



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



# תכנית מתאר כוללנית בנימינה גבעת עדה

חזון ופרוגרמה רעיונית

ועדת היגוי

19.11.2015





| המועצה המקומית בנימינה גבעת עדה     |                  | פנחס זוארץ                                  | ראש המועצה |
|-------------------------------------|------------------|---------------------------------------------|------------|
| משרד הפנים                          | דיוויד ברייטבורד | מהנדס המועצה                                |            |
|                                     | מיכל מריל        | יו"ר ועדת ההיגוי, מנהל התכנון, משרד הפנים   |            |
|                                     | ליאת פלד         | מתכנתת מחוז חיפה, משרד הפנים                |            |
|                                     | הדר סלע          | לשכת תכנון מחוז חיפה                        |            |
|                                     | הלית גונן        | לשכת תכנון מחוז חיפה                        |            |
|                                     | עדי וינר סלע     | יועצת שימור, לשכת תכנון מחוז חיפה           |            |
|                                     | אולה אקסלרוד     | האגף לתכנון מקומי, מנהל התכנון              |            |
|                                     | מנדי שפיגלר      | מהנדס הועדה                                 |            |
| ו. המרחבית שומרון                   | אריה שרון        | ראש המועצה                                  |            |
| מ.א. אלונה                          | כרמל סלע         | ראש המועצה                                  |            |
| מ.א. חוף הכרמל                      | יעקב אדרי        | ראש העיר                                    |            |
| עיריית אור עקיבא                    | אילן שדה         | ראש המועצה                                  |            |
| מ.א. מנשה                           | אלי אבוטבול      | ראש המועצה                                  |            |
| מ. מקומית זיכרון יעקב               | חיים געש         | ראש המועצה                                  |            |
| מ. מקומית פרדס חנה- כרכור           | ויקטור פילרסקי   | מתכנן מרחב עסקי חיפה                        |            |
| רשות מקרקעי ישראל                   | רועי מרגלית      | מרכז בכיר תכנון ערים                        |            |
| משרד הבינוי והשיכון                 | אנה אוסטרובסקי   | מהנדסת מחוז חיפה                            |            |
| משרד התחבורה                        | יעל אוסטפלד      | מהנדסת לבריאות הסביבה, לשכת הבריאות המחוזית |            |
| משרד הבריאות                        | מיכאל בויאר      | מנהלת תחום תכנון                            |            |
| המשרד להגנת הסביבה                  | שרה אייל         | מנהלת מחוז מרכז                             |            |
| משרד החקלאות                        | סיגל בן עוז      | מנהלת תחום בכיר השקעות ותיאום תיירות בצפון  |            |
| משרד התיירות                        | גנאדי קמנצי      | מנהל אגף א' מיפוי ותכנון                    |            |
| משרד החינוך                         | משה יזרעאלי      | מנכ"ל רשות הניקוז כרמל                      |            |
| רשות הניקוז כרמל                    | יעל לביא-אפרת    | רכזת שימור טבע, מחוז חיפה                   |            |
| החברה להגנת הטבע                    | יעקב ארק         | מנהל אזור מנשה- שרון                        |            |
| הקרן הקיימת לישראל                  | מיקי לדל         | מחוז צפון                                   |            |
| רשות הטבע והגנים                    | כאדם סעדי        | ארכיאולוג מחוז חיפה                         |            |
| רשות העתיקות                        | דורית הוכנר      | מנהלת תחום בכירה תכנון פיסי                 |            |
| משרד התשתיות הלאומיות האנרגיה והמים | אריק ליבוביץ'    | מנהל היחידה לתכנון מרחבי                    |            |
| משרד הכלכלה                         | גלבוע זינגר      |                                             |            |
| רשות המים                           | דב הלוי          |                                             |            |
| רכבת ישראל                          |                  |                                             |            |

|                                 |                |  |                                |                                            |
|---------------------------------|----------------|--|--------------------------------|--------------------------------------------|
| המועצה המקומית בנימינה גבעת עדה |                |  | פנחס זוארץ                     | ראש המועצה                                 |
|                                 |                |  | דיוויד ברייטבורד               | מהנדס המועצה                               |
|                                 |                |  | מיכל מריל                      | יו"ר ועדת ההיגוי, מינהל התכנון, משרד הפנים |
| משרד הפנים                      | הדר סלע        |  | לשכת תכנון מחוז חיפה           |                                            |
|                                 | הלית גונן      |  | לשכת תכנון מחוז חיפה           |                                            |
|                                 | אולה אקסלרוד   |  | האגף לתכנון מקומי, מנהל התכנון |                                            |
| ו. המרחבית שומרון               | מנדי שפיגלר    |  | מהנדס הועדה                    |                                            |
| רשות מקרקעי ישראל               | ויקטור פילרסקי |  | מתכנן מרחב עסקי חיפה           |                                            |
| משרד הבינוי והשיכון             | רועי מרגלית    |  | מרכז בכיר תכנון ערים           |                                            |

|                      |  |                                             |
|----------------------|--|---------------------------------------------|
| דורית שפינט          |  | ראש צוות התכנון                             |
| זינה רזייב           |  | תכנון פיסי                                  |
| אלנה קולופאייב       |  |                                             |
| נעם יום טוב          |  |                                             |
| טל ונגר              |  | ניהול לקוח                                  |
| שני חינקיס ברק       |  | ניהול ויעוץ חברתי                           |
| יואב דן              |  | ניהול וריכוז הפרויקט                        |
| נילי מלכה וליאת רודד |  | יועצות סביבה                                |
| ענת ברקאי נבו        |  | יועצת שיתוף הציבור                          |
| סלע לב ארי           |  | ע. שיתוף הציבור                             |
| חן נאור              |  | יועץ חברה ופרוגרמה                          |
| זוהר בן-יוסף         |  | ע. ניהול ויעוץ הפרויקט                      |
| טלי טוך              |  | תכנון נוף                                   |
| אנסאם סאבא, לי נצר   |  |                                             |
| דורון מגיד           |  | תכנון תנועה, תחבורה וכבישים                 |
| רעות בן חיים         |  |                                             |
| ענבל אברהם           |  | יועצת תשתיות - מים, ביוב, ניקוז, הידרולוגיה |
| שרון בנד חברוני      |  | יועצת תיירות                                |
| אהוד חסון            |  | יועץ כלכלה                                  |
| גלי גלעדי            |  | יועצת שימור                                 |
| ענאן סלאמה           |  | שמאי מקרקעין                                |
| אלדב נטוביץ'         |  | מיפוי, מדידה ומחשוב                         |

גורדון אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

אביב AMCG

טוך סרגוסי אדריכלות נוף בע"מ

ש. קרני מהנדסים

ענבל אברהם- הנדסת מים

City Matrix

פסיפס- שמאות מקרקעין ותכנון ערים

חץ הצפון

|    |                                         |     |
|----|-----------------------------------------|-----|
| 1  | שלבי העבודה.....                        | 7   |
| 2  | מבוא.....                               | 9   |
| 3  | תובנות עיקריות מסקירת מצב קיים.....     | 10  |
| 4  | בסיס החזון.....                         | 13  |
| 5  | החזון המוצע.....                        | 14  |
| 6  | מטרות ויעדים.....                       | 15  |
| 7  | יעדים וכלים.....                        | 17  |
| 8  | פרוגרמה רעיונית – תחזית אוכלוסיה .....  | 37  |
| 9  | פרוגרמה רעיונית – כלכלה ותיירות.....    | 43  |
| 10 | פרוגרמה רעיונית – חקלאות.....           | 61  |
| 11 | סכמות רעיוניות.....                     | 65  |
| 12 | נספח תיירות.....                        | 71  |
| 13 | נספח שיתוף ציבור.....                   | 83  |
| 14 | נספח בדיקת קיבולת נומינלית וריאלית..... | 111 |

שלב א: לימוד מצב קיים – מרץ 2015

שלב ב: חזון ופרוגרמה – יוני 2015

שלב ג: חלופות תכנון – נובמבר 2015

וועדת היגוי 1

שלב ד: פיתוח חלופה נבחרת – ינואר 2016

וועדת היגוי 2

שלב ה: גיבוש מסמכי התכנית - אפריל 2016

שלב ו: הגשת התכנית – ספטמבר 2016



בנימינה וגבעת עדה מועצה מקומית רב קהילתית, נטועה במרחב רב הזדמנויות ואתגרים, "יושבת על הגדר" שאינה מנצלת אותו באופן המיטבי. מצב זה מחייב גיבוש חזון חד ומדויק שמתמקד בשימור צביונה ופיתוח מערכות ציבוריות מרחביות אשר יעשירו את חיי הקהילות ויקנו לתושבים איכות חיים שנשענת על ההון האנושי, הטבע הסובב ומיקום הגיאוגרפי.

**החזון** גובש ב"רב שיח" שהתקיים עם הציבור הרחב, עם נציגי המועצה ועם עורכי התכנית, במסגרת שני מפגשים (בגבעת עדה ובבנימינה) סביב שולחנות עגולים, ובצוות חשיבה שכלל את נציגי המועצה עורכי התכנית האסטרטגית ועורכי תכנית המתאר.

**החלק הראשון** בדו"ח שלהלן מציג את החזון ובהמשך נגזרות מחזון זה מטרות וסל של כלים ואמצעים בדרך להגשמתו.

**החלק השני** של הדו"ח כולל פרוגרמות איכותיות לנושאים השונים:

- תחזית אוכלוסייה אל מול קיבולת סטטוטורית
  - ופרוגרמות רעיוניות בנושאים: שטחי ציבור, תיירות, כלכלה ושטחים פתוחים.
- לדו"ח מצורף סיכום שני המפגשים שהתקיימו בישובים סביב השולחנות העגולים עם הציבור הרחב, עם נציגי המועצה ועורכי התכנית בשני המפגשים.

- **בנימינה** ישוב בעל אופי סמי עירוני עם זיקה למרחב המעורר **גבעת עדה** אופי כפרי זיקה למרחב פתוח, על התכנית לשאוף **לשימור האיוון** העדין בין **הפיתוח העירוני** לבין **הטבע הסובב**.
- העובדה **שבקעת הנדיב** היא ליבה של המועצה המקומית מבטיחה את השמירה עליה.
- **ענף החקלאות** הוא אחד מבסיסיה וממקורותיה של האיכות הנופית במרחב כדי לשמרו יש להבטיח תנאים כלכליים לקיומו.
- **הצורך ברמת קישוריות** בין הישובים אל מול הרצון לשמר את משאב הטבע הערכי מציב **קונפליקט שמחייב איוון**.
- ממשק עם מערכת דרכים אזורית ואל תחנת רכבת מהווים קרקע פורייה לצמיחת **מוקדים כלכליים**.
- הישובים סובלים מחוסר במערכת רציפה, מוסדרת ואיכותית של תנועת **הולכי רגל ורוכבי אופניים**. התכנית תשאף ליצירת **מרחב ציבורי רציף**, מערכתי ומקשר שיהווה בסיס ליצירת **קהילתיות**, תחושת **שייכות ולכידות חברתית**.
- המיקום במרכז ובקרבה למוקדי עניין מהווה הזדמנות לפיתוח **תיירות**.
- המועצה המקומית נהנית **מאוכלוסייה במעמד סוציו-אקונומי גבוה** ומנגד **אינה מאוזנת תקציבית** ונותנת רמת שירותים נמוכה. לאורך השנים האחרונות, הורע מצבה הכלכלי של הרשות המקומית. מספר יחידות הדיור גדל ולא היה שינוי בהיקף שטחי התעסוקה והמסחר.
- קיים אחוז גבוה של משפחות צעירות ומשפרות דיור ואחוז נמוך יחסית של אוכלוסייה צעירה ואוכלוסייה מבוגרת. צפי האוכלוסייה המקסימלי בתמ"א/35 עומד על 20,000 תושבים. קיימים **ביקושים למגורים** במקום שיביאו את הישובים ב"קלות" **לצפי המקסימלי**.

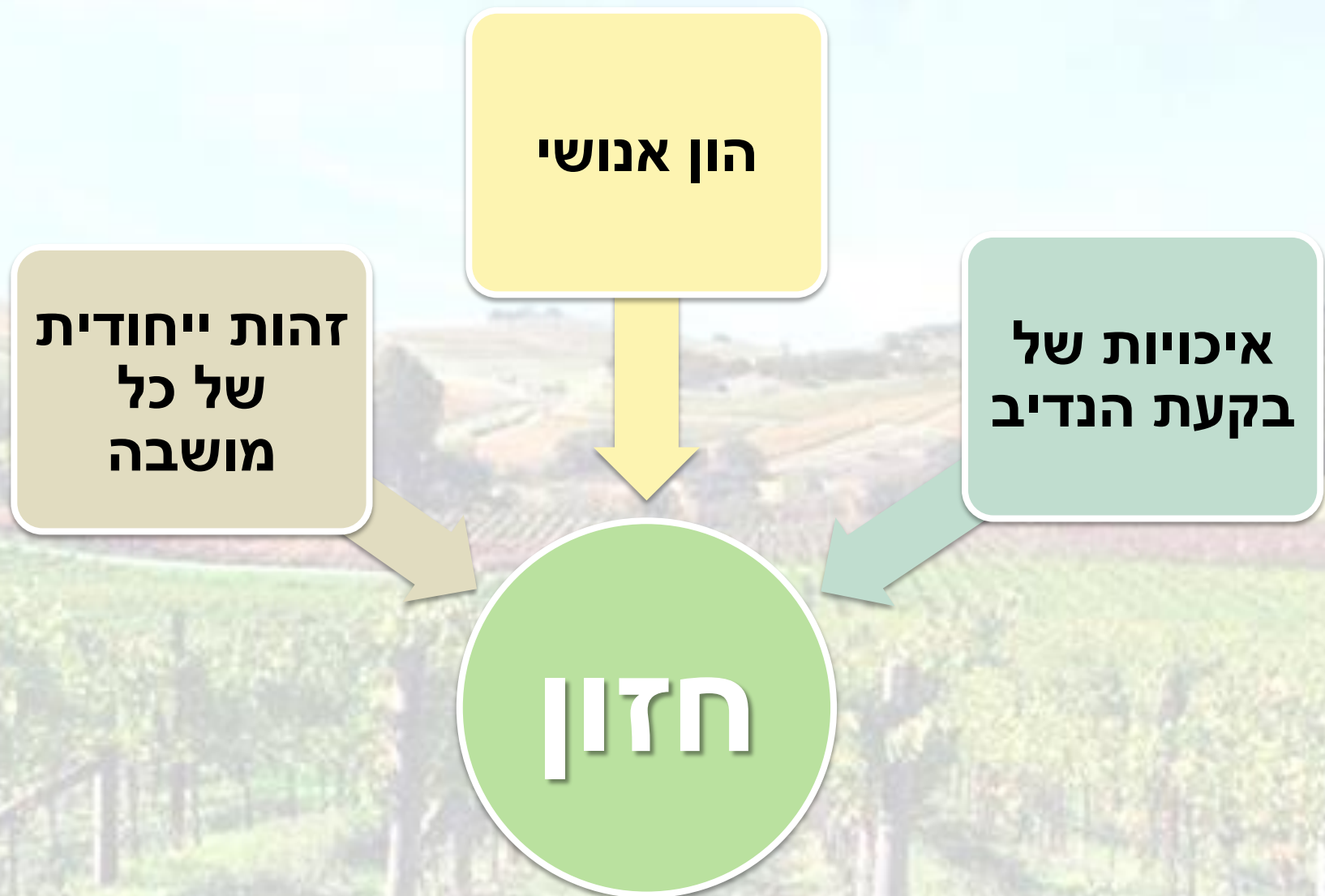


- הוצאת **מסילת הרכבת** והתחנה מהשטח הבנוי הינה הכרחית עקב הצורך להגביר את מהירות הרכבת הבין עירונית.
- לקו הרכבת המהירה תהיה תחנה אחת בין חיפה לתל אביב. רכבת פרברית תמשיך לעצור בבנימינה. ניתן לאפשר גם רכבת פרברית לחיפה מבנימינה.
- הוצאת המסילה והתחנה אל הדופן המערבית של בנימינה, תביא **לשינוי חיובי במבנה הישוב, בהזדמנות הכלכלית ובאיכות החיים של תושבי בנימינה.**
- תקופת הביניים עד להכפלת מסילת הרכבת עלולה להיות ממושכת ועל כן יש צורך להתוות פתרון תחבורתי הולם הן למצב הקיים והן למצב העתידי.

מסילת רכבת  
דרך קיימת  
מעבר רכבת

**בנימינה** היא מושבה גדולה, המחולקת לשכונות וקהילות שונות יחסית באופיין ובהרכב אוכלוסייתן. **גבעת עדה** מאופיינת בקהילה מלוכדת ורמת היכרות גבוהה יחסית בין התושבים. קהילתיות זו נתפסת כנכס משמעותי

- תובנה זו מציפה דילמה בין המשך הצורך בגידול האוכלוסייה באופן המונע תהליכי הזדקנות ודעיכה חברתית, לבין הרצון לשימור הצביון הכפרי-חקלאי וחיזוק תחושת קהילתיות.
- המבנה הפיזי הקיים במושבות מציף חסמים ליצירת תחושת הקהילתיות שיש להתגבר עליהם:
- העדרם של מרחבים ציבוריים מפותחים שיעודדו מפגשים בין תושבים וחיזוק חיי קהילה.
  - מכשולים פיזיים המובילים לפיצול של קהילות בתוך המושבות (מסילת הרכבת בבנימינה והוואדיות בגבעת עדה).
  - חסרון במקורות תקציביים יציבים למועצה (לפחות בטווח הזמן הקרוב) המקשים על היכולת לספק רמת שירות גבוהה לתושב.
  - רמת המחירים הגבוהה בשתי המושבות מאלצת זוגות צעירים בני המקום להגר.



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.



| היבטים                  | מטרות ויעדים                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>היבטים פיזיים</b>    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• יצירת שלד ומרקם ישובי המשרתים אורח חיים בעל אופי כפרי- עירוני בסביבה חקלאית.</li> <li>• פיתוח מרקם המגדיר יחידות קהילתיות ומעודד התחדשות האוכלוסייה.</li> <li>• חיזוק הזהות הנפרדת של כל מושבה תוך התבססות על סיפורים, אתרים ונופים.</li> <li>• יצירת מערך תשתית העונה על צרכי היישוב בהווה ובעתיד (תחבורה, מים, ביוב וניקוז).</li> </ul>                                  |
| <b>נוף, מרחב וסביבה</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• עידוד החקלאות והבטחת הכדאיות הכלכלית.</li> <li>• שימור על ערכי נוף וטבע במרחב הסובב ופיתוח בר קיימא.</li> <li>• פיתוח מערך שטחים ירוקים רציפים ונגישים כמרכיב בעיצוב זהות המושבות וכמקום מפגש בין קהילות.</li> <li>• פיתוח רשת צירים איכותית, רציפה, נגישה ובטיחותית להולכי רגל ולרוכבי אופנים.</li> <li>• חיזוק הקשר בין שלד המושבות אל הטבע, החקלאות והסביבה.</li> </ul> |
| <b>חברה</b>             | <ul style="list-style-type: none"> <li>• יצירת תשתית לשירותי חינוך ברמה גבוהה.</li> <li>• יצירת רצף דורי.</li> <li>• עידוד יוזמה חברתית ותרומה לקהילה.</li> <li>• יצירת תשתית לשילוב מוסדות לחינוך, קהילה ותרבות הפנאי כ"מקום" למפגש בין קהילות.</li> </ul>                                                                                                                                                         |
| <b>בסיס כלכלי</b>       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• חיזוק הבסיס הכלכלי של המועצה המקומית לרבות ענף התיירות</li> <li>• העצמת עסקים קטנים</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                             |



## יעדים וכלים





## כלים ואמצעים

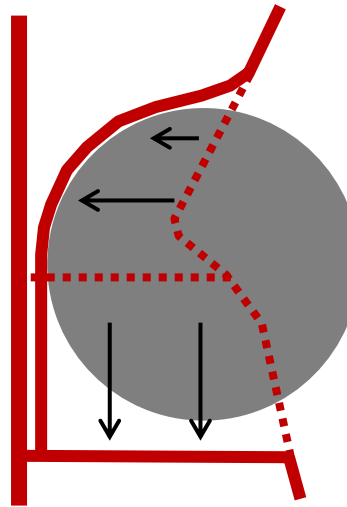
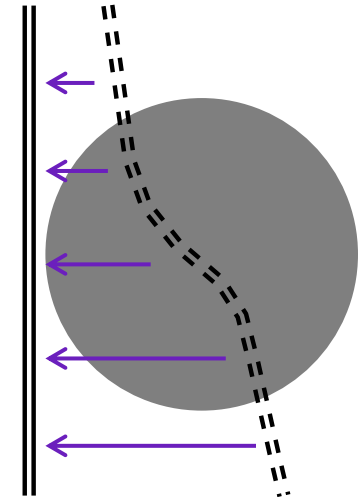
## יעדים

שלד מקושר  
בנימינה

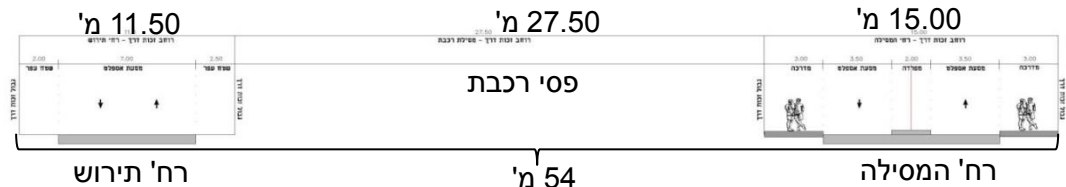
- הוצאת מסילת הרכבת ותחנת הרכבת מהמרקם הקיים.
- הוצאת תנועה עוברת מתחום היישוב.
- יצירת שלד תנועה היררכי, קריא וקל להתמצאות.
- יצירת רשת צירים מקשרת בין שתי אונות היישוב לתנועה מוטורית, לרוכבי אופניים ולהולכי הרגל.

