בבנימינה ועל מערך התנועה האזורי. תכנית המתאר צריכה להביא בחשבון את אפשרות הסטת המסילה והתחנה, ולספק במקביל מענה לצורכי התחבורה והתנועה הקיימים עד למימוש התכנית.
- ג. כלכלה – המועצה סובלת מגרעון שוטף הנובע ממחסור בשטחי ארנונה לתעסוקה ומסחר. היקפי המימוש של שטחי התעסוקה והמסחר המאושרים נמוך גם ביחס לישובים אחרים במרחב אשר מתאפיין ככלל בעודפי היצע של שטחים מניבים. על תכנית המתאר לספק תשתית סטטוטורית אשר תוביל לגידול משמעותי בהיקפי המימוש של שטחים אלו.
- ד. השלד היישובי בבנימינה – מסילת הרכבת החוצה את הישוב מכתובה מבנה פיסה של שתי אונות. לא קיים מוקד יישובי משותף. קיימת חשיבות רבה לאיחוי חלקי הישוב, ולאופי הממשק בין הישוב לבין השטחים הפתוחים הייחודיים שבסביבתו.
- ה. השלד היישובי בגבעת עדה – מורכב משני תחומי פיתוח נפרדים ללא רצף בנוי ביניהם. מאופיין בבנינוי ב"אצבעות" ביניהן אצבעות של שטח פתוח. מבנה זה מאפשר ממשק אורך בין בינוי לבין שטח פתוח. האתגר הינו לשמור על איכות ממשק זה.
- ו. חקלאות – במועצה שטחים חקלאים מעובדים בהיקף רחב, בעיקר מטעים וכרמי יין. האתגר בתכנית המתאר הינו לשמור על הפעילות החקלאית בבקעת הנדיב לרווחת החקלאים על מנת שישמר הנוף החקלאי הייחודי של בקעת הנדיב.

## 2. הצגת חזון תכנית המתאר

### החזון המוצע:

"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 ובהותן הייחודית, ופועלת במשותף עם תושביה, לחיזוק חוסנה".

### הצגת כלים ואמצעים שונים למימוש החזון, כגון:

שלד יישובי בבנימינה – הוצאת מסילת הרכבת מהמרקם הקיים, הבטחת קישוריות מספקת למשך שלב הביניים, הוצאת תנועה עוברת מתחום היישוב ויצירת שלד היררכי ורשת מקשרת בין שתי אונות היישוב.

שלד יישובי בגבעת עדה – פיתוח הציר הראשי של המושבה כשדרה ראשית לאורכה מרחב ציבורי פעיל, פיתוח אזור הכניסה להרחבה ולמושבה כמרחב ציבורי, פיתוח המרחב החקלאי שבין ההרחבה למושבה כמרחב פתוח מקשר ופיתוח רשת שבילי אופניים וטיילות.

## 3. התייחסות חברי הוועדה והמשתתפים

### בן רוזנברג, רשות הטבע והגנים

בחומר שהוצג חסרה התייחסות לאיכויות האקולוגיות של המרחב, כגון אפיון של מסדרונות אקולוגיים והממשקים ביניהם, בתי גידול, מינים נדירים ועוד. קיים קושי לבחון את חלופות הפיתוח שהוכנו ללא ניתוח אקולוגי כאמור.

### מיקי לדל, רשות הטבע והגנים

- חסרה התייחסות לשמורות טבע מאושרות בתמ"מ 6 ותמ"א 35 בקצה הצפוני של המועצה.
- חסר ניתוח של מערכת הדרכים לפי תמ"א 42 (תכנית מתאר ארצית לתחבורה יבשתית). התמ"א אינה מציעה את דרך 654 (דרך יפו) כדרך אזורית.

### מיכאל ברויאר, המשרד להגנת הסביבה

מצטרף לדבריו של נציג רט"ג. אין הערות נוספות לחומר שהוצג.

### ליאת פלד, מתכנתת מחוז חיפה

בניתוח יחידות הנוף יש מקום להסתכל גם על יחידות נוף סמוכות מחוץ לתחום השיפוט של המועצה.

### הדר סלע, לשכת תכנון מחוז חיפה

- יש לערוך בדיקות עדכניות של המצב התנועתי במועצה ובהקשר האזורי כולו ולא להסתמך על הנתונים שנאספו במסגרת הכנת תכנית האב לתחבורה. בכלל זה יש להתייחס להפחתת תנועה במקרה של הוצאת תחנת הרכבת מתוך הישוב, והפעלת תחנת זכרון שכלולה בתכנית מופקדת לאז"ת משותף.
- יש להציג את הניתוח הסטטוטורי של השטחים הציבוריים הפתוחים ולערוך הפרדה בין שצ"פים קיימים למאושרים.
- יש להציג את הניתוח הנופי המרחבי ובהתייחס לשמירת רצפי שטחים פתוחים במרחב (רמת הנדיב, בקעת הנדיב, הר חורשן/פארק אלונה, וכו').

### דיויד ברייטבורד, מהנדס מועצה מקומית בנימינה גבעת עדה

- יש אי ודאות גדולה לגבי ההתכנות להצלחתה של המועצה לקבל נתח כלשהו מההכנסות הצפויות מאזור התעסוקה החדש שלא אור יהודה לאור הכוחות הפוליטיים הפועלים עד היום לסיכול הקמתה של ועדה לחלוקת הכנסות והמצב הסוציו-אקונומי הגבוה של המועצה המקומית.
- אכן יש היתכנות להרחבת אזור התעסוקה בצומת בנימינה, אך יש להניח שקידום המתחם יהיה תלוי בהסטט פסי הרכבת בעוד 20 עד 30 שנה, מעבר לשנת היעד.
- בשלב א' אין לקחת בחשבון את שני המתחמים הנ"ל.
- מדגיש כי תכנית האב לתחבורה התבססה על נתונים ממשרד התחבורה. ספירות התנועה הן משנת 2011. מתכנן תכנית האב, אינג' ישראל רשטיק סבור שהמסקנות עדיין רלוונטיות להיום.

### אילן שדה, ראש המועצה האזורית מגידו

על התכנית לבחון פתרונות לטיפול בפסולת חקלאית בראיה אזורית.

### גנאדי קמנצי, משרד החינוך

את המועצה משרת בית ספר על יסודי בודד. בתי הספר נמצא בתפוסה יחסית מלאה. יש לבחון את המענה לתוספת הביקוש הצפויה בין אם במסגרת הרחבת בית הספר או איתור שטח לבית בית ספר על יסודי חדש. יש להביא בחשבון את המרחק הרב יחסית בין בית הספר לגבעת עדה.

### שרה אייל, משרד החקלאות

- יש לוודא כי החקלאות תמשיך להתקיים ותהיה רווחית. למעבר הצפוי להשקיה בקולחים בבנימינה תהא תרומה רבה לרווחיות החקלאים. מציעה לערוך סיור בשטחים החקלאיים עם הגורמים הרלוונטיים והמתכננים לצורך העמקת ההבנה לגבי הצרכים ומאפייני השטח.
- על מנת לחזק את הפעילות החקלאית יש לייצר פעילות נלווית לחקלאות שתהיה צמודה לחקלאות הקיימת.