יצירת שלד היררכי ורשת  
מקשרת בין שתי אונות היישוב

הוצאת תנועה עוברת מתחום היישוב

הוצאת מסילת הרכבת ותחנת  
הרכבת מהמרקם הקיים

לאחר הסטת מסילת הרכבת מתפנה רצועה  
ברוחב של כ-27 מ'. משני צדי הרצועה דרכים  
(דרך מס' 652, ממערב רח' תירוש) המגדירות  
יחד רצועה ברוחב של כ-54 מ'.



## כלים ואמצעים

## יעדים

- פיתוח המרחב המתפנה לאחר הסטת מסילת הרכבת כמרחב ציבורי איכותי, עם שימושים מעורבים, המחבר בין חלקי המושבה (מזרח-מערב) ובין מוקדי נוף ותעסוקה (צפון-דרום).
- עידוד תנועה א-מוטורית ע"י פיתוח רשת שבילי אופניים וטיילות.

**שלד מקושר  
בנימינה**



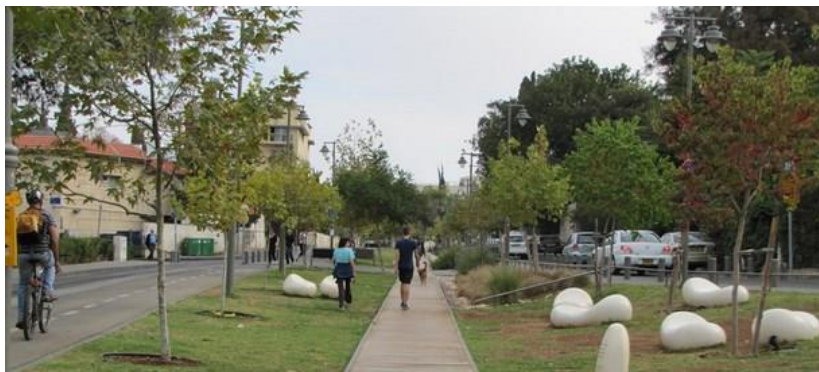
Town Square Park in St George Utah



פארק המסילה, ירושלים



Watford Parade by BDP- UK



פארק המסילה, ירושלים

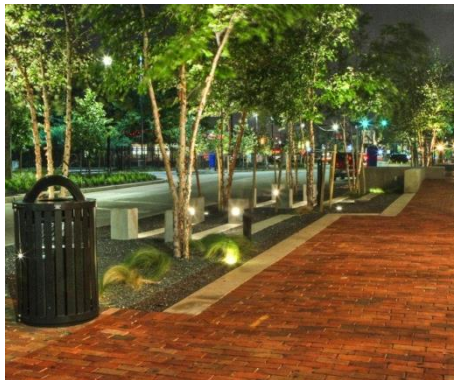
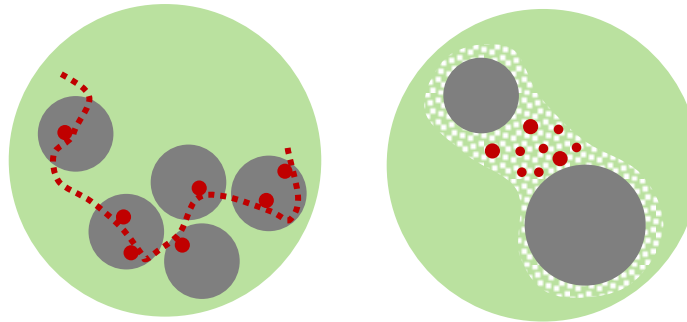


University of Florida

## כלים ואמצעים

## יעדים

- פיתוח הציר הראשי של המושבה (רח' החי ורח' הרימון) כשדרה ראשית ולאורכה מרחב ציבורי פעיל ומקשר בין השכונות.
- פיתוח אזור הכניסה להרחבה ולמושבה כמרחב ציבורי והפיכת המקטע של דרך הרגבים כחלק ממנו.
- פיתוח המרחב החקלאי שבין ההרחבה למושבה כמרחב פתוח מקשר.
- פיתוח רשת שבילי אופניים וטיילות.

שלד מקושר  
גבעת עדה

Houston, Texas



ציר ראשי של המושבה (רח' החי ורח' הרימון) - שדרה ראשית ולאורכה מרחב ציבורי פעיל ומקשר בין השכונות



לפני



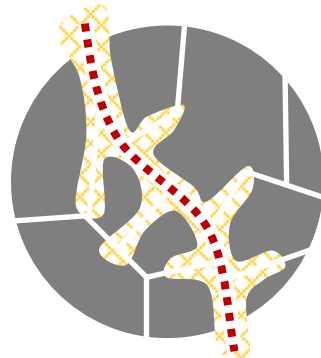
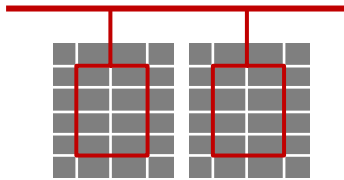
אחרי

## כלים ואמצעים

## יעדים

- פיתוח אזורים חדשים מודולריים, המשתלבים פיזית בשלד הקיים, מבוססים על מוקדים קהילתיים עצמאיים ומאפשרים רקמת חיים קהילתית.
- פרישת מערך שירותי הציבור (חינוך, פנאי, שירותים אזרחיים) באופן המעודד מפגש חברתי פנים-קהילתי ובין-קהילתי.
- הקצאה רחבה של שטחים למוסדות חינוך וקהילה שיאפשר מגוון רחב של פעילויות חינוך פורמאלי וא-פורמאלי.
- פיתוח מרחבים ציבוריים איכותיים, נגישים ובטיחותיים המעודדים הליכה ברגל ורכיבת אופניים.
- פיתוח המרכז היישובי כמקום מפגש בין-שכונתי באזור המסילה המתפנה.

**זהות  
וקהילתיות  
בנימינה**

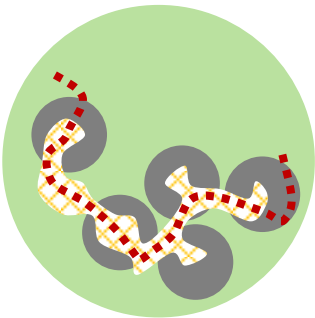


## כלים ואמצעים

## יעדים

- פיתוח השדרה הראשית כמקום מפגש בין-שכונתי
- שימור קנה המידה הקיים והקומפקטי של השכונות כמרחב המעודד קהילתיות.
- הקצאה רחבה של שטחים למוסדות חינוך וקהילה שיאפשר מגוון רחב של פעילויות חינוך פורמאלי וא-פורמאלי.
- פרישת מערך שירותי הציבור (חינוך, פנאי, שירותים אזרחיים) באופן המעודד מפגש חברתי פנים-קהילתי ובין-קהילתי.
- פיתוח מרחבים ציבוריים איכותיים, נגישים ובטיחותיים המעודדים הליכה ברגל ורכיבת אופניים.

**זהות  
וקהילתיות  
גבעת עדה**



Vegreville, Canada



Paddington Green, London



## כלים ואמצעים

## יעדים

- הקמת חללי עבודה משותפים לבעלי מקצועות חופשיים ועידוד עבודה מהבית.
- פיתוח שירותי בילוי ופנאי.
- ייעול התחבורה הציבורית.
- יצירת תמהיל יח"ד מגוון שעונה על ביקושים של אוכלוסיות השונות ומאפשר רצף דורי: דירות קטנות ייחודיות, תוספת דירות במבנים חד משפחתיים קיימים ובנחלות, דור ייעודי לאוכלוסייה מבוגרת.

התחדשות  
אוכלוסייה

Jerusalem Startup Hub



בנימינה



מתחם התחנה, תל אביב

## כלים ואמצעים

## יעדים

- שימור אופיו של המרקם הבנוי כמרקם בעל אופי עירוני- כפרי ופיתוח אינטנסיבי של המרחב הציבורי.
- טיפוח המרקם הקיים ופיתוח בניה חדשה משתלבת ומשמרת את אופי המושבה.
- ציפוף בינוי מבוקר והגבלת גובה המבנים, במיוחד בתכניות פינוי בינוי, בין היתר באמצעות בינוי מרקמי המשתלב בסביבתו ובאמצעות נידוד זכויות למתחמים אחרים.

**אופי היישוב  
בנימינה  
מושבה  
סמי-עירונית**



Granada, Spain



רחוב חוחית, חיפה



Watford Parade by BDP- UK



מתחם התחנה, תל אביב

## כלים ואמצעים

## יעדים

- **אופי היישוב  
בנימינה**
- הגברת הזיקות בין השכונות הקיימות והשטחים הציבוריים אל השטחים החקלאיים העוטפים.
- **מושבה  
סמי-עירונית**
- יצירת רחובות קצה המאפשרים את החוויה של ההליכה בקצה היישוב לאורך השדות החקלאיים.
- הדגשת המוטיבים החקלאיים בשטחים הפתוחים ובמיוחד בשטח המתפנה מהמסילה, גם באמצעות גינות קהילתיות.



## כלים ואמצעים

## יעדים

- אזור ההרחבה - שימור המרקם והמרחב הציבורי באופי כפרי
- אזור המושבה - שימור המרקם באופי של מושבה, פיתוח המרחב הציבורי באופי עירוני.
- שימור מבנה השכונות כ"שלוחות" אל השטחים החקלאיים העוטפים, תוך הכנסתם אל פנים היישוב.

**אופי היישוב**  
**גבעת עדה**  
**- מושב(ה)**



Portland, Oregon



Park Groot Schijn by Maxwan architects + urbanists



רחוב דפנה, גבעת עדה

## כלים ואמצעים

## יעדים

- הכוונת המרחב הציבורי אל השטחים הסובבים בעלי ערכי נוף וסביבה:
  - קישור המרחב המתפנה (מהמסילה) אל המחצבה ואל נחל עדה ולשמורת אחו בנימינה.
  - פיתוח צירי הליכה ושבילי אופניים לכיוון מזרח אל השטחים החלקאיים ואל נחל תנינים הגובל בדופן המזרחית.
  - רחובות קצה לאורך השדות החקלאיים.

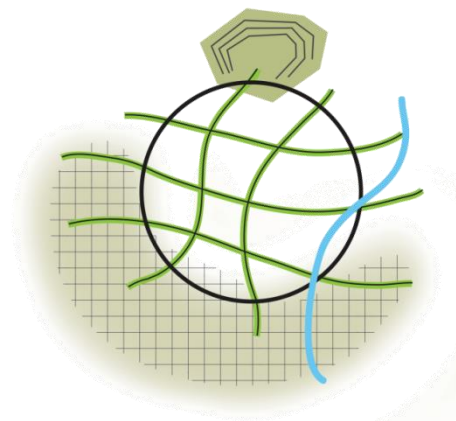
**זיקות אל  
הטבע  
הסובב  
בנימינה**



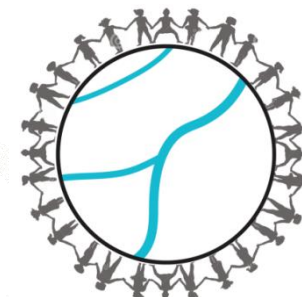
Park Groot Schijn



Wadi Al Azeiba, Freiburg, Germany



חיזוק קשר פנים חוץ  
(מחצבה, נחלים, בקעה)



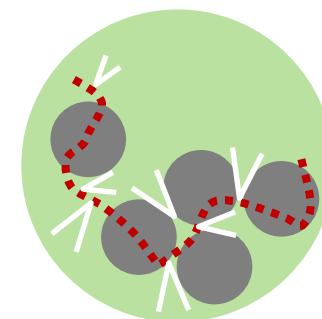
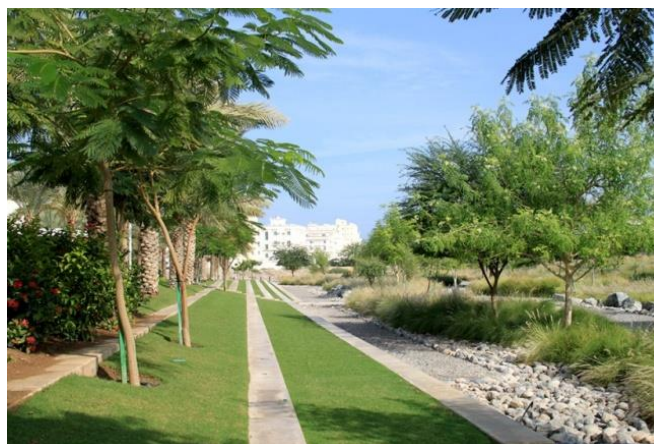
שימור הנחלים כמשאב  
ציבורי קהילתי

## כלים ואמצעים

## יעדים

- שמירה על המרחב הפתוח בין ההרחבה למושבה וזה שלאורך נחל עדה.
- העצמת המבטים מהשדרה הראשית ומהשכונות אל השטחים הסובבים ואל הנוף.
- פיתוח רחובות ושבילים אל השדות ואל יער אלונים.

**זיקות אל  
הטבע  
הסובב  
גבעת עדה**



חשיפה מהשדרה הראשית  
אל הטבע הסובב

Wadi Al Azeiba by Atelier Jacqueline Osty & Associés- OMAN, Freiburg, Germany



## כלים ואמצעים

## יעדים

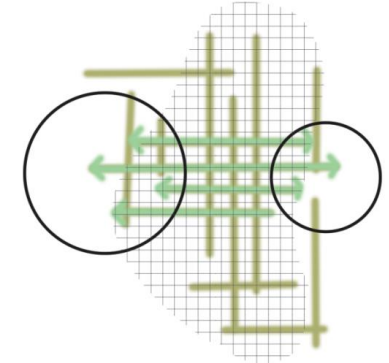
- שימור ועידוד החקלאות
- שימור על ערכי נוף וטבע במרחב הסובב ופיתוח בר קיימא – חקלאות, נחלים, שמורות, חורשות (יער אלונים), חוטם הכרמל, המחצבה.
- פעילויות פנאי במפגש הנוף והחקלאות.
- מתן פתרונות לחממות ומבני משק חקלאיים, תוך התחשבות בשימושי הקרקע הסמוכים, רגישות השטחים הפתוחים ובבעלות על הקרקע.
- אמצעים משלימים – הזלת מים, עידוד שימוש בהדברה ביולוגית.

**ערכי נוף  
וטבע סובב**

**חקלאות**



Watford Parade by BDP- UK



בקעת הנדיב כשטח פתוח  
מקשר בין בנימינה וגבעת עדה



## כלים ואמצעים

## יעדים

- שימור, שיקום וטיפול של אתרים ונופים המהווים חלק מסיפורי המורשת ותולדות היישוב.
- שילוב מרכיבי מורשת פסיים בשלד היישוב ובמרחב הציבורי.

## חיזוק הזהות היישובית



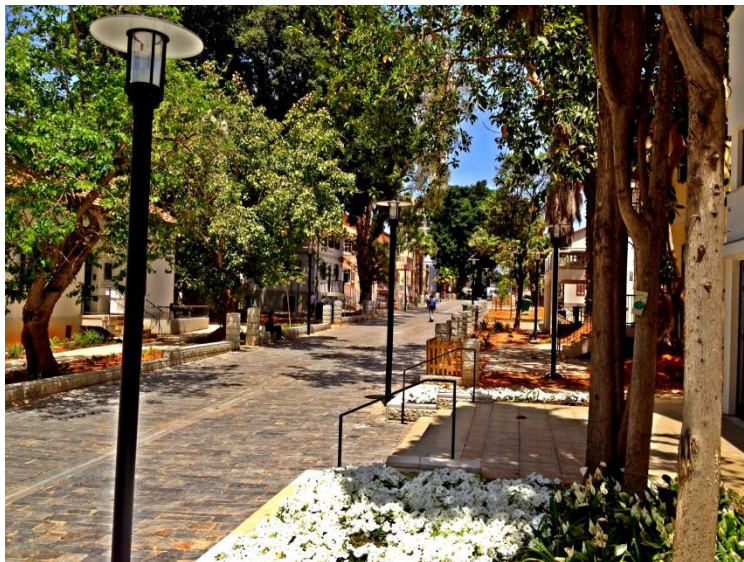
מחצבת בנימינה, טוך- סרגוסי אדריכלות נוף



מתחם התחנה, תל אביב



המושבה הגרמנית, חיפה



מתחם התחנה, תל אביב

שימור המורשת הבנוייה ונופי מורשת התרבות בתחום התכנית כבסיס לסיפור המורשת ההיסטורית, חיזוק הזהות המקומית ורוח המקום ותרומה לפיתוח התיירות.

## מטרת השימור

### כלים ואמצעים

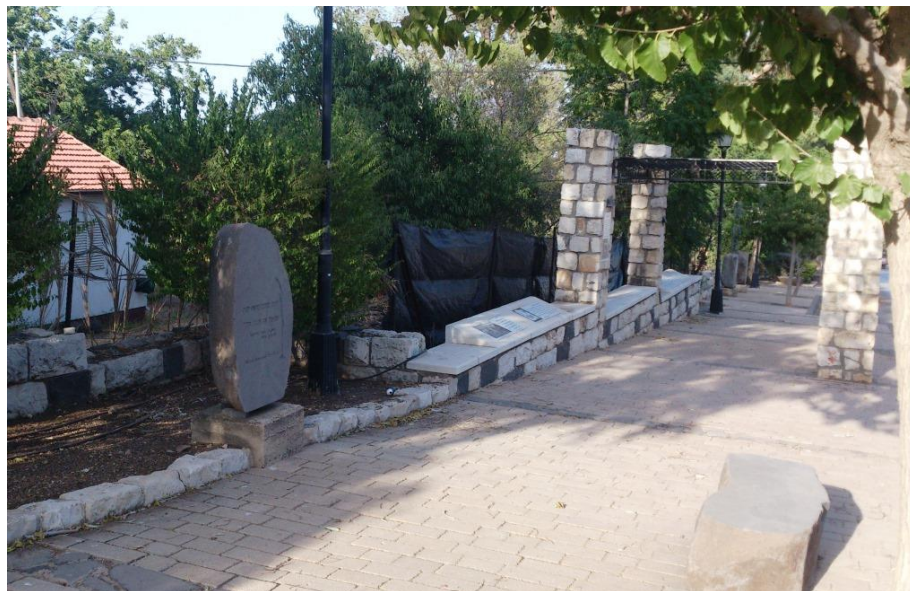
### יעדים

- זיהוי לימוד ושימור מאפייני המתחם: נפחי בינוי וחתכי רחוב אופייניים, צמחייה ותיקה.
- זיהוי ושימור מבני ראשית ההתיישבות במתחם.
- השמשת מבנים לשימור ע"י הוספת שימושים תיירותיים ואחרים.
- יצירת מסלול משולט - סיפור המושבה.
- קישור המושבה ההיסטורית בשביל טיול לאתרי מורשת נוספים: גבעת הפועל והמחצבה.

## שימור מתחם המושבה ההיסטורית בנימינה



רחוב המייסדים



מסלול סיפור המושבה



מסלול מקשר אתרי מורשת

## כלים ואמצעים

## יעדים

- זיהוי לימוד ושימור מאפייני המתחם: נפחי בינוי וחתכי רחוב אופייניים, אלמנטים של גידור וכניסות לחצרות, צמחייה ותיקה.
- זיהוי ושימור מבני ראשית ההתיישבות במתחם.
- השמשת מבנים לשימור ע"י הוספת שימושים תיירותיים ואחרים.
- שילוט מבנים ואלמנטים - סיפור המושבה (קיים חלקית).

**שימור  
מתחם  
המושבה  
ההיסטורית  
גבעת עדה**



## כלים ואמצעים

## יעדים

- שימור נופה התרבותי של בקעת הנדיב, מסורת העיבוד המגוון של הקרקע, אופי החלקות והגידולים.

**שימור נוף  
מורשת  
תרבות**

**בקעת הנדיב**





## **פרוגרמה רעיונית – תחזית אוכלוסיה**





ניתוח המצב הקיים העלה כי על אף שבנימינה וגבעת עדה הן שתי מושבות נפרדות ובעלות אופי שונה (פיזית, סביבתית וחברתית-כלכלית), יש להן מספר מכנים משותפים:

1. המושבות מבוקשות למגורים על ידי תושבי המקום ומשפרי דיור;
2. לאורך השנים התאפיינו המושבות בקצב גידול אוכלוסיה גבוה כפועל יוצא מהביקוש
3. היצע שטחי המגורים במושבות הולך ומדלדל
4. הרכב אוכלוסייתן מתאפיין בריבוי משפחות צעירות עם ילדים.

מאפייני גידול האוכלוסייה בשנים האחרונות מעוררים קונפליקט בין שאיפות התושבים לחיזוק מסגרות קהילתיות ולשימור הצביון הייחודי למושבות, לבין חששם מגידול משמעותי באוכלוסיית משפרי הדיור במושבות ומשינוי הצביון הקהילתי בהן.

להלן נבחן את מכלול האפשרויות העומדות בפני המועצה והמושבות בכל הקשור לגידול האוכלוסייה. תחילה יתוארו תרחישי גידול אוכלוסייה שונים על בסיס מגמות עבר. אלו ייבחנו על רקע מסקנות ניתוח הקיבולת הסטטוטורית למגורים; משמעויות הגידול מבחינת כמות השטחים המניבים הנדרשים לצורך שמירה על איזונה התקציבי של הרשות (והסבירות לממשם); ורצונות התושבים במושבות כפי שבאו לידי ביטוי במפגשי שיתוף הציבור ועמדת צוות התכנון כפי שמתבטאת בחזון התכנית.

ניתוח המצב הקיים הצביע על כך כי קצב גידול האוכלוסייה בבנימינה וגבעת עדה הוא גבוה ועומד על 4.4% בשנה בממוצע בשני העשורים האחרונים. יחד עם זאת, הוא מאופיין במגמת ירידה:

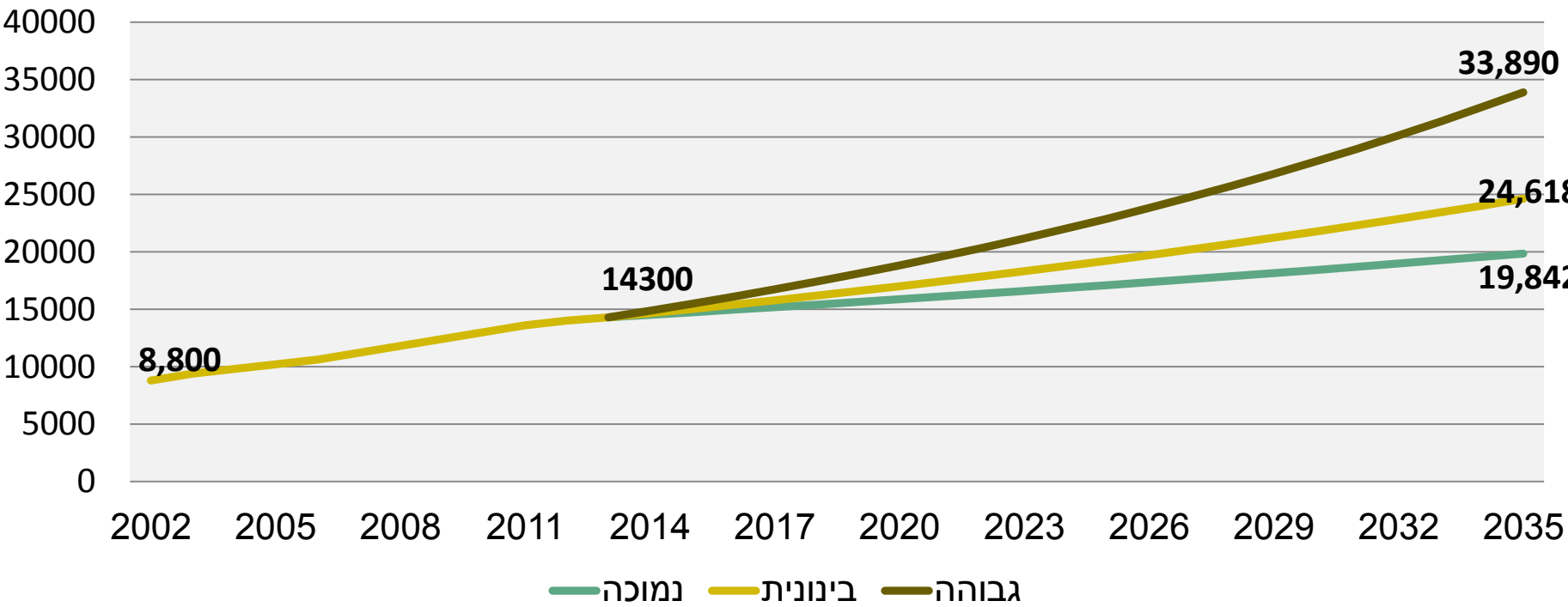
אם בין 1995 ל-2002 עמד שיעור הגידול על 4.75% בשנה בממוצע, ובין 2003 ל-2008 הוא עלה ל-4.9% בשנה, בין 2008 ל-2011 הוא ירד ל-4% בממוצע, ובשנתיים האחרונות עבורן יש נתונים (2012 ו-2013) הוא צנח ל-2.4%. כל זאת בעוד ברשויות המקומיות היהודיות הגידול השנתי הממוצע הוא יציב יותר ועומד בעשור האחרון (2003-2013) על כ-3.1% בממוצע.

לצורך הערכת היקפי אוכלוסיה אפשריים בבנימינה וגבעת עדה בעתיד, נקבעו שלושה תרחישי גידול:

- **תרחיש נמוך בו קצב הגידול השנתי הממוצע הינו 1.5%** ומורכב בעיקרו מריבוי טבעי (שעור הריבוי הטבעי השנתי הממוצע בבנימינה גבעת עדה בין השנים 2003-2013 עמד על 1.6%).
- **תרחיש בינוני, בו קצב שיעור הגידול הממוצע הינו 2.5%** לשנה ומורכב מריבוי טבעי ומרכיב קטן יחסית (כ – 1%) של הגירה. תרחיש זה דומה לשיעורי הגידול המאפיינים את המועצה בשנתיים האחרונות (2.5%).
- **תרחיש גבוה, בו קצב שיעור הגידול הממוצע עומד על 4%** בשנה, כלומר שיעור גבוהה יותר של הגירה ביחס לתרחישים הקודמים, הנמוך במעט משיעור הגידול שאפיין את היישוב בשני העשורים האחרונים. כאמור בדברי המבוא, תרחישי גידול אלו נבחנו אל מול הקיבולת הסטטוטורית שנותחה בדו"ח זה, אל מול היעד המינימאלי שהוגדר לייצוב מקורות ההכנסה של הרשות; העדפות התושבים כפי שבאו לידי ביטוי במפגשי שיתוף הציבור; ועמדת צוות התכנון באשר לחזון החברתי כמפורט לעיל. על בסיס כל אלו גובש טווח ליעד אוכלוסייה רצוי בשנת 2035.

בהתאם לחלופות הגידול, מתואר להלן גודל האוכלוסייה במועצה ובכל אחת מן המושבות עד לשנת 2035.

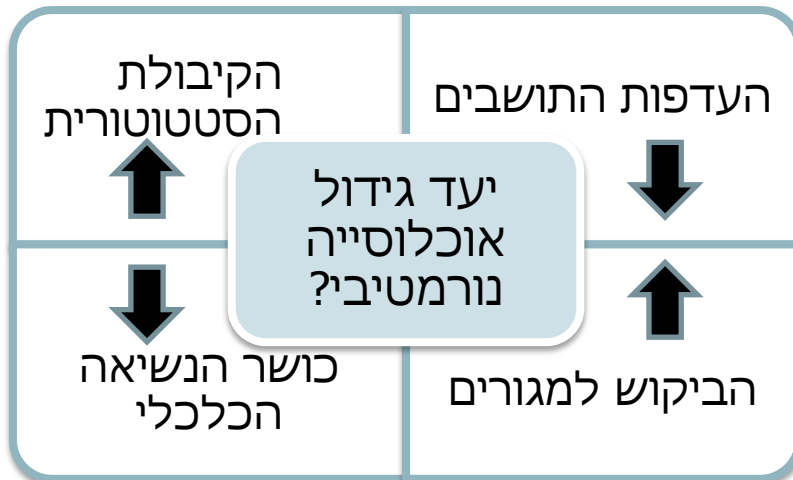
| 2035             |                      |                    | 2013   |         |
|------------------|----------------------|--------------------|--------|---------|
| חלופה גבוהה (4%) | חלופה בינונית (2.5%) | חלופה נמוכה (1.5%) |        |         |
| 24,813           | 18,025               | 14,528             | 10,470 | בנימינה |
| 9,077            | 6,594                | 5,314              | 3830   | ג. עדה  |
| 33,890           | 24,618               | 19,842             | 14300  | המועצה  |



יעד האוכלוסייה מורכב כאמור מארבעה גורמים: הקיבולת הסטטוטורית בתכניות מתאר ארציות ומחוזיות, הביקוש למגורים ביישוב, העדפות התושבים לגבי אופי וצביון יישובם, וכושר הנשיאה הכלכלי של הרשות לשאת בעלויות מתן השירותים לתושבים.

קצב הגידול השנתי במועצה בשני העשורים הקודמים (4%) משקף ביקוש גבוה מאוד למגורים במועצה. בהינתן תרחיש זה עד שנת 2035 צפויה המועצה לגדול לכדי 34,000 נפש. כפי שהראינו לעיל רף הקיבולת הסטטוטורית הקיימת (בתכניות מפורטות ובתמ"מ/6) מאפשרת מימוש של תרחיש זה.

אשר להעדפות התושבים- מפגשי שיתוף ציבור הצביעו באופן ברור על כך שרצון התושבים ונציגיהם, בעלי התפקידים במועצה, הוא למצוא את האיזון בין האווירה הכפרית במושבות לאופי הסמי-עירוני שלהן, ללא גידול משמעותי בעתיד. בראיה כלכלית - עפ"י ההנחה כי לצורך איזון כלכלי של הרשות נדרשים לפחות 10 מ"ר של שטחי ארנונה לא למגורים לנפש, יוצא כי על הרשות להכפיל בין פי 2.5 לבין 5 את שטחי הארנונה המניבים הקיימים בתחומה. אנו סבורים כי הכפלה פי 2 עד 3 של שטחי הארנונה לא למגורים במועצה היא בגדר משימה מאתגרת ביותר אך עם זאת אפשרית בטווח הזמן של 20 שנה. נראה כי הגדלה מעבר לכך הינה בלתי ריאלית (להרחבה ראו בפרק הכלכלי בדו"ח).



לאור תובנות אלו בכל הנוגע להעדפות התושבים ולכושר הנשיאה הכלכלי, אין ספק שיעד האוכלוסייה הרצוי לבנימינה וגבעת עדה צריך להיות נמוך משמעותית מהקיבולת הסטטוטורית ומגמות הביקוש. כלומר **יעד האוכלוסייה הנורמטיבי למועצה צריך לנוע בין 20,000 ל-25,000 תושבים לכל היותר עד שנת 2035**. זאת בהתאם לתחזית הגידול הנמוכה והבינונית.

## **פרוגרמה רעיונית – כלכלה ותיירות**





- שטחי המסחר והתעסוקה לתושב בבנימינה- גבעת עדה נמוכים מהנדרש, באופן הפוגע בהכנסות מארנונה לא למגורים, מקשה באספקת שירותים ברמה גבוהה ופוגע באיתנות הפיננסית של המועצה.
- בהשוואה ליישובים אחרים בסביבה, אחוז נמוך באופן יחסי מתושבי הישוב מועסקים בו בשל מיעוט מקומות תעסוקה.
- לבנימינה- גבעת עדה חסרון לקוטן בהשוואה למרבית הרשויות האחרות במרחב וכן קושי להתחרות מול אזורי התעסוקה ומתחמי המסחר הקיימים והמתוכננים במרחב.

| שטחי תעסוקה ומסחר לנפש - נפת חדרה 2013 |                              |
|----------------------------------------|------------------------------|
| רשות מקומית                            | שטחי תעסוקה ומסחר לנפש - מ"ר |
| חוף כרמל                               | 51.7                         |
| מנשה                                   | 44                           |
| חדרה                                   | 22.9                         |
| אור עקיבא                              | 12.7                         |
| זכרון יעקב                             | 7                            |
| <b>בנימינה - גבעת עדה</b>              | <b>5.3</b>                   |
| אלונה                                  | 0.7                          |

מקור: דוחות כספיים מבוקרים רשויות מקומיות 2013

- קיים אי שוויון בין הרשויות המקומיות במרחב בחלוקת שטחי לא מגורים ובנימינה- גבעת עדה היקף השטחים לא למגורים כמעט הנמוך ביותר.
- בבנימינה- גבעת עדה שני מתחמי תעסוקה: אזור תעשייה כרמל ומתחם הרכבת, בהם מסחר בהיקף מצומצם.

## מטרת העל - חיזוק הבסיס הכלכלי של המועצה המקומית והתיירות כחלק ממנו

### יעד שטחים מניבים לתושב לשנת 2035:

#### יעד מינימלי:

**כ- 10 מ"ר לתושב** (הכפלה לעומת מצב קיים).  
תוספת הכנסות מארנונה לא למגורים בסך כ- 350 ₪ בשנה לתושב.  
שטח השווה לממוצע רשויות עם 10-20 אלף תושבים ומדד סוציו אקונומי 7-10.

#### יעד גבוה:

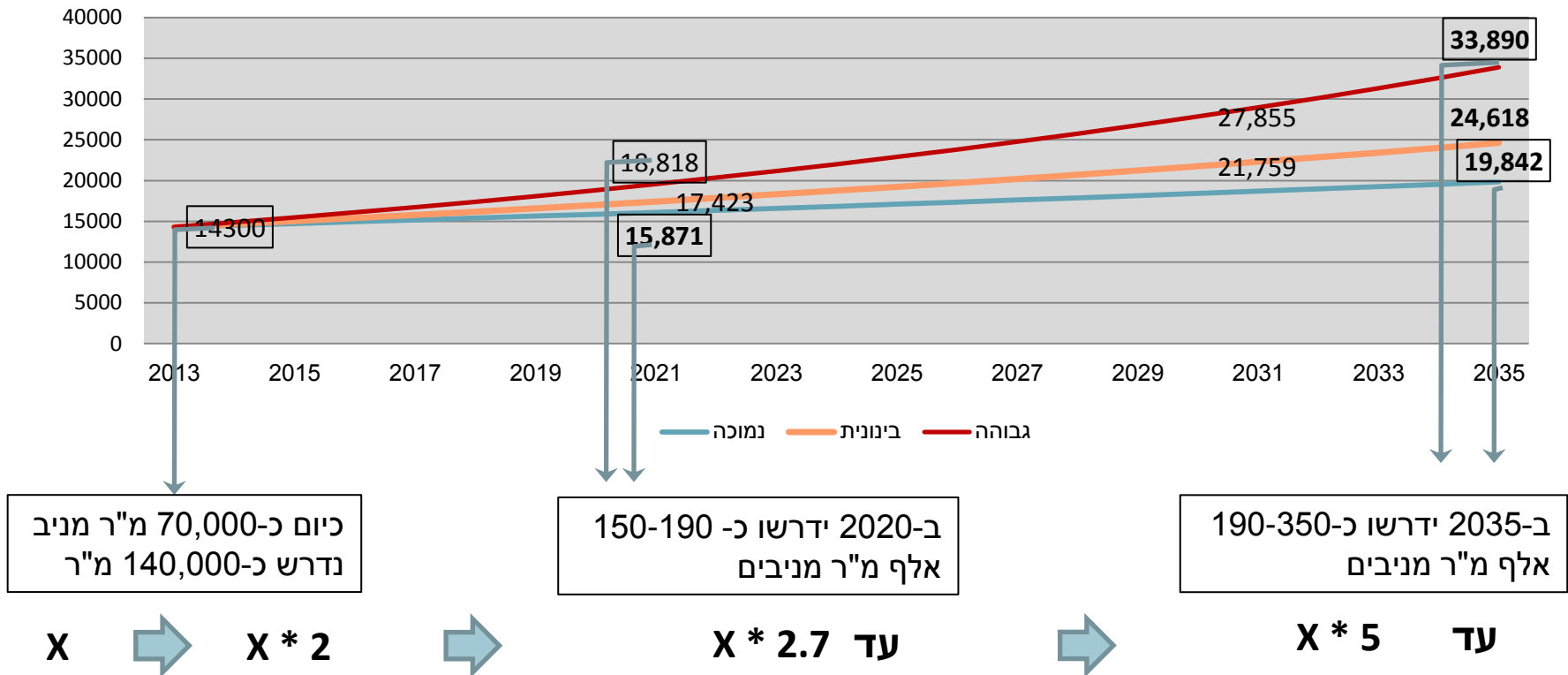
**של כ- 15 מ"ר לתושב** (פי 3 ממצב קיים).  
תוספת מארנונה לא למגורים בסך כ- 700 ₪ בשנה לתושב.  
אפשרות למתן שירותים ברמה גבוהה.

הנחת העבודה: ההכנסה הממוצעת למ"ר מחויב לא צפויה להשתנות בעתיד. הגדלת המשקל של שטחי תעשיה, מלאכה ותיירות יתרמו להפחתה בהכנסה הממוצעת.

| הכנסה והוצאה לנפש 2013 - בש"ח |                     |                 |                  |                                                  |
|-------------------------------|---------------------|-----------------|------------------|--------------------------------------------------|
| הוצאה לנפש                    | הכנסות מארנונה לנפש | גרעון שוטף לנפש | גרעון מצטבר לנפש |                                                  |
| 5,435                         | 2,265               | 73              | 761              | ממוצע רשויות יהודיות 10-20 אלף תושבים סוציו 7-10 |
| 5,248                         | 1,903               | 128             | 1,400            | בנימינה - גבעת עדה                               |
| - 187                         | - 362               | 55              | 639              | הפרש                                             |

עיבוד נתונים מהדוחות המבוקרים של הרשויות המקומיות לשנת 2013

בהתאם לשלושת תרחישי גידול האוכלוסיה נבחן היקף השטחים המניבים הנדרשים מבחינה ריאלית, על פי היעד המינימלי (10 מ"ר לתושב):



חתירה ליעד של 10 מ"ר שטחים מניבים לתושב בטווח חלופות הגידול תחייב הכפלה של השטחים המניבים הקיימים בשיעור שבין 2.5 ל-5

## אזור תעשיה כרמל

### מאפיינים

לפי תב"ע שבתוקף שטח הקרקע ביעוד תעשיה ומלאכה 402 דונם ושטחי הבניה האפשריים 384 אלף מ"ר (עיקרי ושרות).

|                                        |             |
|----------------------------------------|-------------|
| שטחי בניה אזור תעשיה כרמל -<br>אלף מ"ר |             |
| 8.1                                    | מעון לחוסים |
| 10.5                                   | עסקים       |
| 18.6                                   | סה"כ שטחים  |

### היקף מימוש שטחי הבניה בפועל - 4.8% מהפוטנציאל התב"עי

- העסקים העיקריים הפועלים במקום: אולמי אירועים, מפעל בטון, יקב ומסחר.
- המתחם ממוקם באזור עם רגישות נופית (שאינו מתיישב עם פיתוח תעשיה ומלאכה), מאופיין בפיתוח סביבתי נמוך, זמינות תשתיות נמוכה ותדמית ירודה.
- אזור התעשיה ממוקם על הדרך המחברת את בנימינה וזכרון יעקב, מאופיין בביקושים נמוכים ורמ"י אינו משווק את הקרקעות הפנויות.

### כיווני פעולה אפשריים

- בשל רמת התחרות הגבוהה במרחב לא צפוי מימוש של שטחי הבניה וכדי לממש את הפוטנציאל נדרשים שינויים בתכנית שבתוקף לרבות אפשרות הרחבה לשימושים בתחום התיירות והפנאי.
- יש חשיבות בקביעת ייעודים שיתאימו לרגישות הנופית.
- נדרשת השקעה כספית משמעותית בפיתוח סביבתי ותשתיות ובמיתוג ושיווק המתחם.

## מתחם הרכבת

### מאפיינים

- לפי תב"עות שבתוקף שטח הבניה העיקרי במתחם כ- 60 אלף מ"ר (עיקרי ושרות), בעיקר ביעוד תעשייה ומלאכה .
- לפי סקר שנערך בעבר ניתן להעריך כי מחצית משטחי הבניה התב"עיים מנוצלים.
- אושרה להפקדה תכנית 353-0225029, אשר תגדיל את שטח הבניה העיקרי ל- 104 אלף מ"ר, מהם כ- 70% לתעסוקה ו- 30% למסחר.
- תחנת הרכבת הממוקמת במתחם תורמת לפעילות העסקית במקום.
- אם יוחלט על ביטול התוואי הנוכחי של קו הרכבת והסטתו מערבה, תהא לכך השפעה על אטרקטיביות המתחם.

### כיווני פעולה אפשריים

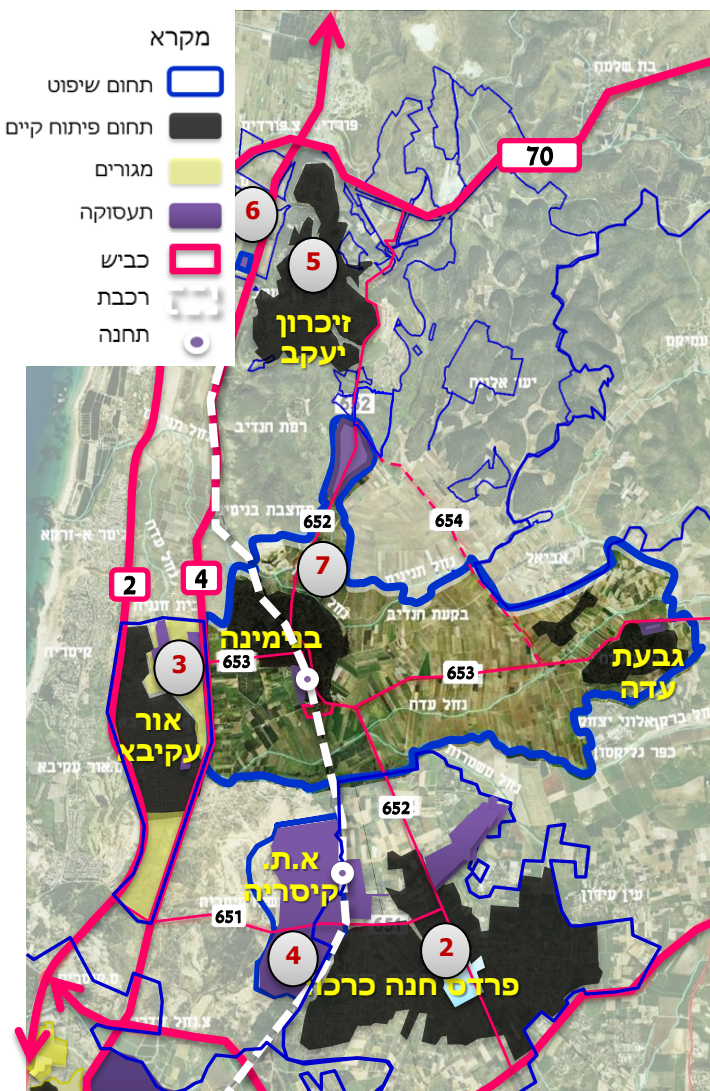
- המתחם מתאים לשמש כמע"ר/ המרכז האזרחי של הישוב בו ימוקמו שטחי מסחר, בילוי, שירותים ותעסוקה.
- לתכנית לשדרוג והרחבת המתחם חשיבות גדולה בפיתוח מוקד תעסוקה בישוב ולהגדלת ההכנסות מארנונה לא למגורים.
- יש לבחון אפשרויות להגדלת השטחים למסחר ותעסוקה על ידי שינוי יעוד שטחי קרקע סמוכים (כפוף לבדיקת ישימות).