### ישולה קמבליס, חברת החשמל

בדו"חות חסרה התייחסות לקווי החשמל הקיימים והמתוכננים כגון בתמ"א 6/ג/10.

### שחר ניצן, חברת החשמל

מבקש לקבל פרוגרמה של התכנית על מנת לבחון את המענה מבחינת צריכת החשמל.

### מנדי שפיגלר, מהנדס הועדה המרחבית שומרון

- מברך את צוות המתכננים על העבודה שנעשתה. הדו"ח מעמיק ומספק רקע לקבלת החלטות.
- כיוון שהתכנית עוסקת בטווח הזמן של שלושים השנים הבאות, יש לבחון את האפשרות לשיקוע המסילה ללא צורך בהסטתה והוצאת התחנה מתחומי הישוב. כמו-כן יש להביא בחשבון הטמנת קווי חשמל המטילים מגבלות פיתוח.
- בהתייחס למקורות הכנסה עתידיים למועצה – יש להביא בחשבון את העובדה כי בשנת 2022 יפוג הסכם חלוקת ההכנסות באזור התעשייה קיסריה. מציע לבחון כבר כעת האם ניתן יהיה להקצות נתח מההכנסות למועצה במסגרת הסכם עתידי.

### דב הלוי, רכבת ישראל

על אף הקצאת שטחי חניה בסמוך לתחנת הרכבת הקיימת המצב אינו משביע רצון. המסילה תוסט מבנימינה במסגרת תת"ל 65 זאת בין השאר בשל הצורך להכפיל את המסילה ולהביא את הרכבת למהירות הנדרשת. לעניין סטטוס פרויקט חישמול הרכבת (תת"ל 18) - התכנית אושרה וכעת מצוי הפרויקט בשלב של בחירת זכין לביצוע העבודה.

### אנה אוסטרובסקי, משרד התחבורה

- חסרה התייחסות בדו"ח מצב קיים לרמת מינוע במועצה בהשוואה לרמת מינוע ברמה ארצית; נתונים בדבר תאונות דרכים; נפחי תנועה בשעות שיא בצירים קריטיים ובחיבורים למערכת הכבישים הארצית; פילוג בין תנועה מקומית לתנועה עוברת; פילוג השימוש בין תחבורה ציבורית לרכב פרטי, תחבורה ציבורית בין גבעת עדה לבנימינה ועוד.
- תכנית האב לתחבורה אינה עדכנית שכן היא נסמכת על ספירות תנועה משנת 2011. מאז חלו שינויים לא מבוטלים בנפחי התנועה.
- משרד התחבורה יעביר לצוות התכנון נתוני תנועה עדכניים.

### ענבל זרחין, קק"ל

- חסרה התייחסות בדו"ח לנושאים סביבתיים כגון ערכי הטבע הקיימים במרחב, כיצד יש לשמור עליהם ולהנגישם לציבור.

- חסרה התייחסות מפורטת לאחו בנימינה. מדובר בשטח מיוער המנוהל על ידי קק"ל. השטח עשיר בערכי טבע ונחצה על ידי מסדרון חשמל. קיים סימן שאלה לגבי אופן תפקודו בעתיד במידה ויוגדר כשמורת טבע. מבקשת את התייחסות צוות התכנון לנושא.

#### **יעל לבניא-אפרת, החברה להגנת הטבע**

- סבורה כי יש להקדיש דיון נפרד לסקירת המצב הקיים ולא לדון במקביל בשלושה נושאים בישיבה אחת.
- אין התייחסות מספקת לחשיבות האקולוגית של האזור בניתוחים שהוצגו. בוצעו מספר סקרים באזור אשר חייבים לבוא לידי ביטוי בניתוח. למשל, יש להתייחס לסקר רמת הנדיב של מכון דש"א משנת 1999 וכן למחקר הנערך על ידי הילה שמון מאוניברסיטת תל אביב בעניין תנועת בעלי חיים באזור.
- חסרה התייחסות לנחלים כבתי גידול וכן לאתרי טבע עירוני.
- הראיה בדו"ח המצב הקיים מתמקדת בגבולות המוניציפאליים וחסרה ראייה אזורית רחבה. כך למשל חסרה התייחסות לשמורת אלוני יצחק הסמוכה לגבעת עדה והמהווה חלק מהמשאבים העומדים לרשות התושבים במועצה.
- לא ניתן מספיק דגש לחשיבות האקולוגית של אחו בנימינה, וכן ליתר היערות שבתחום המועצה. לניתוח זה חשיבות רבה מבחינת אפיון הממשק הרצוי של שטחים אלו לציבור.
- חסרה התייחסות לנושא של הזרמות ביוב לנחלים, שפיכת פסולת, המורכבות של שאיבות עמוקות ממי תהום, סחף קרקע ועוד.
- ניתוח ערכיות – על פי הניתוח שטחים רבים סווגו ברמה בינונית משום שמדובר בשטחים חקלאיים, אך בדיקה יסודית תגלה כי מדובר בשטחים בעלי רגישויות גבוהות.
- חסרה התייחסות לנושאים של עידוד תחבורה ציבורית ויצירת דופן יישובית ידידותית לסביבה.

#### **דוד דשן דויטש, רמ"י**

- אין להיצמד בבחינה, אל הגבולות המינהליים של הישוב, אלא לבחון את הנושאים בראיה רחבה תוך לימוד המצב ביישובים הסמוכים. רוב המקרקעין במועצה הם בבעלות פרטית ואחוזי המימוש נמוכים בהתאם.

#### **עדי וינר סלע, יועצת שימור, לשכת תכנון מחוזית**

- סקירת נושא השימור בדו"ח מצב קיים הושלמה ברובה. יש להשלים אפיון של נרטיבים המאפיינים את המורשת של כל אחד מהיישובים כגון סיפור המושבות העתיקות. יש לאפיין זאת ברמה הנושאית על מנת שהדבר יסייע בבחינת החלופות וגיבוש החלופה הנבחרת.

#### **ירון קדמי, משרד הבינוי**

- מבקש להדגיש את ממשקיה של בנימינה עם אור עקיבא.
- מבקש כי צוות התכנון יאתר שטחים בבעלות מדינה לצורך הגדלת היצע הדירות למגורים.
- אין לפסול אפשרות ליעד חלק משטחי המחצבה לטובת מגורים לכשתשוקם.
- יש לבחון ציפוף נוסף במרקם הקיים בכדי להימנע ככל הניתן משינוי יעוד של שטחים חקלאיים.

#### **יעל אוסטפלד, משרד הבריאות**

- מפנה לעמוד 156 בדו"ח מצב קיים (מפה של נחלי מנשה) מבקשת להדגיש את חשיבות השמירה על נחלי מנשה לרבות נחל עדה מסכר תעלת ההטיה במערב ועד גבול התכנית במזרח.
- כמות השפכים המוזרמים מהמועצה למט"ש חדרה מהווה 5.2% מסך השפכים. אין להניח כי יחס זה יישמר גם בעתיד בניגוד לאמור בפרק הביוב בדו"ח. יש לבחון את כושר הנשיאה של המט"ש בראיה

אזורית בהתאם לשינויים הצפויים במרחב וכן להתייחס להרחבה העתידית של המט"ש שבנימינה גבעת עדה צריכה לקחת בו חלק.

- חסרה התייחסות ליקב תשבי שאינו מחובר לביוב.
- חסרה התייחסות למגבלות הפיתוח ביחס לתעלות מנשה (איסור על שימוש בקולחים, אסור למקם מבנים לבע"ח).

#### יחיעם אלטשולר, יו"ר וועדה חקלאית בנימינה

- החקלאות מעניקה לבקעת הנדיב את הנוף הירוק ויוצרת את המגוון הנופי והאקולוגי המאפיין אותה. אם לא תתאפשר חקלאות מודרנית וכלכלית עם שיתופי פעולה, החקלאות לא תמשיך להתקיים ובקעת הנדיב תפגע.
- כיום החקלאות נמצאת במשבר בעיקר בשל מחירי המים. במידה ומחירי המים ירדו החקלאות תוכל להמשיך להתקיים.

#### פינקי זוארץ, ראש מועצה מקומית בנימינה גבעת עדה

- מטרת תכנית המתאר היא בראש ובראשונה לשפר את איכות חיי התושבים במועצה.
- הסמיכות לרכבת מהווה עורק חמצן למועצה בכך שהיא מושכת אוכלוסייה איכותית. יחד עם זאת, הקרבה לרכבת מביאה עמה את תחלואי העולם המודרני כגון עומס על התשתיות והחניה. על התכנית לתת מענה הן לצורך בשיפור איכות חיי התושבים ורמת הנגישות הגבוהה, והן לכך שהמרחב ימשיך להתקיים כמרחב בעל אופי כפרי וירוק.
- מבקש שצוות התכנון ייתן דגש מיוחד להתייחסויות שהוצגו בנושא החינוך והתשתיות הרטובות.

#### מיכל מריל, יו"ר ועדת ההיגוי, מינהל התכנון

- נלמד את כלל ההערות של חברי ועדת ההיגוי. על חלק מהנושאים שהוצגו יתקיימו פגישות פרטניות.
- הסוגיות התחבורתיות והסביבתיות הן סוגיות חשובות ומרכזיות בתכנית זו. יחד עם זאת מפנה את תשומת הלב כי תכנית מתאר כוללת אינה מהווה תחליף לתכניות נושאות כגון תכנית אב לתחבורה ותכנית אב לטבע עירוני. אנו נתמודד עם הסוגיות בהתאם למסגרת העבודה שהוגדרה.
- כל חברי ועדת ההיגוי מתבקשים להעביר בהקדם האפשרי חומרי רקע (סקרים, עבודות מחקר שנעשו וכו') אשר לדעתם יכולים לסייע ולתרום להשלמת התמונה הכללית. במידת הצורך ממצאי החומרים יוטמעו בדו"חות.

#### 4. הצגת פרוגרמה רעיונית וחלופות התכנון

##### פרוגרמה רעיונית

##### אוכלוסייה

יעד האוכלוסייה הרצוי לשנת 2035 נע בין 20,000 ל-25,000 תושבים. היעד מבטא רצון של התושבים והמועצה לקצב גידול מתון לשם שימור צביון הקיים של המושבות. על-פי הערכת המועצה ניתן להגיע ליעד האוכלוסייה הרצוי במימוש תכניות מאושרות העומדות לפני ביצוע בשנים הקרובות (עשויות להגדיל את מספר התושבים במועצה ל-21,500 תושבים).

קיבולת האוכלוסייה בשטחים הפוטנציאליים להרחבת הישובים (בהתאם לתמ"מ 6) נעה בין 31,000 ל-35,000. מומלץ כי מימוש השטחים יעשה בקצב מתון (של כ-2% במוצע לשנה) בהתאם לפיתוח הכלכלי

של המועצה, ובהתאם לרצון לשמור על צביון כפרי וקהילתי כפי שהוגדר בחזון התכנית. פיתוח המגורים בקצב זה עשוי להביא למימוש מלא של שטחי הפיתוח עד שנת 2060.

#### כלכלה

יש להתמקד בפיתוח של שלושה מתחמי תעסוקה: אזור תעשייה 'כרמל', אזור תעשייה 'הרכבת' ואזור תעשייה אור עקיבא אשר עתיד לשמש כאזור תעשייה משותף בין שתי הרשויות. עבור אוכלוסייה של 21,500 תושבים (הצפוי להתממש עד 2035) – נדרשת תוספת שטחי בנייה לתעסוקה, מסחר ותיירות של כ-213 אלף מ"ר, מתוכם כ-200,000 מ"ר בשלושת אזורי התעסוקה. עבור אוכלוסייה של כ-35,000 תושבים (הצפוי להתממש עד 2060) – נדרשת תוספת שטחי בניה לתעסוקה, מסחר ותיירות של כ-415 אלף מ"ר, מתוכם כ-390,000 מ"ר באזורי תעסוקה.

#### תיירות

מוצע לפתח 4 מוקדים תיירותיים: מכלול צפוני שיכלול טבע, ספורט אתגרי, תרבות והיסטוריה, גסטרונומיה, חקלאות ויין; מכלול תיירות לב המושבה שיכלול: היסטוריה, אומנות ויצירה, גסטרונומיה ויין, טיפולי מרגוע ורפואה אלטרנטיבית; מכלול תיירות דרום מערבי שיכלול: תיירות חקלאית ועולם חי; מכלול תיירות מזרחי שיכלול: מסלולי טיול וניווט, רכיבה על אופניים וסוסים.

#### חקלאות

נספח החקלאות יתבסס על העקרונות הבאים: תכנית המתאר לא תבטל זכויות מתוקף תכניות מאושרות; התכנית תייצר תשתית שתאפשר ככל הניתן להאציל סמכויות תכנוניות לרמה המקומית; התכנית תשמור ככל הניתן על רצף שטחים פתוחים, ערכי הנוף והמורשת החקלאית של בקעת הנדיב; וכן תספק תשתית מתאימה לפעילות החקלאית העכשווית, על פי תקני האיכות המקובלים.

### 5. הצגת חלופות התכנון

#### מרכיבים קבועים שבאו לידי ביטוי בכל ארבעת החלופות

- א. מסילת הרכבת תוסט מערבית לבנימינה, במקביל לדרך 4 – עפ"י תת"ל 65 המצויה בהכנה.
- ב. תחנת הרכבת תוקם מצפון לצומת בנימינה – עפ"י תת"ל 65 בהכנה.
- ג. המקטע המערבי של דרך 653 יתחבר לצומת אורות – עפ"י המלצת תכנית אב לתחבורה.
- ד. המקטע המזרחי של דרך 653 יתחבר לדרך 65 – אושר בתמ"א 78/3.
- ה. נדרשת כניסה נוספת לבנימינה מדרך מס' 4.