תוספת שטחי בניה מניבים בבנימינה – גבעת עדה בשנת היעד:

| חלופה        |              |              |                                         |
|--------------|--------------|--------------|-----------------------------------------|
| גבוה         | מינימום      | ביניים       |                                         |
| 34           | 20           | 25           | אוכלוסיה בשנת היעד - אלף נפש            |
| 15           | 10           | 12.5         | שטח לא מגורים לנפש - מ"ר                |
| 510          | 200          | 250          | סה"כ שטחי בניה נדרשים - דונם            |
| 73.7         | 73.7         | 73.7         | שטח בנוי קיים - דונם                    |
| <b>436.3</b> | <b>126.3</b> | <b>176.3</b> | <b>תוספת שטחי בניה לשנת היעד - דונם</b> |

בניתוח הכמותי שנערך נמצא כי עמידה ביעד שטחי התעסוקה הנדרשים אינו בר השגה במתחם הרכבת ובא"ת כרמל מהסיבות הבאות:

- היקף הביקושים לאורך שנים
- נגישות (לרבות הסטת הרכבת)
- חסרון לקוטן
- עודף היצע ברמה המרחבית ותחרות גבוהה



| שטחי תעסוקה, תעשיה ומסחר- מתארי (מ"ר) | שטחי ארנונה לא למגורים     |                                          |                                                        |                                        |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|--------------------------------------------------------|----------------------------------------|
|                                       | אחוז מימוש מתכניות מפורטות | שטחי ארנונה למסחר ותעסוקה (מ"ר) (באלפים) | שטח מאושר בתכניות מפורטות למסחר ותעסוקה (מ"ר) (באלפים) |                                        |
|                                       | %                          |                                          |                                                        |                                        |
| 1,000                                 |                            | **                                       | 952                                                    | 1. חדרה                                |
| * 372                                 | 43%                        | 192                                      | 444                                                    | 2. פרדס חנה כרכור                      |
| * 330                                 | 80%                        | 232                                      | 291                                                    | 3. אור עקיבא                           |
| -                                     | 42%                        | 495                                      | 1,190                                                  | 4. א.ת. קיסריה                         |
| -                                     | 62%                        | 178                                      | 288                                                    | 5. זכרון יעקב                          |
| -                                     |                            |                                          | * 200                                                  | 6. אזה"ת משותף זכרון יעקב/ פרדיס/ג'יסר |
| -                                     | 15%                        | 74                                       | 496                                                    | 7. בנימינה                             |

\* תכנית בהכנה או מופקדת  
\*\* לא אותרו נתונים אמינים

- במרחב קיים עודף היצע משמעותי של שטחי תעסוקה ומסחר, הצפוי לגדול בשל אישור תכניות מתאר ותכניות בהכנה.
- לבנימינה – גבעת עדה חסרון לקוטן, בהשוואה למרבית הרשויות.
- א"ת משותף עם אור עקיבא בעל יתרונות יחסיים מובהקים ומשפר את היתרון התחרותי.

## אפשרויות למיקום תוספת שטחי התעסוקה:

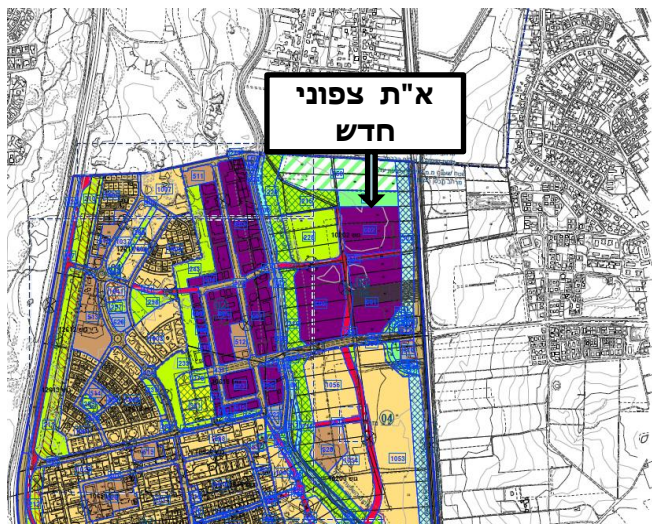
### 1. הצטרפות לאזור/י תעסוקה משותפ/ים עם רשויות אחרות

- יתרונות** - מימוש יתרון לגודל.
- הקטנת תחרות במרחב.
- הגדלת ודאות בקבלת תקבולי ארנונה.
- חסרונות** - מורכבות בניהול א"ת משותף רב רשותי.
- מרחק מהישוב (תלוי בחלופה).

**אזור התעסוקה החדש בצפון אור עקיבא** - נקבע בוועדת חקירת הגבולות ובתכנית המתאר של אור עקיבא כאזור משותף לבנימינה-ג"ע ואור עקיבא.

לפי תכנית המתאר לאור עקיבא, היקף שטחי הבניה לתעסוקה ומסחר (בהיקף מצומצם) כ- 200 אלף מ"ר (עיקרי). טרם נקבע מנגנון לחלוקת הכנסות בין הרשויות. יתרונות המתחם:

- המתחם נהנה מנגישות טובה בשל מיקום על דרך ארצית ובקרבה לתחנת רכבת מתוכננת.
- מיקום בקרבה לבנימינה ג"ע ובסמוך למתחם התעסוקה של אור עקיבא.
- שיפור היתרון התחרותי של שני הישובים: בנימינה-ג"ע ואור עקיבא.
- שטחי הבניה במתחם אינם נותנים מענה לשטחי התעסוקה הנדרשים לבנימינה ג"ע בט"א.



**הצטרפות לאזור תעסוקה משותף אחר, כגון: אזור תעשייה קיסריה.**

**2. הקמת א"ת בתחום השיפוט של בנימינה ג"ע ממזרח לכביש 4**

ניתן לפיתוח כאזור תעסוקה עצמאי לבנימינה- גבעת עדה (באם יוחלט לא להצטרף למתחם התעסוקה באור עקיבא) או כהרחבה עתידית של אזור התעסוקה המשותף עם אור עקיבא לאחר מימוש הבניה בו.

מאפשר מימוש יתרונות לגודל (בשל הזיקה לאזור התעסוקה של אור עקיבא) ובמקביל לשמור על עצמאות של כל רשות.

יוצר דופן בנויה נוספת בצד המזרחי של כביש 4 ודורש השקעה בקישור שני מתחמי התעסוקה שיהיו משני צידי כביש 4.

**3. הרחבת אזור התעסוקה הקיים של הרכבת (ע"י תוספת שטחי קרקע) בדגש על משרדים ומסחר**

**היתרון הכלכלי מתחם תעסוקה משולב/משותף לבנימינה- גבעת עדה ולאור עקיבא:**

- שטח והיקף גדול המאפשר להתחרות עם אזורי תעסוקה אחרים במרחב.
- נגישות מעולה- מיקום על ציר תנועה אזורי וארצי וסמיכות לתחנת רכבת.
- אוכלוסיה גדולה- במעגל הפנימי כ- 60 אלף תושבים בשנת היעד, קרבה לעיר הגדולה באזור חדרה ובמרחב הקרוב צפי לכ-300 אלף תושבים.
- מתן מענה לטווח הארוך לשתי הרשויות.

## סיכום

### א"ת כרמל:

- אינו אטרקטיבי לתעסוקה.
- נדרשים שינויים בתכנית לרבות התרת פעילות בתחום התיירות, הבילוי והפנאי.

### מתחם הרכבת:

- מתאים לשמש כמע"ר/מרכז אזרחי של בנימינה.
- יש חשיבות בקידום התכנית לשדרוגו והרחבתו.

<< יש יתרון בקידום מתחם תעסוקה משולב/משותף לבנימינה ג"ע ולאור עקיבא .

<< בשל התחרות הגבוהה במרחב יש לפעול לגיוון הפעילות העסקית ולפתח תחומים בהם לבנימינה- גבעת עדה יתרון יחסי: תיירות ותעשייה חקלאית.



תרבות

חקלאות

גסטרונומיה ויין

מורשת מקומית

בילויים מבוססי טבע

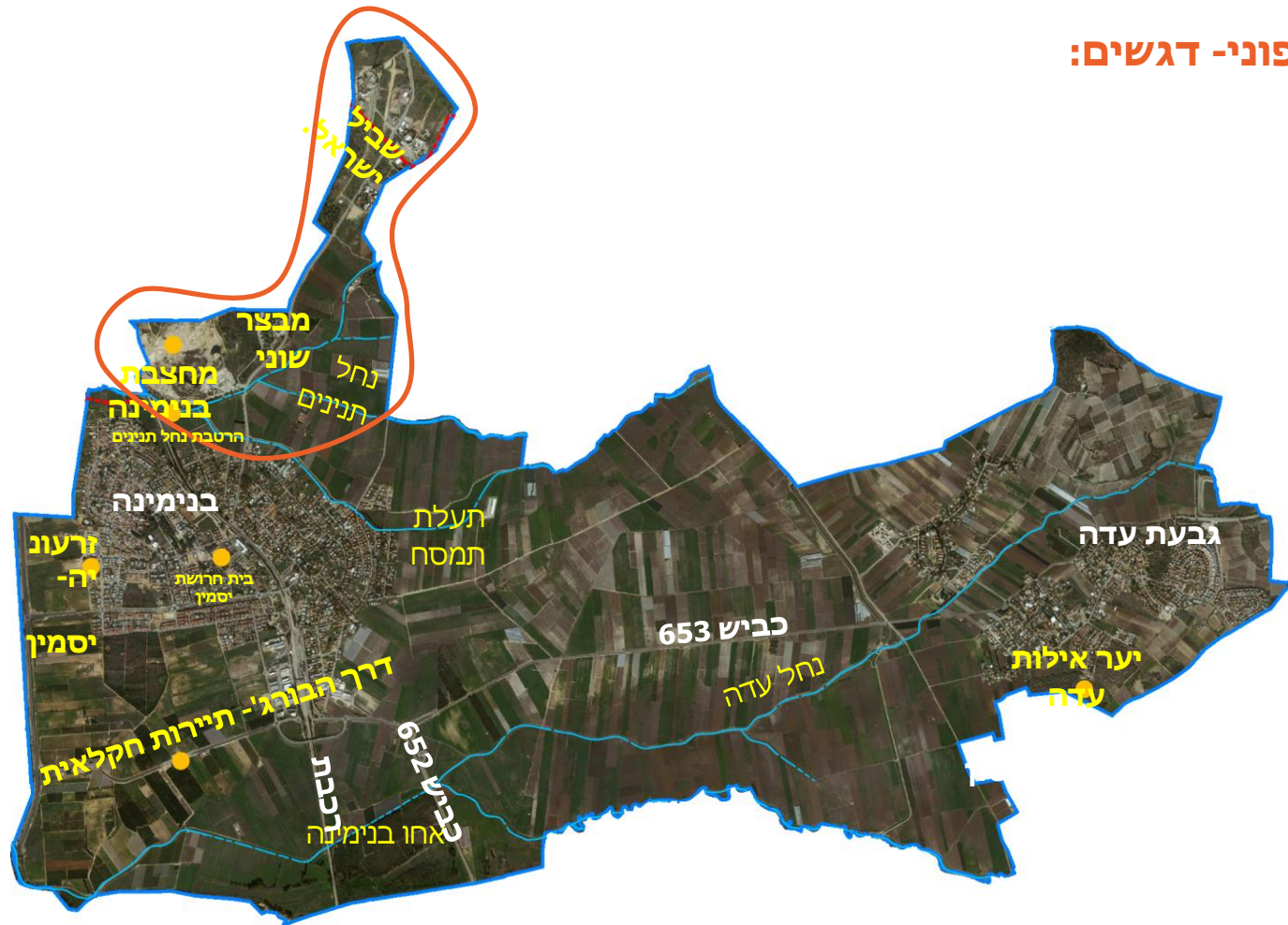


## מכלול צפוני

- טבע, ספורט ואתגר
- תרבות והיסטוריה
- גסטרונומיה, חקלאות ויין



מכלול צפוני- דגשים:



1. אזור תעשייה כרמל מהווה את המוקד הפוטנציאלי הטוב ביותר לפיתוח עסקים תיירותיים מניבים במכלול.
2. חשוב לבחון אפשרויות לשדרוג הפעילות התיירותית במחצבת בנימינה ושילוב פעילות אינטנסיבית יותר.
3. מוצע לפתח מוקדי הלנה גם בשטח המחצבה (קמפינג) וגם באזור התעשייה כרמל (מלונית קונספט).

## מכלול תיירות לב המושבה- מוקד משני

- היסטוריה
- אומנות ויצירה
- גסטרונומיה ויין
- טיפולי מרגוע ורפואה אלטרנטיבית

### דגשים:

1. רחובות המייסדים והאיכר ישמשו כמוקד שוטטות, בילוי ותרבות משני שמשרת קודם כל את אוכלוסית התושבים ובמידה פחות יותר תיירות מורשת קבוצתית.
2. חיוני לפתח בהם סצינה קולינרית ועיצובית עבור תושבי המקום עם פוטנציאל שיתפוס גם תיירים.
3. פיתוח תיירותי אינטנסיבי של הרחובות הללו יעמיס על ליבת היישוב תנועת תיירים גדולה ועלול ליצור קונפליקט מובנה.



## מכלול תיירות דרום מערבי

- תיירות חקלאית
- עולם החי

### דגשים:

1. חיוני לאפשר באופן מושכל התקנה של תשתיות מינימליות שיאפשרו פעילות חקלאית-תיירותית כמו סככות התכנסות מוצלות, שירותים, מקור שתיה וכיוב'.
2. מומלץ לאפשר הקמה של מלונית קונספט בהיקף של עד 25 חדרים בשטח הבורג' כדי להרחיב ולמצות את הפוטנציאל התיירותי של המכלול.

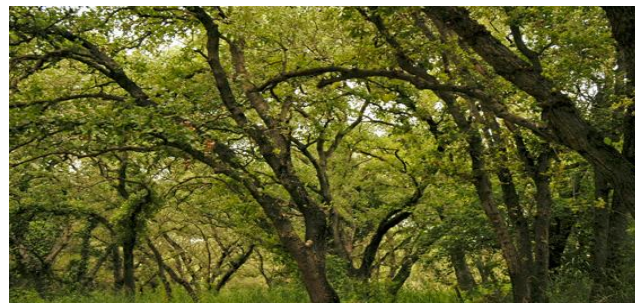
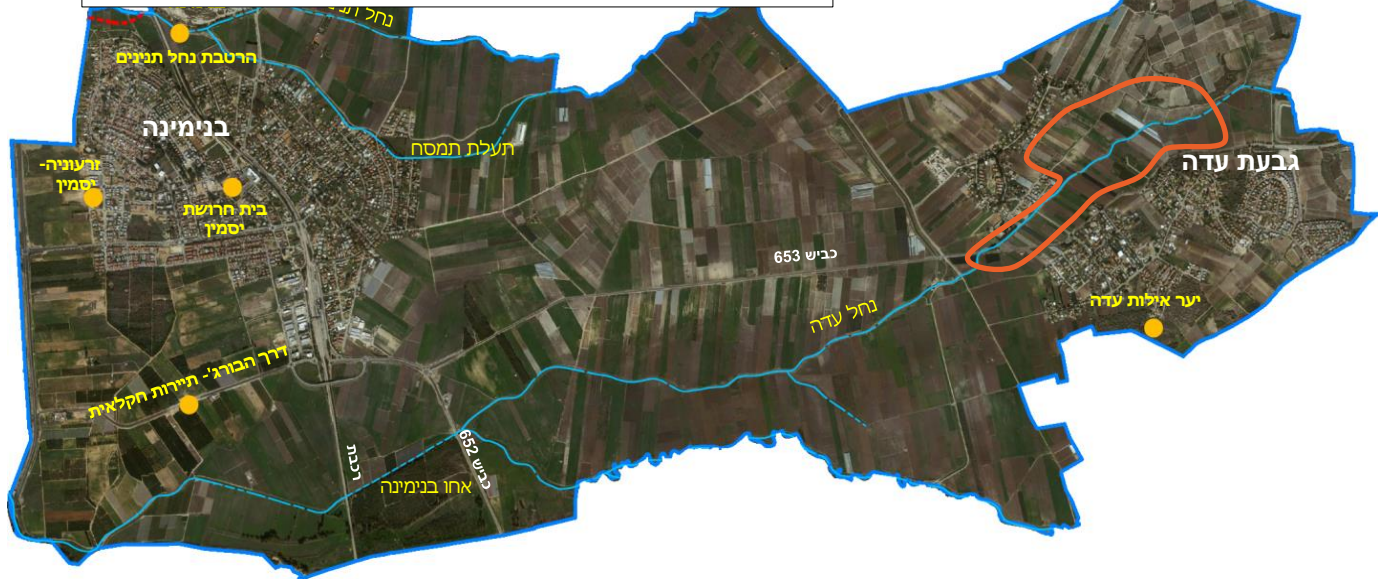


## מכלול תיירות מזרחי

- נב"ט, טיול וניווט
- רכיבה על אופניים
- רכיבה על סוסים

### דגשים:

1. מוצע להקים באזור זה אטרקציה ייחודית בתחום הרכיבה על האופניים.
2. מוצע לשקול אפשרות לפיתוח מלונית קונספט בתווך שבין ההרחבה ליישוב.



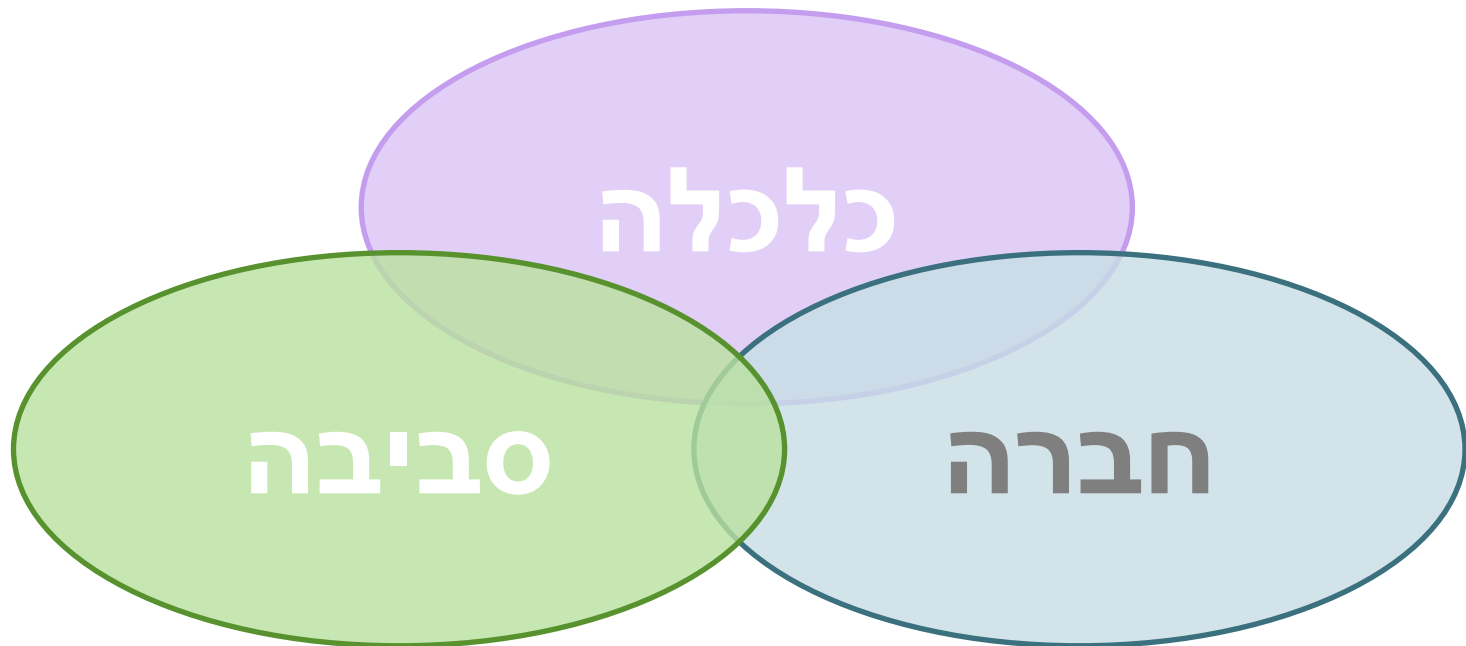
## **פרוגרמה רעיונית – חקלאות**





## חקלאות רב תפקודית ובת קיימא

חקלאות המייצרת ומספקת מזון טרי, בריא, איכותי, מגוון ובעלות סבירה כל ימות השנה. תורמת לפיתוח מעגלים כלכליים נוספים של תשומות ועיבוד תוצרת. מייצרת ערכים של נוף תרבותי בעל חשיבות לאומית, מורשת מושבות העלייה הראשונה. שומרת ומטפחת ערכים חברתיים של מרקם ייחודי של משקים פרטיים קטנים ונחלות בקרקעות מדינה, וערכים שבין אדם לאדמתו.



**מטרה:**

מטרת הפרוגראמה הינה להעריך את מספר המבנים החקלאיים הנדרשים לחקלאי בנימינה-גבעת עדה, שעבורם יידרש למצוא פיתרון במסגרת הנספח החקלאי של תכנית המתאר.

**הנחות יסוד לפרוגראמה:**

לכל משק חקלאי פעיל ובגודל מינימאלי מתאים – ימצא פיתרון מיקום למבנה משק.  
לכל משק חקלאי – מבנה משק אחד לכל היותר.

**מספר המבנים הנדרשים (הערכה):**

כ-60 מבנים, בהתאם למספר המשקים הפעילים בישוב.

ראוי לציין כי תכנית ש/23 א מתירה הקמת מבנה משק אחד לכל 5 דונם שטח חקלאי. בחישוב על פני 18,000 דונם – מדובר בכ-3,600 מבנים.

עצם הקביעה של מבנה אחד למשק חקלאי פעיל אחד מפחיתה את כמות המבנים בצורה משמעותית – מבנה אחד לכ-300 דונם (גודל המשק הממוצע בבנימינה גבעת עדה), סה"כ 60 מבנים בלבד.

חלופות לעניין מיקום המבנים, גודל המבנים, והשימושים החקלאיים במבנים – יובאו בשלב החלופות של התכנית.