#### ארבעת חלופות התכנון שהוצגו:

- א. **חלופה מס' 1 "חיזוק המבנה הקיים"** – חלופה המתבססת על השלד היישובי הקיים ומציעה לחזקו בשתי המושבות. דרך 652 תישאר בתוואי הקיים. דרך יפו תשמש כדרך מקומית. שתי כניסות מדרך מס' 4 לבנימינה – צומת אורות ורח' העלייה. תוספת יחיד בחלופה זו 3,500; סה"כ קיבולת אוכלוסייה 33,500. בבנימינה: לאחר העתקת המסילה, מציעה החלופה איחוי המבנה המפוצל של בנימינה באמצעות שדרה אורכית בתוואי המתפנה. מבחינת אזורי התעסוקה – הרחבת אזור התעסוקה 'הרכבת' מערבה, ולאחר הסטת המסילה – הרחבה נוספת דרומה. בנוסף, פיתוח מתחם תעסוקה חדש ממזרח לכביש 4. בגבעת עדה: הדגשת המבנה המפוצל של גבעת עדה ושימור האופי השונה של שני חלקי הישוב. שימור המרחב החקלאי שלאורך נחל עדה ופיתוח מוקד תיירותי מינורי בצמוד לכניסה מדרך רגבים.
- ב. **חלופה מס' 2 "בזיקה לבקעת הנדיב"** – חלופה המדגישה את הקשר לבקעת הנדיב. במרכז הישובים ציפוף ושימושים מעורבים. דרך 652 כעוקף מזרחי לבנימינה ללא דרך יפו. קישור בין הישובים לאורך הנחלים. תחומי פיתוח יהיו מעבר לתמ"מ/6. תוספת יחיד בחלופה זו כ-4,000; סה"כ קיבולת אוכלוסייה כ-35,000.

בבנימינה: לאחר העתקת המסילה, שלד יישובי מבוסס על משולש הצירים: ציר נחל תמסח כמרחב עירוני פתוח עיקרי ומשני צדיו מתחמי מגורים מתחבר אל המבואה למחצבה. תוואי המסילה המתפנה כמרחב אורבני המשלב מגורים, שירותים אזרחיים, תעסוקה, מסחר ופנאי. ציר רחוב העלייה מקשר את שתי הכניסות למושב. פיתוח מוקד תעסוקה באזור תחנת הרכבת החדשה והרחבת אזור תעסוקה 'הרכבת' מערבה ודרומה.

בגבעת עדה: חיבור שני חלקי הישוב באמצעות פיתוח מרכז יישובי חדש, תוך ביטול החיץ החקלאי ביניהם. הרקמה המרכזית תפותח לאורך שצ"פ יישובי בזיקה לנחל עדה ותכלול שימושים מעורבים (מגורים, מסחר, תיירות, מבני ציבור).

ג. **חלופה מס' 3 – בזיקה למרחב המעויר:** חלופה המפנה את בנימינה אל המרחב המעויר ואת גבעת עדה אל המרחב הכפרי. דרך 652 תוסט מערבה ותספק גישה לתחנת הרכבת החדשה. רוב הפיתוח יהיה לאורכה (ציפוף ועירוב שימושים). תחומי פיתוח יהיו מעבר לתמ"מ 6. תוספת יח"ד בחלופה – 2800; סה"כ קיבולת אוכלוסיה: 31,000.

בבנימינה – לפני הסטת המסילה: פיתוח ציר טבעתי החוצה את מסילת הרכבת פעמיים: גשר דרומי קיים ומנהרה צפונית חדשה. פיתוח מוקד תעסוקה בצמוד לדרך מס' 4 באזור תחנת הרכבת העתידית. לאחר העתקת המסילה: לאורך ציר ה"טבעת" בניה מרקמית למגורים ושימושים מעורבים, שצ"פים ומוקדי פעילות יישוביים. צמצום שטחי פיתוח בתמ"מ 6 במזרח היישוב וריכוז השטחים החדשים לאורך העוקף המערבי.

בגבעת עדה - קישור שני חלקי הישוב באמצעות פיתוח לינארי עם שימושים מעורבים תוך צמצום המרחב החקלאי. פארק יישובי לאורך נחל עדה כמרחב ציבורי מפגיש. פיתוח מקטעי פעילות לאורך הציר היישובי. תוספת שטחי פיתוח עפ"י תמ"מ 6 ללא צמצום שטחי פיתוח עפ"י תכניות מאושרות

ד. **חלופה מס' 4 – "ישויות עצמאיות":** הפניית בנימינה מערבה למרחב מעויר על ידי הקמת מתחם מגורים עירוני בין דרך מס' 4 לבין המסילה המוסטת תוך שימור אופי המושבה הקיימת. דרך 653 - עוקפים צפוני ודרומי בבנימינה. תחומי פיתוח מעבר לתמ"מ 6. תוספת יח"ד בחלופה – 3700; סה"כ קיבולת אוכלוסיה: 34,300.

בבנימינה – חיבור עוקף צפוני לצומת בית חנניה אשר יתרום לשיפור הנגישות לאזור התעסוקה 'כרמל'. רוב התנועה העוברת תוסט לדרך מס' 4 והתוואי של דרך 652 יתפקד כשדרה יישובית ולאורכה יפותחו מגורים, שצ"פים ומוקדים נוספים. פיתוח אינטנסיבי בשכונת מגורים מעברה המערבי של מסילת הרכבת החדשה. צמצום שטחי פיתוח בתמ"מ 6 במזרח היישוב וריכוז השטחים החדשים לאורך המסילה המוסטת.

בגבעת עדה - הדגשת המבנה המפוצל של הישוב ושימור האופי השונה של שני חלקיו. שימור המרחב החקלאי שלאורך נחל עדה ופיתוח מוקד תעסוקתי ותיירותי בצומת דרך 653 ונחל עדה.

### חלופות לנושא החקלאות

הוצגו שלוש חלופות קונספטואליות לעניין מיקום מבני המשק לפי החלוקה הבאה: פיתוח צמוד דופן, פיתוח מבני משק בשטח החקלאי וריכוז מבני משק באזורים מוגדרים. הוצגו היתרונות והחסרונות עבור כל חלופה וכן ניתנה התייחסות לאזורים בעלי חשיבות לנושא זה

### חלופות בנושא תכנון נופי

הוצגו חלופות המציגות דימויים ותפקודים שונים למרחבים הציבוריים בבנימינה וגבעת עדה, בהתאם לחלופות הפיזיות הכוללות אשר הוצגו כמפורט לעיל.

חלופה 1 – בבנימינה: פארק לינארי המוצע על חשבון תוואי המסילה הקיימת; בגבעת עדה: תבנית השלד הציבורי המוצעת לצורך חיזוק המבנה הקיים.

חלופה 2 – בבנימינה: שצ"פ מרכזי לאורך תעלת תמסח ועד נחל תנינים, כאפשרות המציגה מיזוג בין המרקם הבנוי לערכים הסביבתיים. בגבעת עדה: הצגת מבנה המאחד בין חלקי הישוב.

חלופה 3 – בבנימינה – הצגת "פארק המסילה" הכולל בנוסף מערכת טבעתית בחלקו המערבי של הישוב. בגבעת עדה – חיבור לינארי בין חלקי המושבה ללא פיתוח משמעותי לאורכו.

חלופה 4 – בבנימינה ובגבעת עדה – פיזור שצ"פים במוקדים שונים המספקים מענה לתושבים במרחק הליכה.

## 6. התייחסות חברי הועדה והמשתתפים

### מיכאל ברויאר, המשרד להגנת הסביבה

- יש צורך לבחון את המשמעויות האקולוגיות לכל חלופה. מכאן גם החשיבות בניתוח אקולוגי של המרחב בדו"ח המצב הקיים.
- לא נבחנה מספיק הראיה האזורית בכל הנוגע לחלופות התחבורתיות.
- כיוון הפיתוח הרצוי בבנימינה הוא מערבה כפי שמוצע כעקרון בחלופות 3 ו-4. לא רואה הצדקה לפרוץ את התמ"מ.
- סבור כי אזור התעשייה 'כרמל' עשוי לשמש פתרון טוב לאיגום בתי אריזה ומבנים חקלאיים אחרים.

### בן רוזנברג, אקולוג מרחב כרמל רט"ג:

- בנימינה גבעת עדה היא מועצה מקומית עם מאפיינים ואיכויות של מועצה אזורית המשופעת בשטחים פתוחים איכותיים בעיקר חקלאים, נחלים ומעט שטחים טבעיים. אנו מצפים מתכנית המתאר לתת מענה לשמירה על שטחים אלו. כפי שכבר נאמר, בולט חסרונו של פרק אקולוגי במסמכי התכנית יש לבחון את השפעת החלופות המוצעות על מרכיביו של פרק אקולוגי.
- בהתייחס לרצון לסלול את דרך יפו, מציין כי לכבישים השפעה על עולם החי:
  - לכבישים, ולתנועת הרכבים, השפעות שליליות רחבות על שטחים פתוחים ועל המערכת האקולוגית המתקיימת בהם. ההשפעות נגרמות מעצם הפגיעה הפיזית, הישירה בבית הגידול וכן מחסימת מסדרונות אקולוגיים, יצירת קיטוע של השטח הפתוח וחלוקתו לתאי שטח קטנים יותר הנתונים להשפעות שוליים רחבות יותר. מוכרת, כמובן, תופעה של דריסות בעלי-חיים על-ידי רכבים: יונקים, דו-חיים, עופות ובמיוחד מיני זוחלים הנמשכים לכבישים הסלולים במטרה להתחמם על גביהם, ובכך נחשפים לסכנת דריסה מוגברת.
  - לכבישים השפעה גדולה על התנהגות בעלי חיים במרחב. מינים רבים, לרוב רגישים שנמצאים בסכנה, מתרחקים מכבישים ובכך מתעצם הקיטוע של אותם אוכלוסיות. לאחרונה, עם התפתחות טכנולוגיית המשדור ומעקב אחר בע"ח אנו רואים את ההתנהגות הזו ביחמורים המושבים לגליל העליון ולכרמל.
  - מאידך, השטחים המופרים לאורך הכבישים פחות מרתיעים מינים מתפרצים של בע"ח ולעיתים אף יוצרים משיכה של אותם בע"ח כתנים, שועלים וחזירים שניזונים מאותם נפגעי דריסות ומהווים סכנה גם לנוסעים בכביש (תאונות).
  - בנוסף, ישנם השפעות לוואי, כגון הכנסת מזהמים סביבתיים: רעש, תאורה ותשטיפים. תשטיפים מכבישים מכילים רעלים שמקורם ברכבים, נזילות של דלקים ושמן, בלייה של חלקי רכב, מנוע וצמיגים. כל אלו מצטברים בשטח ופוגעים ישירות במקורות המים, באוכלוסיות בעלי חיים כגון פרוקי רגליים ודו חיים, והלאה לאורך "שרשרת המזון".
  - דרך יפו, עוברת בלב בקעת הנדיב, סלילתה תגדיל את הקיטוע ולמעשה תיצור חסימה בין השטחים הטבעיים של רמת הנדיב ושמורת חוטם הכרמל ממערב לבין גוש אלונה הר חורשן שממזרח. באזור זה מגוון גדול של חיות בר, הרגישות שבהן הן אוכלוסיות של הצבי הישראלי ואייל הכרמל שנכחד מישראל ומושב לאזור זה בעשרים שנה האחרונות. בנחל תנינים, שנחשב במשך שנים כאחרון נחלי החוף הנקיים, מתקיים בית גידול עשיר עתיר במינים רגישים של בתי גידול לחים

כטריטון הפסים, מין של דו חיים בסכנת הכחדה והדג האנדמי לבנון הירקון. סלילת דרך יפו תיצור פגיעה קשה במרקם האקולוגי העדין שקיים כאן ועל כן אנו חושבים שלא נכון לקדמה.

### מיקי לדל, רשות הטבע והגנים

קיים קושי לבחון ולשפוט את החלופות מבלי שנבחנו המשמעויות האקולוגיות לכל חלופה. רשות הטבע והגנים מתנגדת לחלופה בה הוצעה דרך 654 ('דרך יפו') כדרך מקומית.

### יעל לביא אפרת, החברה להגנת הטבע

- לא נמצא ביטוי בחלופות לעידוד השימוש בתחבורה ציבורית ואופניים.
- במסגרת ההבחנה שבין הישובים סבורה כי יש להקנות לבנימינה אופי עירוני יותר מאשר לגבעת עדה, בה לדעתה אין צורך בתוספת שטח לפיתוח אלא בעיבוי של המרקם הבנוי הקיים.
- מבוקש להדגיש בתכנון את הלב ההיסטורי של המושבות וכן להתייחס בהיבטי השימור לא רק למבנים אלא גם לאופי הרחובות והמרקם הקיים והייחודי.
- בקעת הנדיב נצבת בפני אתגרים במישור הסביבתי והחקלאי. יש לבדוק היטב מהם התמריצים שיש לתת לחקלאים בכדי להביא לאיגום משאבים והימנעות ממצב שבו כל חקלאי יוכל לספק מענה עצמאי לצרכיו מבחינת מבני משק בתי אריזה וכו'.
- יש לראות את נחל עדה כבית גידול ולא כתעלה ולהרחיק ממנו פיתוח העלול לפגוע בתפקודו ככזה.
- סבורה כי לאור רמות המימוש הנמוכות של שטחי התעסוקה במועצה יש מקום לעבות את אזה"ת 'הרכבת' הקיים וזה המוצע לקום לצד תחנת הרכבת לכשתקום. את אזה"ת כרמל מוצע לפתח באוריינטציה פחות אינטסיבית בכדי לחזק את המסדרון האקולוגי המוצע במקום.
- מתנגדת לסלילת דרך יפו ההיסטורית אשר תהווה חיץ פיסי בלב השטחים הפתוחים של בקעת הנדיב. יש צורך לבחינה של המשמעות האקולוגית והסביבתית של חלופה זו.
- נשמח להיפגש עם צוות התכנון על מנת לדון בסוגיות האקולוגיות והסביבתיות שעלו בדיון.