## סכמות רעיוניות







■ נחל עדה כעורק ראשי המחבר בין גבעת עדה ובנימינה וכקשר בין שני חלקי גבעת עדה, מקום מפגש וציר המשמר את הנחל וגם מאפשר פעילות קהילתית, פנאי ובילוי (דוגמת הנחלים והתעלות באירופה).

■ הירארכיה באינטנסיביות - רצועה ירוקה פנימית בעלת דגש על מורכבות האקולוגית ובשוליים אפשרות לפעולות תרבותיות, ספורט, בתי קפה וכו' - בהתאם למיקום.

■ נחל תנינים - שיקומו והחזרתו למופע של "נחל טבעי" - שנמצא ברצועה ירוקה טבעית במפגש עם הישוב והבינוי.

■ אזור התעשייה הצפוני - מאזור תעשייה לקריה חינוכית סביבתית. מוקד חינוך סביבתי כפרי לנוער, מכינה קדם צבאית, מרכז מחקר, בית אבות, מרכז פעילות לבתי ספר, אנרגיות ירוקות. חיבור לרמת הנדיב ופעילותיו. מאפשר שימוש בשטחי החקלאות של בקעת הנדיב כקריה חקלאית ופעילות לנוער ולקהילה.



פיתוח שלד יישובי היררכי וקריא המבוסס על:

- הסטת מסילת הרכבת מערבה לצד דרך מס' 4 והוצאת התנועה העוברת מתוך היישוב.

- פיתוח צירי תנועה מוטורית וא-מוטורית בין אונה המזרחית לאונה המערבית.

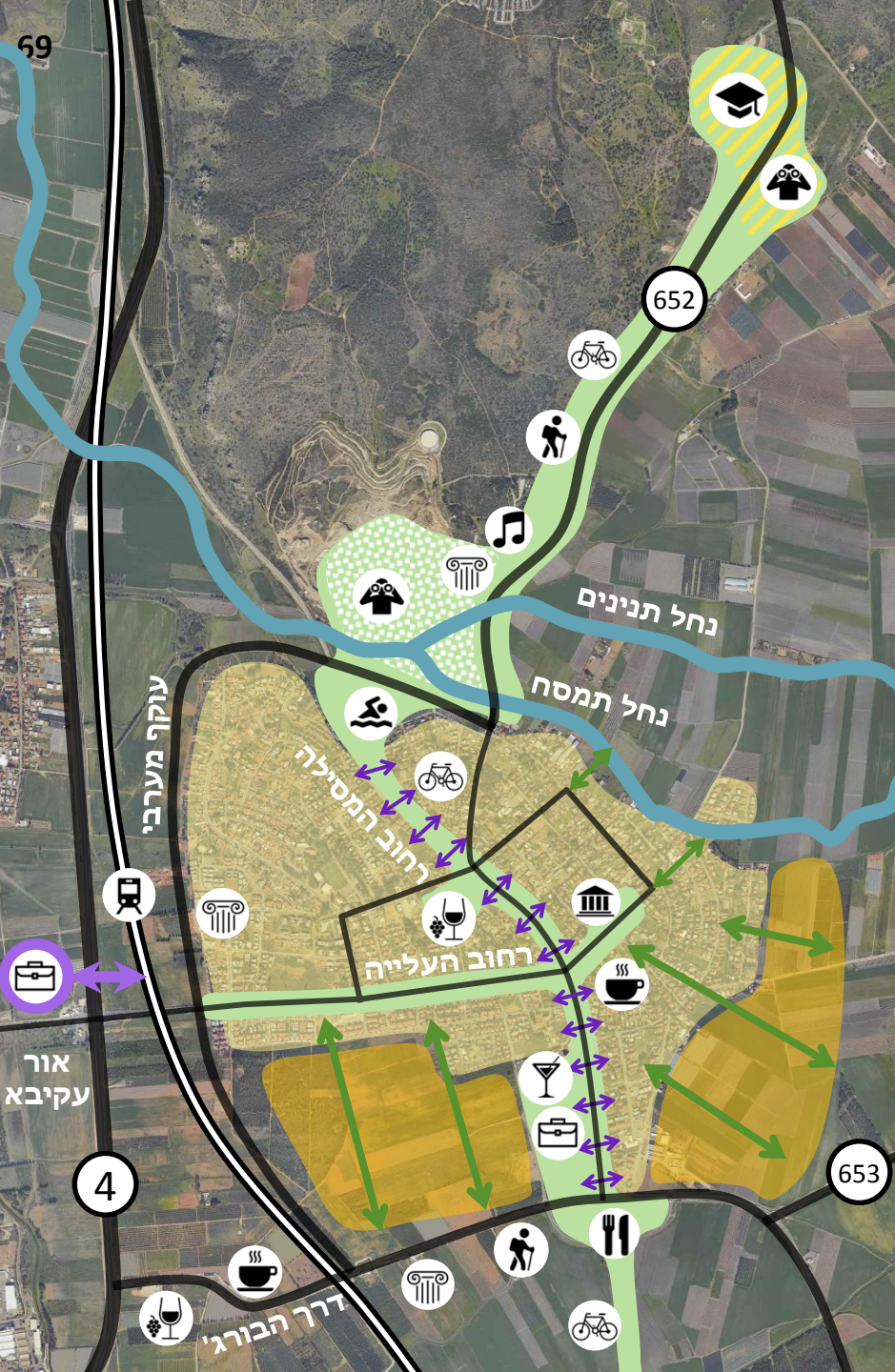
- מערכת של שטחים פתוחים ברמות פיתוח ופעילות מגוונת ומשתנה.

- "פארק המסילה" כמרחב ציבורי משולב וציר פעילות יישובי, לאורכו שימושים מעורבים ומתחמים ציבוריים, המאחה את שתי אונות הישוב ומקשר בין המוקדים הנופיים שמצפון ומדרום.

- אזור תעייה כרמל משלב קרייה חינוכית ללימודי הסביבה ומתחם תיירותי.

- בחינת זיקה לאזור תעשייה משותף עם אור עקיבא.

- מודולי פיתוח קטנים בדרום ובמזרח, בזיקה לשטחים הפתוחים העוטפים.



## מקרא

- תחום פיתוח קיים
- שכונות מגורים מוצעות
- מוקד ציבורי- נופי
- מוקד תיירותי- נופי
- שטח ציבורי פתוח
- אזור תעסוקה
- ציר ישוב- טבע
- מסילת ברזל
- דרך

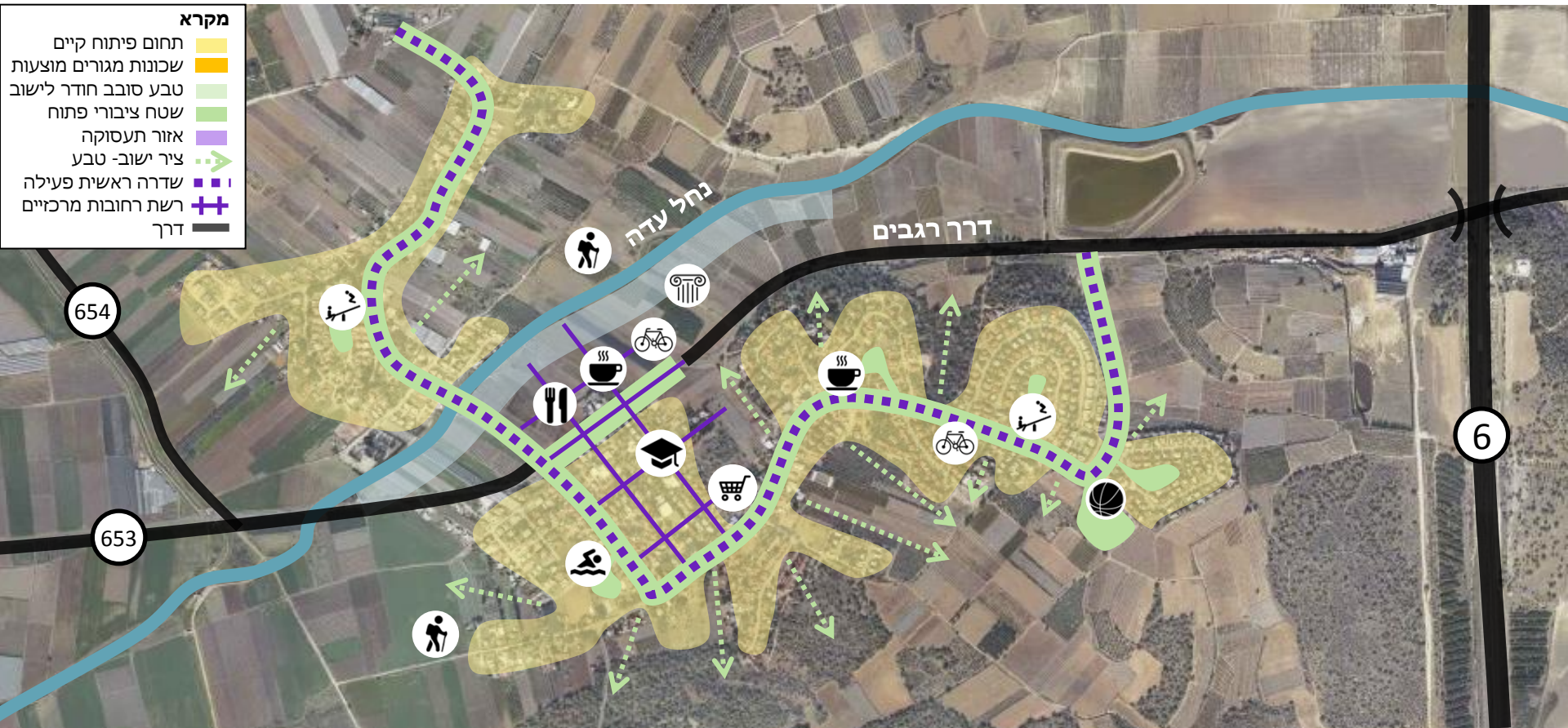
המשך הרשת הקיימת במרכז המושבה אל המרחב הציבורי הפתוח שמעבר לדרך רגבים.

חיזוק המוקדים הקיימים לאורך השדרה הראשית פיתוח מוקדים חדשים בסמוך לכניסות לשכונות.

חיזוק הזיקות של השדרה הראשית אל הטבע הסובב ע"י פיתוח פארקים וטיילת ופתיחת מבטים.

שמירה וחיזוק של מבנה האצבעות הירוקות והמשך הפיתוח רחובות וטיילות אל הטבע הסובב.

- פיתוח שלד יישובי היררכי וקריא המבוסס על:
  - יצירת שדרה ראשי ורציפה מהכניסה המזרחית למושבה הכניסה המשותפת למושבה ולהרחבה ועד הציבור לאביאל.
- פיתוח חלק מהמרחב שבין המושבה להרחבה כמרחב פתוח משולב במוקדים קטנים של תיירות, ספורט ופנאי (נקודת יציאה לטיולים ומסחר נלווה).
- פיתוח מקטע הסמוך של דרך רגבים כמרחב ציבורי.



## נספח תיירות





## יצירת תמה ייחודית ומבדלת לבנימינה וגבעת עדה

בתוך המערך האזורי של התיירות באזור, מוצע לקדם לבנימינה- גבעת עדה תמה 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.



## תפיסת הפיתוח התיירותי במרחב:

במסגרת הפרוגרמה מוצע לפתח להתייחס למוקדים 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 שמרחקים לא גדולים תוך יצירת מערך שילוט ידידותי ופיתוח מערך תחבורה מותאם לתיירים ייצר תמונת עולם עשירה ומפתה שתניע תיירים ומבקרים לתכנן בילוי משמעותי בבנימינה מעבר לצריכת מוקד בודד אחד.

עיקר הפיתוח התיירותי יבוצע בתוך 4 מכלולים:

- מכלול צפוני המשלב תיירות אקסטנסיבית עם פיתוח מלונאות, מסחר והסעדה.
  - מכלול לב המושבה המאפשר למבקרים להיפגש עם ה-DNA של המושבה ולספוג את אופייה המקומי ברמה ההיסטורית והתרבותית.
  - מכלול דרום מערבי שיביא לידי ביטוי באופן מרוכז את מורשתה החקלאית של המועצה.
  - מכלול טבע ואתגר באזור גבעת עדה.
- מבחינה תחבורתית מוצע לחשוב על פיתוח שאטל מעגלי בעל אופי תיירותי כמו "רכבת המושבה" או עגלות רכובות/ טרקטור 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 654 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.

מעבר למכלולי התיירות שיפורטו להלן, מוצע לשקול לאפשר לחקלאי המועצה לפתח מיזמי תיירות חקלאית קטנים ומבוקרים תוך הגשת תכניות מפורטות לאישור ועדות התכנון בחלקות הצמודות לצירי תחבורה.

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

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



| סוג הפעילות המוצע       |                                                                                      | שם                                                                                                   | מוקד                                       |
|-------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| יקבים                   |    | <p>פיתוח אזור התעשייה כרמל או חלקים ממנו כמוקד תיירות חוויתי וכלכלי המשלים את חוויות הטיול באזור</p> | <p>מכלול גסטרונומיה, חקלאות ויין צפוני</p> |
| בתי בד                  |    |                                                                                                      |                                            |
| מסעדות                  |   |                                                                                                      |                                            |
| מבשלת בירה / פאב קונספט |  |                                                                                                      |                                            |

| סוג הפעילות המוצע                                                                                                   |                                                                                      | שם                                                                                  | מוקד      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| מלאכות מסורתיות ועסקים יצירתיים                                                                                     |    | שוטטות רגלית בגרעין ההיסטורי ופיתוח עסקים קטנים מתחום האמנות, היצירה וה- Life Style | לב המושבה |
| 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                                                                           |  |                                                                                     |           |

| סוג הפעילות המוצע            |                                                                                      | שם                            | מוקד                                    |
|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------------|
| התנסות בקטיפ עצי, מסיק וגדיד |    | הבורג', אחו בנימינה, גבעת עדה | מכלול דרומי<br>מערבי – תיירות<br>חקלאית |
| שוק איכרים                   |    |                               |                                         |
| פינות ליטוף                  |   |                               |                                         |
| טיול על עגלות או טרקטורים    |  |                               |                                         |

| סוג הפעילות המוצע           |                                                                                      | שם                            | מוקד                                    |
|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------------|
| רכיבה על סוסים              |    | הבורג', אחו בנימינה, גבעת עדה | מכלול דרומי<br>מערבי – תיירות<br>חקלאית |
| חוות פרפרים / דבורים וכיוב' |    |                               |                                         |
| האכלה וטיפול בבעלי חיים     |   |                               |                                         |
| סדנאות להכנת יין            |  |                               |                                         |

| סוג הפעילות המוצע                                                                      |                                                                                    | שם                                               | מוקד                                         |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| <p>נב"ט, טיול, ניווט, רכיבה על אופניים ורכיבה על סוסים</p>                             |  | <p>גבעת עדה, שמורת אלוני יצחק, נחל עדה והבאר</p> | <p>מכלול דרומי מזרחי – לטבע, ספורט ואתגר</p> |
| <p>הקמת אטרקציה יחודית בתחום האופניים כולל תחנת מידע, שרותי דרך ומסלול אתגרי סגור.</p> |  |                                                  |                                              |

## אכסון

עידוד האפשרות לחדרי אירוח ביחידות מגורים HOMESTAY ו/או הקמת צימרים בחצרות המשקים.  
מוצע להקים באזור המחצבה אתר קמפינג משולב בסגנון "סוויטה בטבע" - מתחם המשלב בין אפשרות חניית קרוואנים, אוהלי קבע ברמה גבוהה והקמת אוהלים באופן עצמאי.



מוצע להקים 2 מלוניות קונספט בהיקף של עד 25 חדרים באזור התעשייה כרמל ובאזור הבורג' או בצמוד להרחבה ליד נחל עדה עבור מטיילים ורוכבי אופניים.



מלונות מטיילים  
www.TravelHotels.co.il





## נספח שיתוף ציבור





## בנימינה תמונת עתיד

## גבעת עדה תמונת עתיד

### בנימינה, סוגיות חזון

עתידה של בקעת הנדיב: הממשק בין נוף, סביבה, חקלאות ותיירות

עתיד ענף החקלאות והשטחים החקלאים בבנימינה

תוואי הרכבת ומיקום התחנה – פוטנציאל ואתגרים

פיתוח בסיס כלכלי איתן תוך שמירה על צביון היישוב

חיזוק התלכיד החברתי בבנימינה והזיקות הקהילתיות במרחב

ההתמחות התיירותית של המושבה

דמותה הפיסית והחברתית של המושבה בשנת 2035

אופי הבנייה והפיתוח, תמהיל וגודל אוכלוסיה בגבעת עדה

אופי הפיתוח החקלאי

גבול הפיתוח העתידי של המושבה והממשק בין מגורים, חקלאות וערכי הטבע

ההתמחות התיירותית של גבעת עדה

פיתוח כלכלי וקהילה בת קיימא

שימור וקישוריות לערכי טבע בבקעת הנדיב ובגבעת עדה

תכנון באופן שיחזק את המרכיב הקהילתי הקיים כיום

נספחים – טבלאות שולחנות, מנחים וסוגיות

### גבעת עדה, סוגיות חזון

שלב בניית החזון לתוכנית המתאר הכוללנית בנימינה וגבעת עדה, לווה בתהליך שיתוף ציבור מעמיק ודמוקרטי אשר כלל שני כנסים ציבוריים בפורמט של שולחנות עגולים: גבעת עדה – 5.5.15, חוות "עץ השדה" (טפרברג), גבעת עדה בנימינה – 11.5.15, בית ספר אשכולות, בנימינה

החלטנו להיעזר בהון המקצועי הקיים במושבות ולכן ביקשנו מתושבים - אנשי מקצוע מתחום התכנון והסביבה להנחות את השולחנות העגולים ולהעביר אלינו סוגיות חזון רלבנטיות (באמצעות טפסים אינטרנטיים).

מהלך הכנסים כלל שלושה חלקים: חלק א' - דברי פתיחה של ראש המועצה מר פינקי זוארץ והצגת עיקרי שלב מצב קיים ע"י אדר' דורית שפינט, ראש צוות התכנון ; חלק שני - דיונים בעשרה שולחנות עגולים אשר כללו תושבים ושני מנחים – תושב איש מקצוע ויועץ מצוות התכנון. כל שולחן דן בשלוש סוגיות ותמונת עתיד של המושבה; החלק השלישי כלל דברי סיכום והצגת תמונות העתיד של השולחנות ע"י המנחים. שני הכנסים היו מוצלחים ביותר הן מבחינת הגעת תושבים והן מבחינת ההשתתפות ואופי הדיונים.

להצלחת התהליך שותפים רבים ועל כך נודה לראש המועצה וצוותו המסור, לנציגות מנהל התכנון במשרד הפנים, לקבוצת המתכננים תושבי בנימינה וגבעת עדה, לראש צוות התכנון וצוות היועצים ובעיקר לתושבות ולתושבים שהשתתפו בכנסים.

ענת ברקאי נבו וסלע לב ארי



**בנימינה בעלת זהות וצביון יישובי**

בנימינה "פנינת השומרון", מושבה מעורבת של חקלאות והתיישבות חופשית, משמרת את מורשת הברון רוטשילד והחלוצים ואת הצביון הפיזי הקיים בתצורת בנייה נמוכה בתמהיל מגוון.

**בנימינה גדלה**

שמירה על צביון כפרי, על ידי פיתוח מתון לאורך השנים עד לשנת היעד, תוך כדי ציפוף מינימאלי של הבינוי במרקם הקיים וציפוף נמוך בשטחי פיתוח עתידיים. יעד אוכלוסיה של 20 אלף איש.

**בנימינה איתנה כלכלית**

בנימינה תשאף להגדלה של שטחי התעסוקה, אזור התעשייה הרכבת יהפוך לפארק היי-טק, אזור התעשייה כרמל ישמש לתעשייה זעירה ו"מלוכלכת". חיזוק עסקים קטנים וייחודיים ובחינת פיתוח תמהיל של שימושים מעורבים באזור המסילה המוצעת, בנייה בקומות יחד עם שטחי מסחר ותעסוקה. פיתוח המחצבה כאזור תיירות מניב הכנסה.

**בנימינה מתניידת**

קידום ניידות ונגישות בתוך בנימינה ולמרחב הסובב לה הכולל: שבילי אופנים והליכה ומערכת תחבורה ציבורית יעילה ומקושרת. בנוגע לרכבת ניתן להשאיר ולקרות אותה באמצעות שטח ירוק עילי וניתן גם להוציאה לקשר אותה באמצעות שאטלים ותחבורה ציבורית.

**בנימינה שומרת על החקלאות**

בנימינה מוקפת בשטחים פתוחים וחקלאיים, ומאפשרת לחקלאיה להתפרנס בכבוד מחקלאות "מודרנית". הקצאת מתחם ייעודי לתיירות חקלאית בשולי הבקעה.

**בנימינה קהילתית**

"מושבת כל תושביה", חברה קהילתית רב תרבותית. חיזוק השכונתיות והקהילתיות כמוטיב המעודד מפגש בלתי אמצעי. הקמת מרכז קהילתי-תרבותי שיהווה מוקד לכלל המושבה

**בנימינה ירוקה**

יינתן דגש על קהילה "ירוקה", החל מבנייה ירוקה וחכמה, דרך מחזור ושמירה על איכות הסביבה. שימור ערכי הטבע והנוף כדוגמת נחל תנינים, פרח היסמין ובקעת הנדיב. מסילת הרכבת תהפוך להיות "ריאה ירוקה."

כאן מדורה, עולה עשן, עולה  
שירה,  
ובאחת אחר חצות גילינו את  
החושך.  
השמיים טיילו על פני המים,  
הכוכבים שרחצו בין קני הסוף.  
שירי ירח וחצב פורח,  
הכרמל ניצב איתן,  
ירוק צבעו של התלתן.  
מימך לעולם זורמים בנחת,  
היום ובעתיד בתכנית עד 2035.  
(בהשראת "נחל התנינים" של  
אהוד מנור)



### **גבעת עדה בעלת זהות וצביון יישובי**

"גבעת עדה הינה קהילה חזקה, הגדלה בזחילה מתונה, עושה ספורט ושותה יין". מושבה בעלת צביון כפרי-חקלאי וזהות ישובית מגובשת סביב ההיסטוריה, ערכי הטבע והנוף של בקעת הנדיב. "אי של רוגע בים הירוק". גבעת עדה תתפקד כ"עיירת שינה" בעלת חזות מטופחת המסתמכת על שירותי מסחר ותעסוקה בישובים סמוכים. ביישוב לא יקומו אזורי תעשייה.