### ליאת פלד, מתכנתת מחוז חיפה

- מברכת את הצוות על העבודה היסודית שנעשתה. מציינת לטובה את ההצעות הבאות שבאו לידי ביטוי בחלק מהחלופות: הקניית צביון יישובי שונה ליישובי המועצה; חיבור המחצבה ונחל תמסח לבנימינה; ההרחבה המוצעת של אזה"ת 'הרכבת'.
- החלופות מציגות שטח לפיתוח באזור בו התמ"מ קבעה יעוד של 'שטח פתוח עירוני' חורשת האקליפטוסים. יש לתקן כך ששטח זה לא יחשב כשטח לפיתוח במצב הנכנס ובתחשיבי הקיבולת של תמ"מ 6. (יש לבחון האם ראוי וניתן להמיר שטח זה בשטח אחר, המחצבה למשל).
- מבקשת לראות את המעבר המפלסי המוצע ברחוב הישי' בכל החלופות.
- ההיצע הסטטוטורי הקיים של שטחי התעסוקה אמור לספק את צרכי המועצה ואף מעבר לכך. מבקשת לבחון שוב את הערכות המימוש הריאליות לשטחים אלו בכלל ולאזור התעשייה 'כרמל' בפרט. סבורה כי פוטנציאל המימוש של אזור תעסוקה זה רב יותר מכפי שהוצג. סבורה כי ניתן לשלב באזור שימושים של תעשייה חקלאית ותעשייה מסורתית.
- יש להביא בחשבון כי לא ניתן לדעת מתי תוסט מסילת בנימינה ויש להראות מהו פתרון הביניים עבור בנימינה.
- מבקשת כי החיבור של דרך 653 לדרך 4 בצומת אורות לא יהווה מרכיב תכנון קבוע בכל החלופות. מזכירה שבתכנית מתאר אור עקיבא שוריין שטח למחלפון לחיבור דרך הבורג' לדרך 4.

- קיים קושי לשפוט את החלופות התחבורתיות שהוצגו ללא ניתוח של מגמות פיתוח בראיה אזורית רחבה (למשל, תת"ל 38 באזור חדרה ופיתוח העיר חריש). מבוקש כי תעשה בחינה תחבורתית בראיה כוללת יותר. כביש 652 - העוקף המזרחי המאושר בתמ"א ובתמ"מ ייתן פתרון תחבורתי ומייתר את דרך יפו, שלשכת התכנון אינה תומכת בה.
- בגבעת עדה - מתנגדת לחלופה בה מסומן שטח לתעסוקה בפאתי הישוב. כמו כן, סבורה כי נחל עדה צריך להישמר ללא פיתוח לאורך גדותיו. כך גם באשר לכל המתחם בין דרך רגבים לנחל.
- ליד דרך הבורג' מקודמת כיום תכנית לתיירות חקלאית ויש לקחת אותה בחשבון בחלופות.
- במתחם התיירות החקלאית הנ"ל אינני תומכת בצימרים, שפחות מתאימים במרחב הזה שמבוסס על חקלאות על מגבלותיה, שטח פתוח ומבנים חקלאיים. ניתן לבחון אפשרות להקמת מלון קונספט קטן כדוגמא.

#### הדר סלע, לשכת התכנון המחוזית חיפה

- החלוקה לשלבים (לפיהם פיתוח חדש המאושר בתמ"מ 6 יהיה רק לאחר 2035, לאחר מיצוי תכניות מאושרות והוצאת המסילה) - בפרוגרמה הרעיונית שגויה. יש לתקן את המתודולוגיה לגיבוש יעד וקיבולת האוכלוסייה, ושלבי ביצוע יהיו לפי שיקולים תכנוניים ומוניציפאליים.
- פוטנציאל המימוש של אזה"ת 'כרמל' גבוה יותר מהערכת המתכננים. מיקוד מאמץ באזור במגוון אמצעים עשוי להגדיל בצורה ניכרת את היקפי ההכנסות למועצה.
- אזה"ת חדש ליד תחנת רכבת בסמוך לכביש 4 – יכול להיות רק לטווח ארוך ורחוק, כי תלוי באישור וביצוע תכניות להסטת המסילה ותחנת הרכבת. פיתוח כלכלי ב"משקפיים" שבין רמפות המפרדה הדרומית – יכול להיות בכל החלופות.
- פיתוח מרחב המסילה שיתפנה – יש לתת דגש על עירוניות, על עירוב שימושים, ואל רק שטח פתוח. יש לשקול ולבחון היכן ומה יהיה מרכז הכובד האורבני של שני הישובים.

#### רותי לפידות, חברת מועצה

- הפתרון המוצע בחלופה 2 (עוקף מזרחי לבנימינה) נותן מענה תחבורתי טוב לצרכי המרחב. כך גם חלופה מס' 3 (דרך 652 כעוקף מערבי) המאפשרת בנוסף חיזוק של מקורות ההכנסה למועצה. סבורה כי קיים יתרון בהקמת אזור מסחרי קטן בסמוך לדרך 653 כפי שמוצע בחלופה 4. מתחם זה עשוי לספק מענה גם לתיירים ורוכבי אופניים הפוקדים את הישוב. מבקשת לוודא כי השטח המוצע לפיתוח בחלופה זו לא יפגע ביער האלונים.
- אין כל צורך בסלילת דרך יפו. הכביש יסב פגיעה לגבעת עדה.

#### דיויד ברייטבורד, מהנדס המועצה

- חלופות התחבורה- המועצה מצדדת בדרך יפו כדרך מקומית; שמירה על חיבור רחוב ימי בנימינה לכביש מספר 4; שדרוג החיבור דרך הבורג' לכביש 4 או חיבור הדרך לצומת אורות; התוויית דרכים חדשות מצפון לבנימינה וממערבה לטובת שיפור הקישור של אזור תעשייה כרמל לכביש 4 ופיתוח עירוני במערב בנימינה.
- חלופות תכנון אורבניות - בנימינה: החלופה המועדפת היא חלופה 4. יש להוסיף לה את דרך יפו כדרך מקומית, לסמן את המתחם לתיירות חקלאית מדרום לדרך הבורג' לפי גבולות התכנית אשר בהכנה (תכ' 353-0258814) ולבחון אפשרות להוספת מתחם מגורים ותיירות חקלאית בצמוד לקיבוץ בית אל בדרום מזרח בנימינה.
- חלופות תכנון אורבניות – גבעת עדה: חלופה 2 בשילוב עם חלופה 4. בחלופה 2 מסומן פיתוח אורבני המחבר בין שכונות ההרחבה בין המושבה של גבעת עדה. אנו תומכים בכך בדגש על העצמת תיירות מקומית ע"י שילוב ענף ספורט האופניים ותיירות חקלאית. בחלופה 4 מסומן שטח תעסוקה ומגורים

בצומת 653 עם 653 העתידי לכיוון כביש 65. אנו תומכים בהצעה זו בתוספת הרחבת המתחם עד השכונות הדרום מערביות של הישוב. מציעים לבחון בחינת מתחם תעסוקה משותף עם המועצה האזורית מנשה עם קישור לכביש 6 במפגש בין גבעת עדה לבין מועצה אזורית מנשה בדרום מזרח גבעת עדה

- חלופות לנושא החקלאות: הנחות היסוד המוצעים לתכנית המתאר מקובלות, אך יש להוסיף:
  - להשוות את זכויות הבניה בשטחים החקלאיים בשני הישובים, תוך אימוץ הוראות ש/23 א' באשר לזכויות הבניה גם עבור גבעת עדה, היתרים בסמכות ועדה מקומית.
  - להוסיף תכליות מסחריות ותיירותיות לחיזוק הענף תוך בחינת פתרונות הנהוגים בעולם, כגון:
  - תיירות חקלאית משולב עם לינה או מלונאות כפרית.
  - חוות "בודדים".
  - מכירה של תוצרת מקומית.
- חלופות תיירות: המוקדים התיירותיים שסומנו בחלופה המורחבת מקובלים. יש להוסיף את המתחם הצמוד לקיבוץ בית אל בדרום מזרח בנימינה. חסרה התייחסות לענף האופניים כמקור לפיתוח תיירותי ופתרונות למינוף הענף לטובת הכלכלה המקומית. חסרה התייחסות לפתרונות הסטוטוריים הנדרשים למינוף ענפים בעלי פוטנציאל תיירותי כגון תיירות חקלאית, ענף אופניים ומורשת. חסרה התייחסות לפוטנציאל האכסון התיירותי, כגון לינה בבתים פרטיים (B&B), מלונאות כפרית ומתחמי מלונאות.

#### ענבל זרחין, קק"ל

נעביר התייחסות כתובה לחלופות המוצעות.

#### אסף וכנר, מהנדס המועצה האזורית חוף כרמל

המועצה מתנגדת להצגת חלופות הכוללות תכנון בשטחה כפי שהוצג בחלופה מס' 4.

#### דוד דשן, רשות מקרקעי ישראל

- מבוקש כי בכל החלופות יסומן השטח הצפון מערבי (שטחי השבה של שדות ים ושטחי משבצת של בית חנניה) – לשימושי מגורים ושימושים מעורבים. יש לבצע תיאומים מול רמ"י ויועציה, המבצעים סקרי היתכנות לפיתוח באזור (חברות סיטילינק ולרמן אדריכלים).
- יש לפעול לקידום התכנון של תוואי המסילה המוסטת של בנימינה במנותק מקידום תת"ל 65, כתכנית נקודתית נפרדת התוואי המדויק של המסילה צריך להיות סמוך ככל הניתן לכביש 4 שסביבו צריך להיות האזור העירוני של בנימינה עם דירוג הבינוי לכיוון מזרח.
- חטיבת הקרקע שבה יש למקד פיתוח חדש בגבעת עדה צריכה להיות בין דרך 653 ממערב עד לבינוי הקיים, לשימושי מגורים בבניה רוויה יחסית, בשילוב מבני ציבור, מסחר ותיירות. מתנגדים לשימושי תעשייה (כפי שהוצעו בחלופה 4 על חלק המערבי של השטח הנ"ל).
- ראוי לפתח חלופה משולבת של איחוד ושילוב חלופה 4 בהתייחס לבנימינה (לרבות פיתוח השטח הצפון מערבי) עם חלופה 2 משופרת בכל הנוגע לגבעת-עדה, כלומר תוספת שטח לבינוי ופיתוח ללא שטח לתעשייה.

#### מנדי שפיגלר, מהנדס הועדה המרחבית שומרון

- אין מקום לאפשר פיתוח של אזורי תעסוקה חדשים (כפי שהוצע למשל בחלופה 4 בגבעת עדה) מבלי שמשקיעים את המשאבים הדרושים בשדרוג אזור התעסוקה 'כרמל'. לא ברור מי יוכל לפתח אזורי תעסוקה חדשים במציאות שבה המועצה מתקשה לפתח אזור תעסוקה קיים.

- אף לא אחת מהחלופות הציגה אפשרות חיבור נוסף לכביש 6 בסמיכות לגבעת עדה. זו חלופה שראוי שתבחן.
- 'דרך יפ' משמשת היום כדרך לכל דבר ועניין והיא כוללת גם תנועה עוברת מישובי הסביבה. לא צופה שינוי גדול בכמות התנועה ובאופיה במידה ותסלל.

#### **יעל אוסטפלד, משרד הבריאות**

- משרד הבריאות יתנגד לחלופה שתייעד בניית מבנים לגידול/רעיה של בעלי חיים בקרבת תעלת ההטיה ומעלה נחל עדה.
- מתנגדים לפיזור עסקים של מפעלי בוטיק בלב השטח החקלאי, המחייבים חיבור לתשתיות. יש למקמם באזורי התעשייה.
- חשוב לעבות אזור תעשייה קיים אשר לא מיצה את הפוטנציאל שלו כיום ולא להקים אזורי תעשייה חדשים.

#### **גנאדי קמנצקי, משרד החינוך**

מבקש מצוות התכנון להצביע על פתרון לחינוך העל יסודי לאור המצב הקיים ותחזיות התפתחות הישוב. ההצעה צריכה להבטיח מבנה חינוכי אופטימלי ואפשרות הגעה לבית הספר בזמן סביר. המצב הקיים העומד על 45 דק' אינו סביר ויש לתת לכך פתרון תחבורתי.

#### **דב הלוי, רכבת ישראל**

יש להביא בחשבון כי תוואי דרך 4 עתיד להשתנות בעקבות יישום תת"ל 65 'מסילת החוף'. צוות התכנון מתבקש לבצע תאום בנושא מול רכבת ישראל וצוות תת"ל 65.

#### **אנה אוסטרובסקי, משרד התחבורה**

את החלופות התחבורתיות יש לבחון על רקע השינויים האזוריים של השנים האחרונות ונתונים תנועתיים מעודכנים. משרד התחבורה יעביר את הנתונים שברשותו לצוות התכנון. מבוקש לקיים פגישת עבודה בנושא לדיון מעמיק בנושא התחבורתי.

#### **שרה אייל, משרד החקלאות**

משרד החקלאות תומך בהקמת פתרונות צמודי דופן לחקלאים. מבקשת כאמור לקיים סיור ודיון פרטני בנושא החקלאות.