### **גבעת עדה גדלה**

גבעת עדה תתפתח באופן הדרגתי ומבוקר מערבה ותפתח את האזור שבין המושבה להרחבה. הפיתוח יהיה מבוקר, תוך חשיבה על תמהיל בנוי שיספק הקצאות לצעירים, אך אינו פוגע בצביון הקיים ובאינטימיות הקהילתית

### **גבעת עדה ירוקה**

התכנון יעשה תוך שמירה על ערכי הטבע ביישוב ויצירת חיבורים לרצף השטחים הפתוחים הטבעיים והאקולוגיה באזור בקעת הנדיב. שימור חורש האלונים הסמוך לשכונת יוספטל.

### **גבעת עדה כמרכז תיירות**

גבעת עדה תמותג כמוקד לתיירות חקלאית, ספורט וטבע: פארק נחל עדה, שבילי אופנים, שוק איכרים בסופ"ש, צימרים.

### **גבעת עדה קהילתית**

המושבה תהיה ישוב חי והטרוגני, שוקק בילדים ונוער עם מוקד פעיל וחיי קהילה תוססים. יוקם מרכז קהילתי יישובי משמעותי וברור להתכנסות ולמפגשים אקראיים. מערכת החינוך הפורמאלי והבלתי פורמאלי תתפתח ותשודרג, הן בשטחה ובמתקניה והן בפעילות המוצעת בה. במושבה יפותחו אזורי התומכים בחיי קהילה – גינות ציבוריות ומוקדי ציבור, תוך יצירת רשת של מרחב ציבורי איכותי ביניהן. הקשר בין המושבה להרחבה יחזק. תמהיל הדירות יהיה מגוון ויסייע לשמירה על רבדים שונים באוכלוסיה.

### **גבעת עדה מתניידת**

הישוב יציע תחבורה ציבורית, נוחה וחכמה. עיבוי התחבורה הציבורית בכלל והמגיעה לרכבת, בפרט בשעות העומס. תוקם מערכת מוסדרת של שבילי אופניים והולכי רגל, תוך חיבור היישוב לבנימינה. צירי תנועה מרכזיים יאופיינו בהיותם עוקפי גבעת עדה ממערבה למזרח, צפונה לגבעת עדה מג'יסר עד גבעת נילי.

### **גבעת עדה שומרת על החקלאות**

שימור החקלאות באזור כנכס חינוכי, נופי וכריאה ירוקה. קביעת מנגנוניים כלכליים שיספקו תמריצים כלכליים למשור החקלאות, כדוג' סובסידיות, תיירות חקלאית ועוד.

## עתידה של בקעת הנדיב: הממשק בין נוף, סביבה, חקלאות ותיירות

### **דילמות ושאלות בבסיס הסוגיה**

- פיתוח תיירותי יתרום כלכלית לישוב, אך יכול לפגוע באזור בקעת הנדיב.
- מחד החקלאות נמצאת במצב קשה, מאידך מתן אפשרות לחקלאים להתקיים, באמצעות שימושים שונים בקרקע עשויה לפגוע בנוף הקיים.
- האם צריך לאפשר לחקלאים שימושים נוספים ופיצוי בכדי לשמר את הנוף הקיים?
- לעיתים השארת שטחים "בצביון טבעי" יוצרת הזנחה
- מה היא אוכלוסיית חיות הבר באזור? האם יש קונפליקטים איתם?

### **מענה ברמה של תוכנית מתאר**

- שמירה מקסימאלית על בקעת הנדיב "AS – IS", למעט פיתוח תשתית בסיס כגון: שבילי אופניים והולכי רגל, שילוט ומיפוי.
- יצירת נקודות לאורך השבילים לטובת: מים, מפות, צל, מידע.
- הצבת שילוט באתרים היסטוריים.
- שיקום ופיתוח בסימן מים וטבע – נחל התנינים, מעיינות וכו'.
- פיתוח טיילת ליד נחל תנינים כפוטנציאל תיירותי.
- הגדרת שטחי אל געת לרצועת הנחלים.
- חיזוק השטחים הפתוחים והקישוריות אליהם.
- יצירת תמרוץ עבור החקלאים לשמור על ייעוד הקרקע.
- מתן אפשרות לחקלאים למכירת תוצרת חקלאית וליזמיות כגון: קטיף, הדרכות חקלאיות, השכרת אופנים, טרקטורונים וכו'.
- תיירות חקלאית סביב נחל תנינים.
- ניתן לקיים מעין שטח "דמוי חקלאות", אקסטנסיבי דוגמת רמת מנשה.

### **משפט מפתח בנוגע לסוגיה הנידונה**

- יש לאפשר פיתוח מינימאלי אשר לא יפגע בבקעת הנדיב.
- שימור הנחלים ושיקומם כערך ירוק ומוקד משיכה לתיירות.
- בנימינה צריכה לשמור על חקלאות ושטחים פתוחים ללא בינוי, תוך פיצוי ומענה לחקלאים.

**עתיד ענף החקלאות והשטחים החקלאים בבנימינה****דילמות ושאלות בבסיס הסוגייה**

- פיתוח (מבנים/ מתקנים) בשטחים הפתוחים.
- החקלאות דועכת ואין דרך להחזיק ולשמר אותה.
- איך משמרים חקלאות כדאית?
- האם ניתן לקיים מבני משק בלב השטח החקלאי ולשמור על כדאיות כלכלית?
- איך חקלאות ומגורים מתקיימים זה לצד זה?
- קונפליקט בין תושבים חדשים ובין החקלאים ביחד למטרדי החקלאות.

**המלצות תכנוניות**

- יש לאפשר פיתוח בסמיכות לאזורים חקלאיים לקידום מתקנים/ תיירות בוטיק/ יקבים וכד'.
- יש להוציא בתי אריזה מסביבת היישוב.
- יש להגדיר שטחים מוגבלים ומרוכזים בהם ניתן לאפשר פיתוח ובשאר לא.
- ניתן לאפשר פיצוי לחקלאים במסגרת הטבות בשטחי הבינוי שלהם, למשל, צימרים.
- ניתן לאפשר הקמת קואופרטיבים שיעבדו את השטחים ויפרישו כסף לחקלאים.
- מתן פיצוי ואפשרויות בנייה ופיתוח בשולי הבקעה לחקלאים.
- יש לתת פתרונות כמו אפשרות הלנת פועלים בשטח, שוק איכרים, בכדי להפוך את החקלאות לכדאית.
- יש להתקין חוקי עזר כדי להגן על החקלאים.
- הקמת מבנים או מתקנים הנלווים לחקלאות באזור התעשייה.

**משפט מפתח בנוגע לסוגיה הנידונה**

- החקלאות הינה ערך משמעותי בבנימינה ויש לדאוג לחקלאים המקיימים אותה. יש לאפשר מיזמים חקלאיים תיירותיים בין השטח הבנוי והפתוח באופן מבוקר ומאוזן.
- "חקלאי רוצה להישאר חקלאי", כדי שבנימינה תישאר עם צביון חקלאי ירוק, צריך למצוא את הדרך לשלב תוספת פרנסה לחקלאים.

## תוואי הרכבת ומיקום התחנה – פוטנציאל ואתגרים

### **דילמות ושאלות בבסיס הסוגייה**

- המיקום הרצוי של הרכבת ומה יבוא במקומה אם תשנה את מיקומה?
- מחד יש עדיפות לכך שהרכבת תעבור בצמוד לכביש 4, מאידך החשש שבנימינה תאבד את יתרונה היחסי.
- האם וכיצד יש לחשמוּל הרכבת השפעה על ההחלטה האם להוציאה מבנימינה?

### **המלצות תכנוניות**

#### בהנחה שהרכבת מועתקת

- בתוואי הרכבת הקיים יש להרחיב את הכביש.
- הרצועה שתתפנה בתוואי הקיים תשמש כ"רצועה ירוקה" בה מסחר ותוספת בניה עם מבנים לשימור. (כדוג' מתחם התחנה בירושלים ות"א)
- בניית רכבת קלה שתחבר בין בנימינה למיקום החדש.
- הנגשת התחנה ברמה של הולכי רגל ואופניים, כך שפחות תושבים יזדקקו לרכב.
- יש לקדם שאטלים מהישובים הסובבים, אולי בשילוב גביית תשלום.
- יש לחשוב על רחוב המייסדים, בהנחה שתוואי המסילה יהפוך למרכז.
- יש לשמור על הרכבת בתוך תחום השיפוט של המועצה.

#### בהנחה שהרכבת נשארת

- אזור תעשייה ומסחר בסמוך לתחנה.
- שיקוע הרכבת.
- ניתן להרחיב את התוואי הקיים, תוך כדי פיצוי התושבים הנמצאים בסמיכות לרכבת.

### **משפט מפתח בנוגע לסוגיה הנידונה**

תחנת הרכבת בתוך בנימינה רצויה ואין להוציאה. יחד עם זאת, יש להפוך את ההשפעות השליליות ממנה כמו חניה ועומסי תנועה ליתרונות כלכליים, ולהנגיש אותה לתושבי המועצה באמצעות תחבורה מקיימת. יש לתת מענה לחיבוריות דרך גשרים או שיקוע הרכבת. תוך כדי מתן מענה בשיפור רמת התחבורה הציבורית לרכבת.

אם הרכבת תצא מהעיר, יש לנצל את השטח שיתפנה ליצירת מרכז ציבורי של הישוב, כמרכז תרבותי – חברתי – ירוק.

## **פיתוח בסיס כלכלי איתן תוך שמירה על צביון היישוב** **דילמות ושאלות בבסיס הסוגייה**

- לאור המעבר של הרכבת מחוץ לבנימינה, האם יהיה אפשר לייצר אזור של תעשייה נקייה?
- האם אזור תעשייה כרמל צריך להיות מאופיין בתעסוקות ירוקות ומתאימות לסביבה, האם הוא יכול להשתלב עם תעשיית היין? – פיתוח לא מותאם של אזור התעשייה כרמל עלול לפגוע ברמת הנדיב.
- האם מיקום הרכבת יכול לשמש כמנוף מהותי בפיתוח הכלכלי?
- האם צריך לפתח אזורים קיימים או לפתח אזורים חדשים שישמשו כמרכז תעשייתי?
- האם תכנית המתאר צריכה להגביל או להתיר אזורי תעשייה מסוימים?
- את מי צריך לשרת אזור התעשייה?
- הפיכת רחוב המייסדים והאיכר למרכז עירוני היא דבר שלא בהכרח טוב לכולם.

## **המלצות תכנוניות**

- יש למתג את בנימינה ואזור התעשייה כרמל כאזורים ירוקים, מבחינת סטנדרט בנייה והסתכלות סביבתית.
- יש לחזק את הרחוב הראשי – המייסדים, כרחוב המציע פעילות מסחרית.
- הרכבת יכולה לשמש ככוח כלכלי, יש לקדם פיתוח מוטה תחבורה (TOD) באזור הרכבת.
- הקמת בית אבות – על בסיס נגישות לרכבת, יכול לשמש כמקור הכנסה למושבה.
- יש "לרכז כוחות" באזור התעשייה כרמל, להביא עוד עסקים למקום.
- הקמת אזור תעשייה נוסף תלוי במיקום הרכבת העתידי.
- יש לפתח את נושא התיירות כאלמנט כלכלי.
- באזור המחצבה שנסגרה אפשר לקדם תיירות.
- בדיקת אפשרות להכניס בית קברות אזרחי שיתרום כלכלית למועצה.
- הקצאת אזורי תעשייה – על פי התמחותם: באזור התעשייה ברכבת – שימושי היי טק ומשרדים, באזור התעשייה כרמל – תעשייה זעירה ו"מלוכלכת/רועשת"

## **משפט מפתח בנוגע לסוגיה הנידונה**

על בנימינה להיות אלמנט אטרקטיבי המקדם חדשנות ומבודל בנוף האזורי. יש לחשוב על הצבת סוגי התעשיות/תעסוקות לפי מאפייני מיקום. ניתן למקם תעסוקות בתוך בנימינה, בתנאי שתסופק התשתית העירונית המתאימה. עצימות הפיתוח הכלכלי באזור הרכבת תלוי מאוד במיקומה העתידי.

## **ההתמחות התיירותית של המושבה**

### **דילמות ושאלות בבסיס הסוגייה**

- האם תיירות החקלאית מספיק אטרקטיבית לתיירים מבחוץ ומהו קהל היעד?
- איך גורמים לתיירים לצרוך יותר שירותים מבנימינה?
- איך יוצרים שיתופי פעולה בין אזורים?
- האם תיירים יוכוונו בצורה מסוימת לגבי התנהלותם במרחב?
- האם רוצים להקים עמותה או משרד תיירות שירכז את ההתנהלות?
- מה היא המסה המתאימה לתיירות – מצד אחד, תיירות יכולה להוסיף הכנסות, אך מצד שני לפגוע באופי הכפרי של היישוב.

### **המלצות תכנוניות**

- באזור תעשייה כרמל אפשר להקים "מלונאות כפרית", למשל, כפר אקולוגי, המציע סביבו תיירות טבע.
- ניתן לפתח את "הבורג" כשוק איכרים.
- פיתוח תיירות לא בתוך המושבה, אלא בשוליים ובמידתיות.
- דגש על נושאים של מורשת, טבע, אהוד מנור.
- יש לייצר רצף שבילים בין הנקודות, באמצעות טיילת רציפה, מעין "מוזיאון פתוח" בו אפשר ללכת מהמחצבה, למוזיאון, למחלבה. באמצעות שילוט ומרכז מידע.
- יש לקדם תיירות יין וחקלאות בשיתוף פעולה עם אזורים מחוץ לבנימינה. בין היתר באמצעות יצירת "דרך יין" ויריד משותף.

### **משפט מפתח בנוגע לסוגיה הנידונה**

- בנימינה כעוגן תיירותי מאוד מוגבלת, על כן חשוב להסתכל על המרחב ולייצר שותפות עם השכנים – שבילי אופניים שיקיפו את כל היישובים, תיירות יין ברמה אזורית ובשותפות בין כמה אזורים, דוגמת עמק המעיינות או גליל מערבי. יש לפתח תיירות באופן מותאם ומידתי, תוך מענה על תשתיות מספקות ופיתוח של תיירות בשוליים. התיירות תעשה בדגש על ערכי בנימינה, מבחוץ – טבע, חקלאות, נחלים, אופניים ומים, מבפנים – מורשת. התיירות תנוהל על ידי עמותת תיירות שתכין תשתית פיזית ומנהלתית.

**חיזוק התלכיד החברתי בבנימינה והזיקות הקהילתיות במרחב****דילמות ושאלות בבסיס הסוגיה**

- האם הלכידות החברתית צריכה להיות פנים שכונתית או ישובית?
- אחת הסיבות המרכזיות לתחושת חוסר הלכידות בבנימינה היא המסילה המפרידה בין שני חלקי המושבה.
- קהילת בית אל מתרחבת והניתוק שלה יוצר אי נוחות, צריך לראות איך מקרבים אותם.
- דעת מיעוט- חיזוק רב ישובי הוא לא ריאלי, לכן יש לחזק באופן שכונתי.
- התושבים רוצים בשירותים ציבוריים, אך אין מקום בתוך היישוב.

**המלצות תכנוניות**

- יש ליצור נגישות גבוהה יותר בין בנימינה לגבעת עדה, כמו שבילי הליכה, או שבילי אופניים.
- לפתח את נושא ההתנדבות במועצה.
- חלק מהמשתתפים סברו כי יש לקדם מרכז חינוכי אחד לבנימינה, בעוד חלק רואים חשיבות בפיזור בתי הספר.
- בנושא החינוך יש לחנך למורשת על ידי פעילות במחצבה, בשוני, בנחל תנינים. בכך ניתן גם לחזק את הקשר לגבעת עדה.
- לייצר מרחבים שכונתיים סביב בתי הספר.
- איתור שטח למבנה ציבור במרחק הליכה לתושבים.
- לקדם גינות קהילתיות.
- לקדם שימושי ציבור בשטחי המסילה שיפזנו על ידי הרכבת.

**משפט מפתח בנוגע לסוגיה הנידונה**

יש לחזק את מגמת הקהילתיות, הן במסגרת שכונתית והן במסגרת כלל הישוב. כמוקדים עיקריים מציעים: בית תרבות, בריכה, מקום לטקסים, הקרנת סרטים וכו'. באם מסילת ההכבת תועתק, השטחים שיפזנו מתאימים לשימושים הנ"ל. יש לשפר את הנגישות להולכי רגל ורוכבי אופניים ולקדם את הקישוריות שבלעדיה לא תהיה קהילתיות (צוין כי באם המסילה לא תוצא מתוך בנימינה יש להיאבק לבחינת שיקוע שלה בקטע זה).

## **דמותה הפיסית והחברתית של המושבה בשנת 2035**

### **דילמות ושאלות בבסיס הסוגייה**

- מה יהיה אופי הדיור בבנימינה?
- האם הפיתוח צריך להיות ברקמה הקיימת או בהתפרסות גיאוגרפית?
- איך בנימינה תקיים את עצמה בעתיד?
- האם ניתן לשמר את אופיין של השכונות כ"כתמים" בתוך שטחים חקלאיים?
- מה בנוגע לפתרונות מגורים עבור דור ההמשך?
- כיצד לשמר את העסקים הקטנים בתחום היישוב?
- כיצד לשמר את הצביון הכפרי?

### **המלצות תכנוניות**

- שמירת צביון כפרי - הגבלת גובה, הגבלת גידול אוכלוסיה.
- ציפוף, במידה מצומצמת, 2-3 קומות במודלים שונים.
- ניתן במקומות מסוימים לאפשר בניינים גבוהים, 7 – 14 יח"ד לדונם, כדי לאפשר תמהיל מגוון של דיור.
- פיתוח אזורי היי - טק ליד הרכבת.
- פרויקט יזמי של שכירות ארוכת טווח.
- מוקד פיתוח שטחי תעסוקה לארנונה- אשר יהיה משולב עם מגורים ומסחר- תמהיל מעורב של שימושים.
- הקצאת שטח לפיתוח יזמיות עסקיות קטנות.
- עידוד הליכה ורכיבה על אופניים – שדרות, שבילים, מעברים, תחבורת אופניים.
- תחבורה ציבורית מתוגברת לניוד גבוה של הילדים והנוער.

### **משפט מפתח בנוגע לסוגיה הנידונה**

בנימינה לא הומוגנית מבחינה חברתית ויש לקחת זאת בחשבון בתכנון העתידי עבור אוכלוסיות שונות. התכנון צריך להביא לסולידריות בין הקהילות, למשל, באמצעות גינות קהילתיות ומתחמים ציבוריים משותפים. צריך לראות בספורט כ"מחבר חברתי – קהילתי" ולתת עוגנים שמאחדים בין קהילות באמצעות ספורט. בנימינה מעוניינת בשימור האופי הכפרי, מנגד חייבת בגידול אוכלוסיה על מנת שלא תזדקן. יש לחזק עסקים קטנים בתחומה ולבחון פיתוח תמהיל של שימושים מעורבים באזור המסילה המוצעת – שם מציעים לפתח בנייה בקומות, יחד עם שטחי מסחר ותעסוקה.

## אופי הבנייה והפיתוח, תמהיל וגודל אוכלוסיה בגבעת עדה

### **דילמות ושאלות בבסיס הסוגיה**

- איך משמרים את הייחודיות של גבעת עדה ייחד עם פיתוח של היישוב?
- האם יש לאפשר חקלאות צמודה לבית?
- מה הוא תמהיל המגורים הנחוץ לשם שמירה על אוכלוסיה הטרוגנית?
- חיזוק אוכלוסייה חלשה לעומת חוסר רצון בבנייה לגובה.
- האם למשפחות "חדשות" תתאפשר הבאת הורים מבוגרים?
- האם לגדול ולאפשר הטרוגניות והצערה של האוכלוסייה או לשמור על המצב הקיים?
- איזה סוג בינוי יש לאפשר? בנייה רוויה או צמודי קרקע?
- החקלאות כפי שהיא כיום לא תשרוד, השאלה היא איך לשמר אותה.
- האם הבנייה החדשה צריכה להיות מפוזרת או מרוכזת?
- כיצד גבעת עדה תכלכל את עצמה?
- הצביון ההיסטורי הולך ונעלם.

### **המלצות תכנוניות**

- יש לאפשר פיתוח בין המרקמים הקיימים לבין עצמם.
- יש להטיל היטלי פיתוח על הקרקעות הפרטיות עד דרך יפו, בין המושבה להרחבה.
- גדילה מבוקרת, הדרגתית ואיטית.
- תמ"א 38 הינו כלי מועדף.
- יש להגביל בינוי עד 4 קומות.
- אפשר פיצול יח"ד צמודות קרקע.
- מניעת בניה בעמקים.
- עיבוי והתחדשות עירונית באמצעות "מתחמי השלמה".
- פיתוח הבנייה יותנה בפיתוח סביבתי – נופי, למשל צמחייה ביישוב.
- בינוי צריך להיעשות על שטחים חקלאיים ולא על שטחי טבע.
- שימור גבעת עדה כיישוב קצה, ללא כבישים מסביבו.

## אופי הבנייה והפיתוח, תמהיל וגודל אוכלוסיה בגבעת עדה (המשך) המלצות תכנוניות

- מתנגדים נחרצות לחיבור גבעת עדה לזיכרון יעקב דרך כביש 654.
- יש מקום לחבר בין המושבה להרחבה.
- ניתן לפתח אזור תעשייה כלשהו.
- יש לאפשר בניה באדמות פרטיות של החקלאים.
- יש להשקיע בתשתיות: מדרכות, כבישים, תאורה, הצללה.
- יש לפתח את יוספטל באמצעות פינוי בינוי.