#### **עמוס וייל, יו"ר ועד חקלאי, גבעת עדה**

- הוצגה חלופה להקמת מבנים חקלאיים צמודי דופן וחלופה המעדיפה איגום משאבים. יש לבחור בכל מקרה את הפתרון המתאים מבין השניים. למשל הרעיון של איגום כלי עבודה חקלאיים באזור התעשייה 'כרמלי' כפי שהוצע בדיון לא מעשי. כנ"ל בנושא האריזה – היא חייבת להיעשות בשטח ובסמוך ככל הניתן לשטח החקלאי בגלל עלויות השינוע ושמירת הטרייות של התוצרת החקלאית. הפתרונות צריכים להיות כמה שיותר בצמידות דופן לפעילות החקלאית. מדובר על בתי אריזה קטנים (כ-300 מ"ר) בהם ניתן לשלב גם אריזה וגם איגום כלי עבודה.

- מתנגד לחיבור לכביש 6 בגבעת עדה. לגבי דרך יפו כדרך מקומית סבור כי עשוי לסייע בשינוע של תוצר אולם עלול לפגוע בצביון המושבה. כמו כן, סלילה 654 תפחית את מפגעי האבק מהכביש שכיום הורסים את הגידולים.

#### יחיעם אלטשולר, יו"ר ועד החקלאי, בנימינה

מציע שלא לקחת דוגמא מהסדרים הקיימים בזכרון יעקב בנושא החקלאי. במקרה של בנימינה קיים קושי רב באיגום הפעילות מאחר ומדובר במשקים קטנים יותר.

#### מיכל מריל, יו"ר ועדת ההיגוי

- מודה לצוות על העבודה המעמיקה והצגת הסוגיות המרכזיות וכן לחברי הועדה על ההתייחסות.
  - בשלב הבא יקיים צוות התכנון פגישות נושאיות עם חלק מחברי ועדת ההיגוי ותגובש חלופה נבחרת אשר תשלב ככל הניתן בין המרכיבים השונים של החלופות שהוצגו.
  - בנושא התחבורתי, לא רואה לנכון את הנחיצות בשינוי מערך תחבורתי השונה מהתכנון הארצי והמחוזי המאושר כיום, דבר שלבטח יעכב את אישור התכנית. יש למצוא פתרונות מקומיים בצורת כבישים עוקפים ללא שינויים בתכנון המחוזי והארצי. נושא זה ייבחן לעומק בישיבה נושאית עם משרד התחבורה. מבקשת מהצוות להכין חלופה שמטמיעה את המערך הארצי והמחוזי המאושר תוך יצירת פתרונות תחבורתיים מקומיים המתמודדים עם העתקת המסילה מערבה.
  - הנתונים הפרוגרמטיים וחלופות הפיתוח לא התייחסו לשני מוקדים בהם מסומן שטח פתוח עירוני בתמ"מ, גבעת האקליפטוסים והשטח הדרום מזרחי בבנימינה. שטחים אלו נלקחו כמובן מאליו כשטחי פיתוח. יש להעמיק את החשיבה והבדיקה לעניין מהות השטחים הללו, נחיצות פיתוחם ותרומתם לשוב. בכל הצעה יש לנמק ולהסביר.
  - פיצול המקטע של בנימינה מתת"ל 65 וקידמו כתכנית נפרדת הוא רעיון טוב ומוסכם בפורום הזה. ננסה לקדם את הרעיון מול הות"ל.
  - סבורה כי פיתוח אינטנסיבי של מגורים בבניה רוויה מדרום מערב למסילה המוסטת כמוצע בחלופה 4 הינו שגוי, ומחזיר את הישוב לנקודת ההתחלה לעניין קיטוע מסילתי של הישוב, וכן נוגד את החזון התכנוני באשר לאופי הישוב הרצוי.
  - סבורה כי פיתוח מצפון לנחל תמסח הוא טעות היות ומדובר במרחב פתוח ורגיש בין שני נחלים שראוי להותירו ככזה. ניתן לשלב במרחב זה, פארק, שבילי הליכה ומסלולי אופניים אך לא פיתוח מגורים.
  - נעבד את כל ההערות שעלו בדיון היום ונטמיע בדוחות את השינויים הרלוונטיים. כמו כן מבקשת להעביר התייחסות כתובה באם ישנה בתוך זמן קצר, וכן חומרים בנושא תנועה ממשרד התחבורה ובנושא אקולוגיה מרטי"ג ומחל"ט.
- להלן רשימת משימות להמשך התהליך:

| משימה                                                                                                                                | אחריות                              | סטטוס / תאריך יעד |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------|
| העברת התייחסות החברים לדו"חות שנשלחו. במידה וקיימים חומרים שלדעת חברי ועדת ההיגוי יכולים לסייע לעבודת הצוות יש להעבירם לצוות התכנון. | חברי ועדת ההיגוי                    | 10.1.2016         |
| יועץ התנועה יבחן את מערך התנועה המוצע בחלופות לאור החומרים המעודכנים שיקבל ממשרד                                                     | דורון מגיד, יועץ תנועה לצוות התכנון | 10.1.2016         |

|                       |                                                 |                                                                                                                                                                                                           |
|-----------------------|-------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                       |                                                 | התחבורה, ובהתאם להערות שעלו בדיון, ויצג את התייחסותו בישיבה יעודית לנושא, אשר תתקיים בשיתוף עם משרד התחבורה, לשכת התכנון ונציגי המועצה.                                                                   |
| 10.1.2016             | נילי מלכה וליאת רודד, יועצות סביבה לצוות התכנון | יועצות הסביבה יבחנו לעומק את החומרים שיועברו לידיהן מנציגי החברה להגנת הטבע, רט"ג והמשרד להגנת הסביבה ותצגנה ממצאים ומסקנות בישיבה יעודית שתתקיים בנושא בהשתתפות הנציגים הנ"ל, נציגי המועצה ולשכת התכנון. |
| 14.1.2016             | המרכזים התפעוליים                               | יתואם סיור ופגישה עם נציגת שר החקלאות לצורך לימוד ובחינת עומק של צרכי החקלאים על רקע הניתוחים והחלופות שהוצגו.                                                                                            |
| 10.1.2016             | המרכזים התפעוליים                               | יש לבחון לעומק את יוזמות הפיתוח המקודמות בחלקה המערבי של בנימינה (בסמוך לדרך 4) וכן את הממשק לאור עקיבא. תתואם ישיבה בנושא עם רמ"י ומשרד הבינוי בשיתוף לשכת התכנון והמועצה.                               |
| לתאום עד<br>24.1.2016 | המרכזים התפעוליים                               | תבחן מול הות"ל האפשרות לקדם את הסטת המסילה בבנימינה במנותק מתת"ל 65 (התוכנית להכפלת מסילת החוף). תתואם ישיבה בנושא עם בות"ל.                                                                              |

**תפוצה:** למשתתפים ולמוזמנים  
**נרשם ע"י:** יואב דן, זוהר בן יוסף