### **משפט מפתח בנוגע לסוגיה הנידונה**

ה"אצבעות הירוקות" הן דבר שחשוב לשמר, יחד עם רצועת הנחל וההרחבה העתידית לדרך יפו. שמירה על האופי של הישוב תוך הגדלה מתונה של כמות התושבים. שמירה על צביון חקלאי תוך כדי עזרה לחקלאים להישאר חקלאים.

## אופי הפיתוח החקלאי

### **דילמות ושאלות בבסיס הסוגיה**

- האם צריך לשמר את החקלאות?
- איך מייצרים תמריצים כלכליים?
- האם לשמר את החקלאות בכל מחיר?
- האם לפתח תיירות חקלאית?
- כיצד לשמור על האופי החקלאי של המושבה כאשר החקלאות כבר אינה רווחית לחקלאים?

### **המלצות תכנוניות**

- יש לתת תמריצים כלכליים לחקלאים.
- לאפשר תיירות חקלאית.
- יש לאתר את השטחים המתאימים לפיתוח ושינוי ייעוד, כך שהחקלאות תפגע כמה שפחות.
- יש להגדיר את המושבה כבעלת צביון כפרי.

### **משפט מפתח בנוגע לסוגיה הנידונה**

יש לשמור על צביון החקלאות כנכס לאזור, תוך כדי מציאת איזון בין השמירה על החקלאות לבין פיתוח טבעי וחיוני למושבה.

## גבול הפיתוח העתידי של המושבה והממשק בין מגורים, חקלאות וערכי הטבע

### **דילמות ושאלות בבסיס הסוגיה**

- מהו הממשק הראוי בין המגורים לשימושים החקלאיים?
- לאיזה כיוון, אם בכלל צריכה גבעת עדה להתפשט? האם יש לחתור לחיבור חלקיה השונים או שמן הראוי להתפרס כלפי חוץ?
- למשקים קטנים קשה להתקיים, האם עירוב שימושים יכול לפתור את הבעיה?
- שמירה על שטח ירוק בבינוי הקיים או ציפוף ושמירה על שטח ירוק בחוץ?

### **המלצות תכנוניות**

- פיתוח נופי המתחשב בקיים.
- חיזוק השבילים והמערכת התחבורתית.
- שינוי ייעוד של שטחים חקלאיים.
- מתן היתר לחריגות לחקלאים.
- שימור הבאר.

### **משפט מפתח בנוגע לסוגיה הנידונה**

גבעת עדה צריכה לגדול בקצב טבעי ומדוד, על חשבון שטחים חקלאיים לא מנוצלים, אולם לא על חשבון שטחים ערכיים. כיום החקלאים מחזיקים בשטחים, אך בפועל פרנסתם העיקרית היא אחרת.

## ההתמחות התיירותית של גבעת עדה

### **דילמות ושאלות בבסיס הסוגיה**

- הוספת צימרים אל מול עומס מחניה של אורחים.
- בגבעת עדה רוצים פיתוח אבל מוגבל.
- איפה ממקמים צימרים שלא יפגעו בתושבים?
- האם רוצים להביא ליישוב מסה של תושבים בסופי שבוע?
- איך מונעים מגבעת עדה להפוך להיות כמו המדרחוב של זיכרון יעקב?
- אנשים כבר מגיעים לגבעת עדה, השאלה היא איך משאירים אותם עוד יום.

### **המלצות תכנוניות**

- הוספת שבילי אופניים.
- קידום תיירות ספורט.
- אפשר צימרים ותיירות כפרית מבוקרת.
- הכרזה על חורשת האלונים כשמורת טבע או פארק ספורט וטבע עם גישה מאחורה.
- הקמת מרכז ספורט וטבע עם שימושים סחירים מניבים.
- קידום תיירות חקלאית באזור הנחל.
- מינוף רחוב הראשונים כמרכז המושבה ההיסטורי עם חזית מסחרית, פיתוח הבאר.
- קידום תיירות בשולי המושבה – כדוגמת חניון אופניים.
- בגבעת עדה יש אישור לשימושים מסחריים במשקים ע"פ ש/95.
- פיתוח תיירותי לאורך הנחל, אשר יספק הכנסות למועצה, לחקלאים ולתושבים נותני שרות.

### **משפט מפתח בנוגע לסוגיה הנידונה**

יש לחזק את המיתוג התיירותי הקיים "טוסקנה של ישראל", באמצעות שילוב בין תיירות ספורט, יין וחקלאות. לצורך כך, יש לאפשר בתכנית המתאר שימושים המתירים תיירות: צימרים, מכירת תוצרת חקלאית. פיתוח התיירות בתוך המושבה יעשה באופן מינורי ואילו מירב הפיתוח יהיה מחוץ ליישוב – חניון אופניים, תיירות באתרי מורשת.

## הזיקות הקהילתיות של גבעת עדה למרחב הסובב אותה

### **דילמות ושאלות בבסיס הסוגיה**

- אילו זיקות קהילתיות רוצים לחזק בין הישובים?
- אילו מרכיבים קהילתיים עצמאיים רוצים לחזק?
- מצד אחד הזיקה היומיומית הגיאוגרפית של גבעת עדה היא לישובים השכנים, מצד שני גבעת עדה ובנימינה הם רשות אחת ולבנימינה פוטנציאל כלכלי גבוה יותר, כך שהיא צפויה לתמוך בגבעת עדה.

### **המלצות תכנוניות**

- גבעת עדה מורכבת מקהילות שונות: חקלאים, תושבי שכונת יוספטל, אילנות. איחוד הקהילה יכול להתאפשר סביב ספורט וזיקות תרבותיות של האזור.
- שני היישובים – בנימינה וגבעת עדה רחוקים אחד מהשני, גם במרחק של אופניים, כך שילד לא יכול לרכב לחוג, המרכיב המשותף הוא חטיבת הביניים והתיכון, אותו צריך לחזק.
- חסרים בגבעת עדה מרחבים ציבוריים כמו מקומות התכנסות ושירותים יומיומיים.

### **משפט מפתח בנוגע לסוגיה הנידונה**

גבעת עדה רוצה עצמאות מרבית בשירותי היומיום. שירותים שאינם של יומיום יכולים לקבל מענה מחוץ לישוב.

### פיתוח כלכלי וקהילה בת קיימא

#### **דילמות ושאלות בבסיס הסוגייה**

- היכן ניתן לקדם אזור תעשייה ביישוב?
- פיתוח תיירותי יכול ליצור עומסים, אך גם לשפר את הכנסות המועצה.
- האם תיירות יכולה להוות הכנסה משמעותית ליישוב?

#### **המלצות תכנוניות**

- יש לקדם תיירות חקלאית כמנוע כלכלי.
- ניתן לקדם אזור תעשייה באזור הצומת עם כפר גליקסון.
- לקדם קנטרי כמוקד משיכה.
- למנוע אזור תעסוקה בשחם ואת השלכותיו השליליות התחבורתיות על המרחב.
- פיתוח עסקים הקשורים לייחודיות של גבעת עדה: אופניים, תיירות.
- איזור התעשייה ליד הרכבת צריך לגדול אינטנסיבית.

#### **משפט מפתח בנוגע לסוגיה הנידונה**

לא מעוניינים באזור תעשייה בצמוד לגבעת עדה. הרחבה של היישוב ללא פיתוח כלכלי תהווה נטל על הישוב. יש לחזק את הנושא של פיתוח שוק חקלאי ותיירות בדגש על חקלאות וספורט.

## שימור וקישוריות לערכי טבע בבקעת הנדיב ובגבעת עדה

### **המלצות תכנוניות**

- הגדלת המסדרונות האקולוגיים ורצף השטחים הפתוחים.
- חיזוק שבילי אופניים ושבילי הליכה.
- חיזוק ערכי מורשת בשילוב עם תיירות טבע וספורט.
- קידום צימרים כמקור פרנסה.
- פיתוח מלונאות או אחסון תיירותי.
- הקטנת פיתוח לשם שמירת הצביון האקולוגי.
- שמירת שמורת הטבע והחקלאות באזור.
- שמירת רצועת הנחלים בחשיבות עליונה.
- פתיחה וקישוריות בשבילים מתוך היישוב הבנוי לשטחים הפתוחים והחקלאיים.
- חיבור ליער ולנחלים.
- התכנית צריכה להראות את הקישוריות לנוף בממשק עם הנחל והשטחים הפתוחים, כשהשטחים הפתוחים נכנסים ליישוב ומגדירים אותו.
- פיתוח מבוקר ורגיש של נחל עדה כחלק מנחל תנינים.
- הגדרת רצועה גדולה מסביב לנחל ושביל ברגישות רבה.
- החמרה בנושא תחנת דלק במרחב הכפרי.
- שימור דרך יפו כדרך היסטורית.
- פיתוח גשרונים לחציית נחלים ודרכים.

## תכנון באופן שיחזק את המרכיב הקהילתי הקיים כיום

### דילמות ושאלות בבסיס הסוגיה

- איך בונים קהילה בצורה מיטבית?
- איך מייצרים יותר מפגשים אקראיים?
- מה המשמעות של פיתוח מרכז אחד?
- איך מפתחים את דרך רגבים?
- האם פיתוח הרחוב המסחרי יעבוד?
- מצד אחד תושבים רוצים בקידום שירותים ביישוב, אך מצד שני רוצים להישאר יישוב קטן הצורך שירותים מחוץ ליישוב.
- איך מאפשרים גידול של גבעת עדה תוך שמירה על הצביון הקיים.



## תכנון באופן שיחזק את המרכיב הקהילתי הקיים כיום - המשך

### **המלצות תכנוניות**

- פיתוח שטח מסחרי.
- הרחבת המתנ"ס ובית הספר.
- שימוש בשטח הנמצא מאחורי החלק המסחרי כמקום התכנסות מרכזי.
- קידום הפוטנציאל התיירותי שבבאר.
- הקמת מרכז לנוער בצמוד למרכז המסחרי, עם ספסלים ותאורה.
- הקמת סקייטפארק.
- יש לקדם עבור כל שכונה מוקד עצמאי שבו תושביה יתכנסו.
- חיזוק הרחוב המסחרי כציר עירוב שימושים.
- יש לקדם תכנון המאפשר קישוריות ונגישות בין הרחבה לישוב, בצורה המבטיחה מעבר בטוח להולכי רגל ואופניים.
- יש לבנות רשת בין מוקדים שכונתיים למוקד ישובי.
- לחזק מרכז יישובי ברח' זית – ראשונים – ח"י.
- יש לקדם שאטל חוגים בין בנימינה לגבעת עדה.

### **משפט מפתח בנוגע לסוגיה הנידונה**

חיזוק הנושא הקהילתי בכמה תחומים: מרכז מוגדר שיכיל את הקהילה וייתן מענה לאירועים, נושאים וגילאים שונים. לאורך רחוב ח"י יפותח ציר מסחרי, שיתפקד גם כמרכז קהילתי בו יהיה מתנ"ס ואזור מסחרי קטן. בתוך היישוב יפותחו מדרכות ושבילי אופניים המקשרים בין השכונות ומאפשרים חיי קהילה.

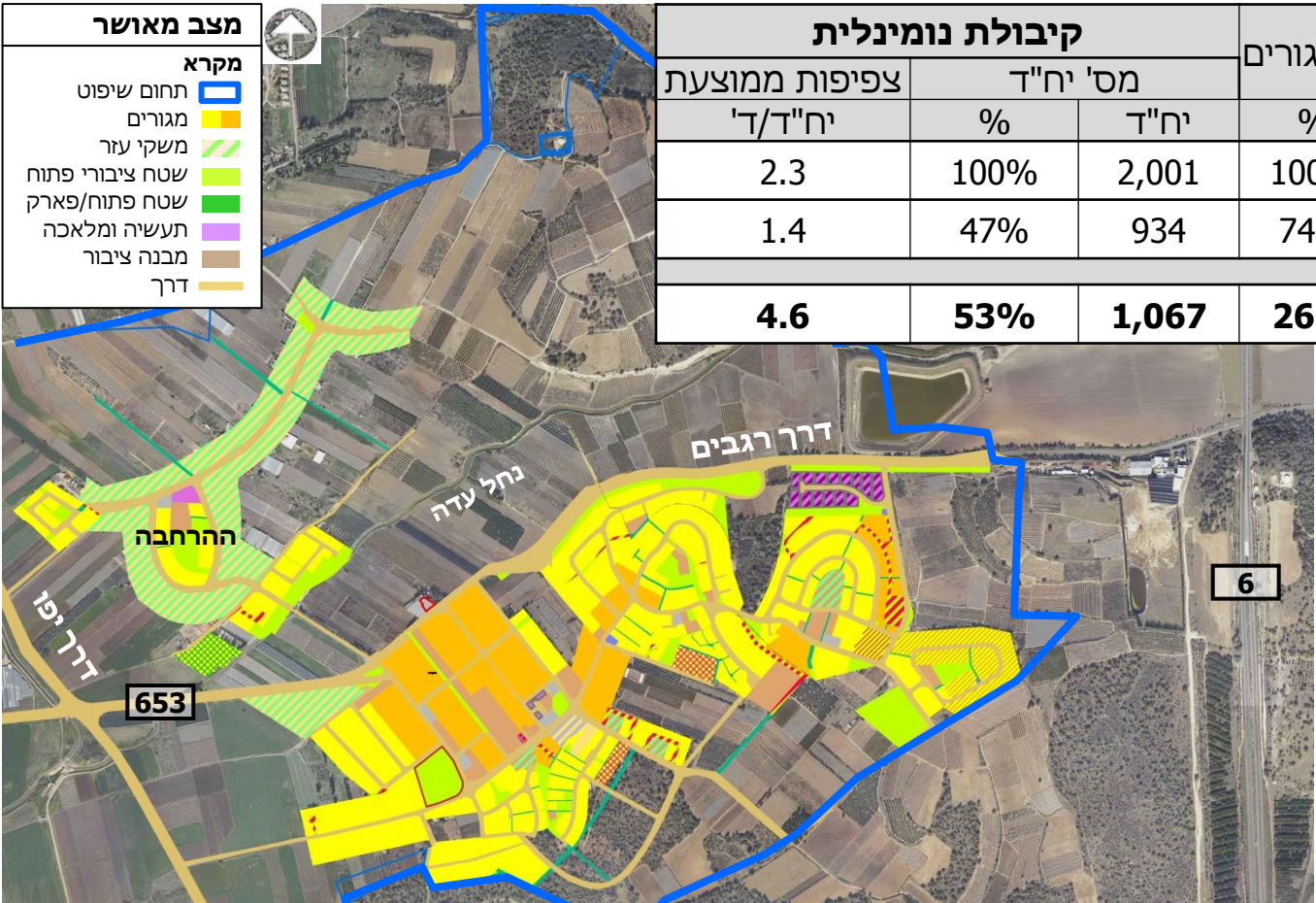
| שולחן | מנחה תושב<br>גבעת עדה | מנחה מצוות<br>התכנון | סוגיה מס' 1                                                          | סוגיה מס' 2                                                          | סוגיה מס' 3                                                          |
|-------|-----------------------|----------------------|----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| 1     | שי רגב                | יואב דן              | אופי הבנייה והפיתוח, תמהיל וגודל אוכלוסיה בגבעת עדה                  | פיתוח כלכלי וקהילה בת קיימא בגבעת עדה                                | גבול הפיתוח העתידי של המושבה והממשק שבין המגורים, החקלאות וערכי הטבע |
| 2     | ליטל שלף - דורי       | שרון בנד             | אופי הבנייה והפיתוח, תמהיל וגודל אוכלוסיה בגבעת עדה                  | ההתמחות התיירותית של גבעת עדה                                        | תכנון באופן שיחזק את המרכיב הקהילתי הקיים כיום                       |
| 3     | נדב שדה               | דורון מינן           | גבול הפיתוח העתידי של המושבה והממשק שבין המגורים, החקלאות וערכי הטבע | ההתמחות התיירותית של גבעת עדה                                        | אופי הבנייה והפיתוח, תמהיל וגודל אוכלוסיה בגבעת עדה                  |
| 4     | רונית טורק            | ענאן סלמה            | אופי הפיתוח החקלאי                                                   | אופי הבנייה והפיתוח, תמהיל וגודל אוכלוסיה בגבעת עדה                  | שימור וקישוריות לערכי טבע בבקעת הנדיב ובגבעת עדה                     |
| 5     | טל גורן               | נילי מלכה            | אופי הפיתוח החקלאי                                                   | אופי הבנייה והפיתוח, תמהיל וגודל אוכלוסיה בגבעת עדה                  | ההתמחות התיירותית של גבעת עדה                                        |
| 6     | ליאת הדר              | אלנה קולופאיב        | פיתוח כלכלי וקהילה בת קיימא בגבעת עדה                                | גבול הפיתוח העתידי של המושבה והממשק שבין המגורים, החקלאות וערכי הטבע | אופי הבנייה והפיתוח, תמהיל וגודל אוכלוסיה בגבעת עדה                  |
| 7     | שירה קרנות            | נעם יום טוב          | אופי הבנייה והפיתוח, תמהיל וגודל אוכלוסיה בגבעת עדה                  | תכנון באופן שיחזק את המרכיב הקהילתי הקיים כיום                       | ההתמחות התיירותית של גבעת עדה                                        |
| 8     | ענת לב ארי            | סלע לב ארי           | תכנון באופן שיחזק את המרכיב הקהילתי הקיים כיום                       | אופי הבנייה והפיתוח, תמהיל וגודל אוכלוסיה בגבעת עדה                  | פיתוח כלכלי וקהילה בת קיימא בגבעת עדה                                |
| 9     | מיכל שושן             | זוהר בר יוסף         | הזיקות הקהילתיות של גבעת עדה למרחב הסובב אותה                        | אופי הבנייה והפיתוח, תמהיל וגודל אוכלוסיה בגבעת עדה                  | גבול הפיתוח העתידי של המושבה והממשק שבין המגורים, החקלאות וערכי הטבע |
| 10    | רותי לפידות           | דורית שפינט          | הזיקות הקהילתיות של גבעת עדה למרחב הסובב אותה                        | אופי הבנייה והפיתוח, תמהיל וגודל אוכלוסיה בגבעת עדה                  | שימור וקישוריות לערכי טבע בבקעת הנדיב ובגבעת עדה                     |

| מספר שולחן | מנחה יועץ מצוות התכנון | מנחה תושב בנימינה | סוגיה 1                                                  | סוגיה 2                                                  | סוגיה 3                                                  |
|------------|------------------------|-------------------|----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| 1          | חגית נעלי יוסף         | עמוס יורן         | פיתוח בסיס כלכלי איתן תוך שמירה על צביון היישוב          | ההתמחות התיירותית של המושבה                              | דמותה הפיזית והחברתית של המושבה בשנת 2035                |
| 2          | זוהר בן יוסף           | מיכאל סלע         | תוואי הרכבת ומיקום התחנה, פוטנציאל ואתגרים               | פיתוח בסיס כלכלי איתן תוך שמירה על צביון היישוב          | חיזוק התליכיד החברתי בבנימינה והזיקות הקהילתיות למרחב    |
| 3          | סלע לב ארי             | לילך גינת נוימרק  | ההתמחות התיירותית של המושבה                              | דמותה הפיזית והחברתית של המושבה בשנת 2035                | תוואי הרכבת ומיקום התחנה, פוטנציאל ואתגרים               |
| 4          | אהוד חסון              | שמאי מיזל         | דמותה הפיזית והחברתית של המושבה בשנת 2035                | עתידה של בקעת הנדיב: הממשק בין נוף, סביבה חקלאות ותיירות | פיתוח בסיס כלכלי איתן תוך שמירה על צביון היישוב          |
| 5          | חן נאור                | נתי בלסר          | עתיד ענף החקלאות והשטחים החקלאיים בבנימינה               | דמותה הפיזית והחברתית של המושבה בשנת 2035                | תוואי הרכבת ומיקום התחנה, פוטנציאל ואתגרים               |
| 6          | טלי טוך                | נרית לביא אלון    | עתידה של בקעת הנדיב: הממשק בין נוף, סביבה חקלאות ותיירות | עתידי ענף החקלאות והשטחים החקלאיים בבנימינה              | ההתמחות התיירותית של המושבה                              |
| 7          | דורית שפינט            | עמנואל קאופשטיין  | חיזוק התליכיד החברתי בבנימינה והזיקות הקהילתיות למרחב    | עתידי ענף החקלאות והשטחים החקלאיים בבנימינה              | עתידה של בקעת הנדיב: הממשק בין נוף, סביבה חקלאות ותיירות |
| 8          | ליאת רודד              | עידו אביאני       | עתידה של בקעת הנדיב: הממשק בין נוף, סביבה חקלאות ותיירות | חיזוק התליכיד החברתי בבנימינה והזיקות הקהילתיות למרחב    | דמותה הפיזית והחברתית של המושבה בשנת 2035                |
| 9          | נעם יום טוב            | אסא שיש           | פיתוח בסיס כלכלי איתן תוך שמירה על צביון היישוב          | עתידי ענף החקלאות והשטחים החקלאיים בבנימינה              | חיזוק התליכיד החברתי בבנימינה והזיקות הקהילתיות למרחב    |
| 10         | אלנה קולופאיב          | מיכל ורדיגר       | דמותה הפיזית והחברתית של המושבה בשנת 2035                | עתידי ענף החקלאות והשטחים החקלאיים בבנימינה              | ההתמחות התיירותית של המושבה                              |

## **נספח בדיקת קיבולת נומינלית וריאלית**







| קיבולת נומינלית |          |       | שטח ביעוד למגורים |     |             |
|-----------------|----------|-------|-------------------|-----|-------------|
| צפיפות ממוצעת   | מס' יח"ד |       |                   |     |             |
| יח"ד/ד'         | %        | יח"ד  | %                 | ד'  |             |
| 2.3             | 100%     | 2,001 | 100%              | 885 | מצב מאושר   |
| 1.4             | 47%      | 934   | 74%               | 653 | מצב קיים    |
|                 |          |       |                   |     |             |
| 4.6             | 53%      | 1,067 | 26%               | 232 | נותר למימוש |

- במצב הקיים נבנו כ-934 יח"ד, המהוות פחות ממחצית יח"ד המאושרות (2,001 יח"ד) בהתפרשות רחבה ובצפיפות של 1.4 יח"ד/ד' (צפיפות נמוכה באופן ניכר מהצפיפות המאושרת – 2.3 יח"ד/ד').
- במצב הקיים נוצלו 74% מהשטחים המיועדים למגורים. באותם שטחים נבנו רק 47% מסך יח"ד המאושרות. בפועל קיימת במגרשים הבנויים צפיפות נמוכה מזו המאושרת.
- בכדי להשלים את יתרת יח"ד המאושרות נדרשת צפיפות גבוהה מהמאושרת- 4.6 יח"ד לדונם, **לכן הקיבולת המאושרת אינה ריאלית.**
- לצורך אומדן הקיבולת הריאלית יש לנתח את שטח היעוד הנותר למימוש ולהפעיל מקדמי מימוש בהתאם.

## שטח היעוד הנותר למימוש המגורים (171 ד') מתחלק לשלושה סוגים:

מתחמים לא ממומשים (ש/במ/542) שפוטנציאל המימוש שלהם גבוה.

תכנית לא ממומשת (ש/1074) ומתחמים לא ממומשים (ש/95, ש/224) שאינם ברי מימוש.

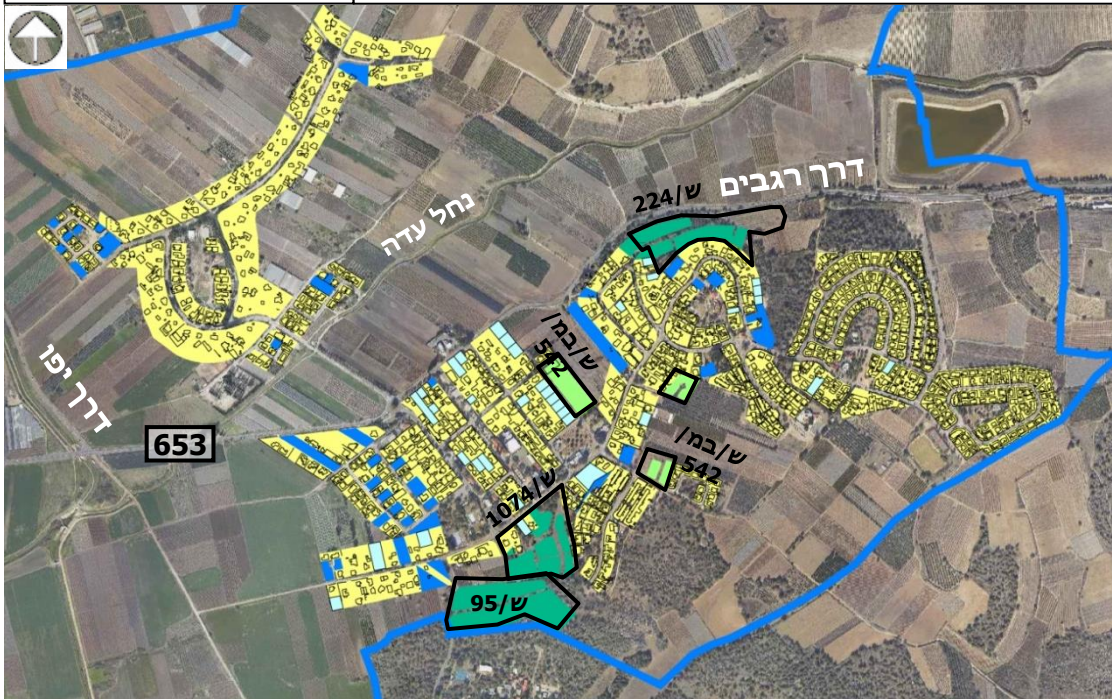
מגרשים פנויים בודדים

מגרשים בתפוסה חלקית

### מקרא

- אזור מגורים ממומש
- מתחם לא ממומש- בר מימוש
- מתחם לא ממומש- שאינו בר מימוש
- מגרש מגורים פנוי
- מגרש מגורים בתפוסה חלקית

### סימון רמות מימוש שונות במגרשים המאושרים למגורים



| שטח ביעוד למגורים |      |                        |
|-------------------|------|------------------------|
| ד'                | %    |                        |
| 232               | 100% | נותר למימוש            |
| 15                | 6%   | מתחמים ברי מימוש       |
| 67                | 29%  | מתחמים שאינם ברי מימוש |
| 60                | 26%  | מגרשים פנויים          |
| 90                | 39%  | חלקי מגרשים            |

חישוב הקיבולת הריאלית של השטחים שאינם ממומשים מבוסס על מקדמי המימוש הבאים:

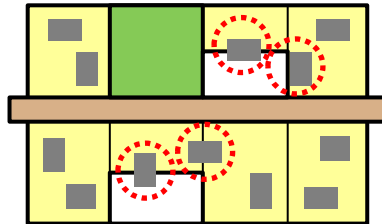
1. מתחמים לא ממומשים וברי מימוש- שאיפה להגיע למימוש מלא ולכן מקדם המימוש המשוער- 90%.

2. מתחמים לא ממומשים שאינם ברי מימוש- שני תרחישים אפשריים משיקולים כלכליים- מקדם מימוש 0% או 200%.

3. מגרשים פנויים בודדים- עלולים להתקיים מכשולים נקודתיים למימוש ולכן מקדם המימוש המשוער- 80%.

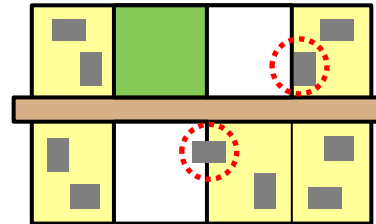
4. מגרשים בתפוסה חלקית- אילוצים תכנוניים של הבניה הקיימת ובעלות הקרקע הפרטית מפחיתים את מקדם המימוש המשוער ל- 30%.

## 4. מגרש חלקי- אילוצים פיסיים רבים ובעלות קרקע פרטית



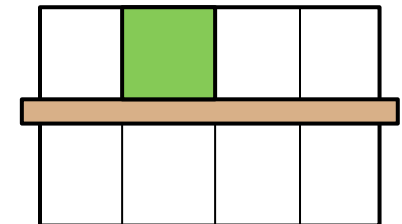
כגון בניית יח"ד אחת על שטח המיועד לשתי יח"ד, חריגה מקווי בניין וכד', נוסף על בעלות פרטית המובילה למימוש רק בדור הבא, מפחיתים מהותית את מקדם המימוש ל-30%.

## 3. מגרש פנוי- אילוצים פיסיים נקודתיים



כגון אי שמירה על קו בניין במגרש סמוך או פלישה נקודתית מפחיתים את מקדם המימוש ל-80%.

## 1. מתחם לא ממומש ובר מימוש- אין אילוצים פיסיים/ כלכליים



שאיפה להגיע למימוש המלא.

## 2. מתחם לא ממומש שאינו בר מימוש-

אילוצים כלכליים רבים | צפיפות נמוכה

וצורך בתשתיות חדשות מונעים מימוש.

| קיבולת נומינלית |              |                    |           |              | שטח ביעוד למגורים |            | גבעת עדה                                 |         |
|-----------------|--------------|--------------------|-----------|--------------|-------------------|------------|------------------------------------------|---------|
| צפיפות ממוצעת   | כמות תושבים  | גודל משק בית ממוצע | כמות יח"ד |              |                   |            | אזור סטטיסטי 1                           |         |
| יח"ד/ד'         | תושבים       | נפש/יח"ד           | %         | יח"ד         | %                 | ד'         |                                          |         |
| <b>1.4</b>      | <b>3,830</b> | 4.1                | 47%       | <b>934</b>   | 81%               | <b>653</b> | <b>מצב קיים</b>                          |         |
| <b>2.3</b>      | <b>8,004</b> | 4                  | 100%      | <b>2,001</b> | 100%              | <b>885</b> | <b>מצב מאושר (כולל קיים)</b>             |         |
| <b>4.6</b>      | <b>4,268</b> | 4                  | 53%       | <b>1,067</b> | 19%               | <b>232</b> | <b>סה"כ לא מומש מתוך מצב מאושר</b>       |         |
| 3.2             | 192          | 4                  |           | 48           | 6%                | 15         | מתחמים שלמים- ברי מימוש                  | לא מומש |
| 2.2             | 596          | 4                  |           | 149          | 29%               | 67         | מתחמים שלמים- שאינם ברי מימוש            |         |
| 5.8             | 1,392        | 4                  |           | 348          | 26%               | 60         | תכניות במימוש חלקי - מגרשים פנויים       |         |
| 5.8             | 2,088        | 4                  |           | 522          | 39%               | 90         | תכניות במימוש חלקי - מגרשים בתפוסה חלקית |         |

בגבעת עדה ניתוח הקיבולת הריאלית התפצל לשני תרחישים אפשריים עבור **מתחמים שלמים שאינם ממומשים ואינם ברי מימוש**, מסיבות כלכליות (ההכנסות מכמות יח"ד המאושרות במתחמים אלו לא תפצה על הוצאות פיתוח המתחם החדש):

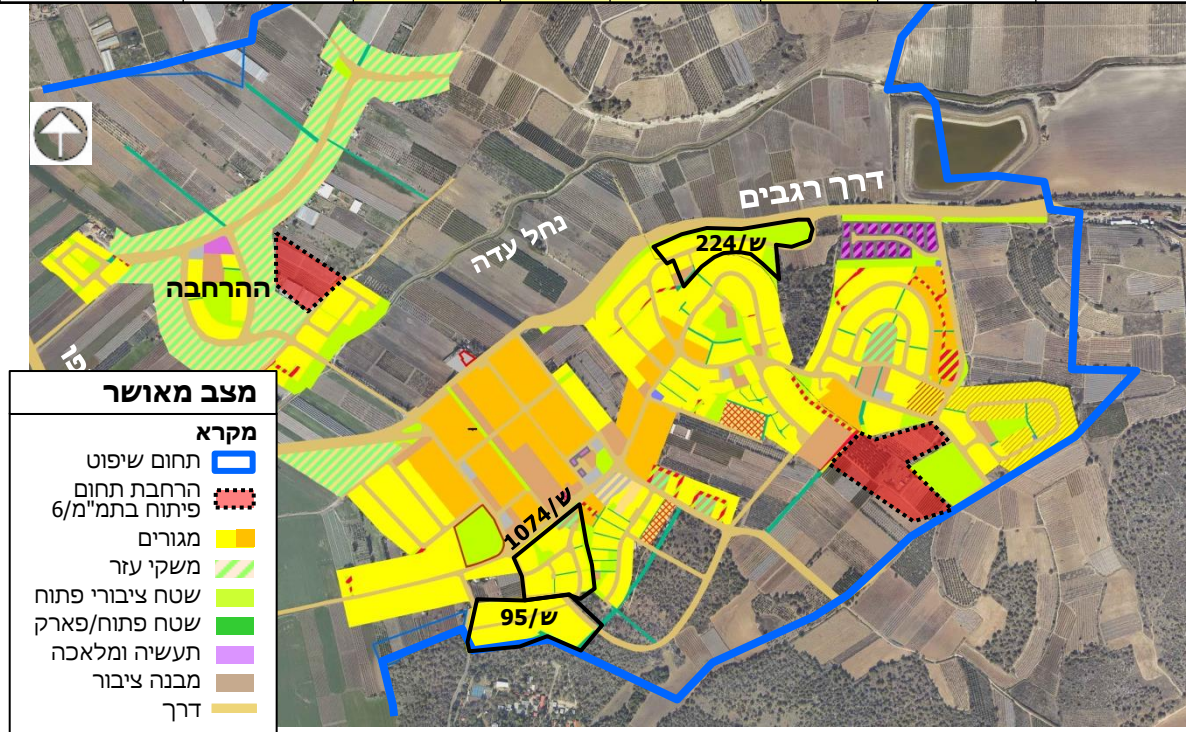
1. מתחמים אלו לא ימומשו כלל, על פי הצפיפות המאושרת (2 יח"ד / ד') - 0% מימוש.
2. כמות יח"ד במתחמים אלו תוכפל (4 יח"ד / ד') - 200% מימוש.

| קיבולת ריאלית - תרחיש 2 |             |           |            | קיבולת ריאלית - תרחיש 1 |             |           |            | גבעת עדה     |                   |                |
|-------------------------|-------------|-----------|------------|-------------------------|-------------|-----------|------------|--------------|-------------------|----------------|
| צפיפות ממוצעת           | כמות תושבים | כמות יח"ד | אחוז מימוש | צפיפות ממוצעת           | כמות תושבים | כמות יח"ד | אחוז מימוש | גודל משק בית | שטח ביעוד למגורים | אזור סטטיסטי 1 |
| יח"ד/ד'                 | תושבים      | יח"ד      | %          | יח"ד/ד'                 | תושבים      | יח"ד      | %          | נפש/יח"ד     | ד'                | %              |
| 1.4                     | 3,830       | 934       | -          | 1.4                     | 3,830       | 934       | -          | 4.1          | 81%               | 653            |
| 2.1                     | 6,841       | 1,710     | 85%        | 1.6                     | 5,649       | 1,412     | 71%        | 4            | 100%              | 885            |
| 4.7                     | 3,105       | 776       | 73%        | 2.1                     | 1,913       | 478       | 45%        | 4            | 19%               | 232            |
| 2.9                     | 173         | 43        | 90%        | 2.9                     | 173         | 43        | 90%        | 4            | 6%                | 15             |
| 4.5                     | 1,192       | 298       | 200%       | 0                       | 0           | 0         | 0%         | 4            | 29%               | 67             |
| 4.6                     | 1,114       | 278       | 80%        | 4.6                     | 1,114       | 278       | 80%        | 4            | 26%               | 60             |
| 1.7                     | 626         | 157       | 30%        | 1.7                     | 626         | 157       | 30%        | 4            | 39%               | 90             |

**במידה ולא יתממשו כלל** מתחמים שאינם ממומשים ואינם ברי מימוש (תרחיש 1), התוספת הריאלית על יח"ד הקיימות (934 יח"ד) בתחום התכניות המאושרות היא **כ- 478 יח"ד. סה"כ הקיבולת הריאלית בתחום התכניות המאושרת היא כ- 1,412 יח"ד (71% מקיבולת נומינלית).**

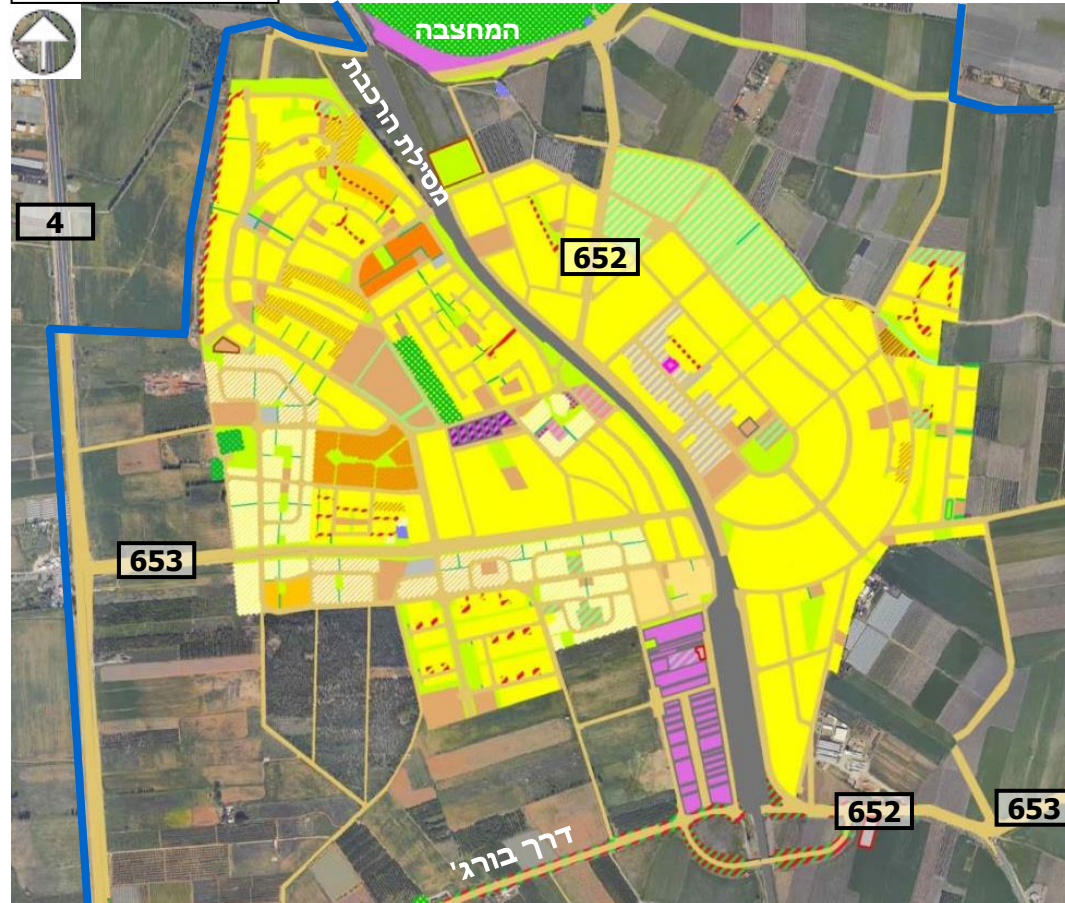
**במידה ותוכפל כמות** יח"ד במתחמים שאינם ממומשים ואינם ברי מימוש (תרחיש 2), התוספת הריאלית על יח"ד הקיימות (934 יח"ד) בתחום התכניות המאושרות היא **כ- 776 יח"ד. סה"כ הקיבולת הריאלית בתחום התכניות המאושרת היא כ- 1,710 יח"ד (85% מקיבולת נומינלית).**

| תוספת שטח לפיתוח בתמ"מ/6 |     | צפיפות מינימלית בתמ"א/35 | אחוז מימוש | תוספת יח"ד | גודל מ"ב ממוצע | תוספת אוכלוסיה | סה"כ קיבולת- תרחיש 1 |       | סה"כ קיבולת- תרחיש 2 |       | צפיפות ממוצעת- תרחיש 1 | צפיפות ממוצעת- תרחיש 2 |
|--------------------------|-----|--------------------------|------------|------------|----------------|----------------|----------------------|-------|----------------------|-------|------------------------|------------------------|
| ברוטו ד'                 | %   | נטו ד'                   | יח"ד/ד'    | %          | יח"ד           | נפש/יח"ד       | תושבים               | יח"ד  | תושבים               | יח"ד  | יח"ד/ד'                | יח"ד/ד'                |
| 70                       | 60% | 42                       | 4          | 90%        | 151            | 3.6            | 484                  | 1,563 | 6,193                | 1,861 | 1.6                    | 2                      |



- תכנית המתאר המחוזית תמ"מ/6 מרחיבה את תחום הפיתוח של המושבה בכ-70 ד'. מתוכם אנו מעריכים את היקף השטח למגורים ב-60%.
- במטרה לשמר את צביון המושבה שטח זה יפותח למגורים בצפיפות של **4 יח"ד/ד'**, עפ"י הצפיפות המינימלית בתמ"א/35. מוערך מימוש של 90% מיח"ד.
- **תוספת יח"ד** בשטחי ההרחבה עפ"י תמ"מ/6 היא כ- **151 יח"ד**.
- **סך הקיבולת הריאלית** של תחום הפיתוח המאושר והמוצע בתמ"מ/6 עומדת על כ- **1,563 יח"ד על פי תרחיש 1**, לעומת קיבולת ריאלית של כ- **1,861 יח"ד על פי תרחיש 2**.
- **קיבולת האוכלוסיה** מסתכמת בכ- **6,193 נפש על פי תרחיש 1**, לעומת קיבולת אוכלוסיה שמסתכמת בכ- **7,385 נפש על פי תרחיש 2**.
- קיבולות אלו מאפשרת הכפלה של היקף האוכלוסיה הקיימת היום בגבעת עדה (3,830 תושבים).

| מצב מאושר       |  |
|-----------------|--|
| מקרא            |  |
| תחום שיפוט      |  |
| מגורים          |  |
| משקי עזר        |  |
| שטח ציבורי פתוח |  |
| שטח פתוח/פארק   |  |
| תעשייה ומלאכה   |  |
| מבנה ציבור      |  |
| מסילת הברזל     |  |
| דרך             |  |



| קיבולת נומינלית |          |       | שטח ביעוד למגורים |       |             |
|-----------------|----------|-------|-------------------|-------|-------------|
| צפיפות ממוצעת   | מס' יח"ד |       |                   |       |             |
| יח"ד/ד'         | %        | יח"ד  | %                 | ד'    |             |
| 2.7             | 100%     | 4,609 | 100%              | 1,707 | מצב מאושר   |
| 2.1             | 60%      | 2,754 | 76%               | 1,291 | מצב קיים    |
|                 |          |       |                   |       |             |
| 4.5             | 40%      | 1,855 | 24%               | 417   | נותר למימוש |

במצב הקיים נבנו כ-2,754 יח"ד, המהוות 60% מיח"ד המאושרות (4,609 יח"ד) בהתפרשות רחבה ובצפיפות של 2.1 יח"ד/ד' (צפיפות נמוכה מהצפיפות המאושרת – 2.7 יח"ד/ד').

במצב הקיים נוצלו 76% מהשטחים המיועדים למגורים. באותם שטחים נבנו רק 60% מסך יח"ד המאושרות. בפועל קיימת במגרשים הבנויים צפיפות נמוכה מזו המאושרת.

בכדי להשלים את יתרת יח"ד המאושרות נדרשת צפיפות גבוהה מהמאושרת – 4.5 יח"ד לדונם, **לכן הקיבולת המאושרת אינה ריאלית.**

לצורך אומדן הקיבולת הריאלית יש לנתח את שטח היעוד הנותר למימוש ולהפעיל מקדמי מימוש בהתאם.

שטח היעוד הנותר למימוש המגורים (458 ד') מתחלק לשלושה סוגים:

תכניות לא ממומשות (ש/1053, ש/507, ש/643, ש/1029) ומתחמים לא ממומשים (ש/938) שהם ברי מימוש.

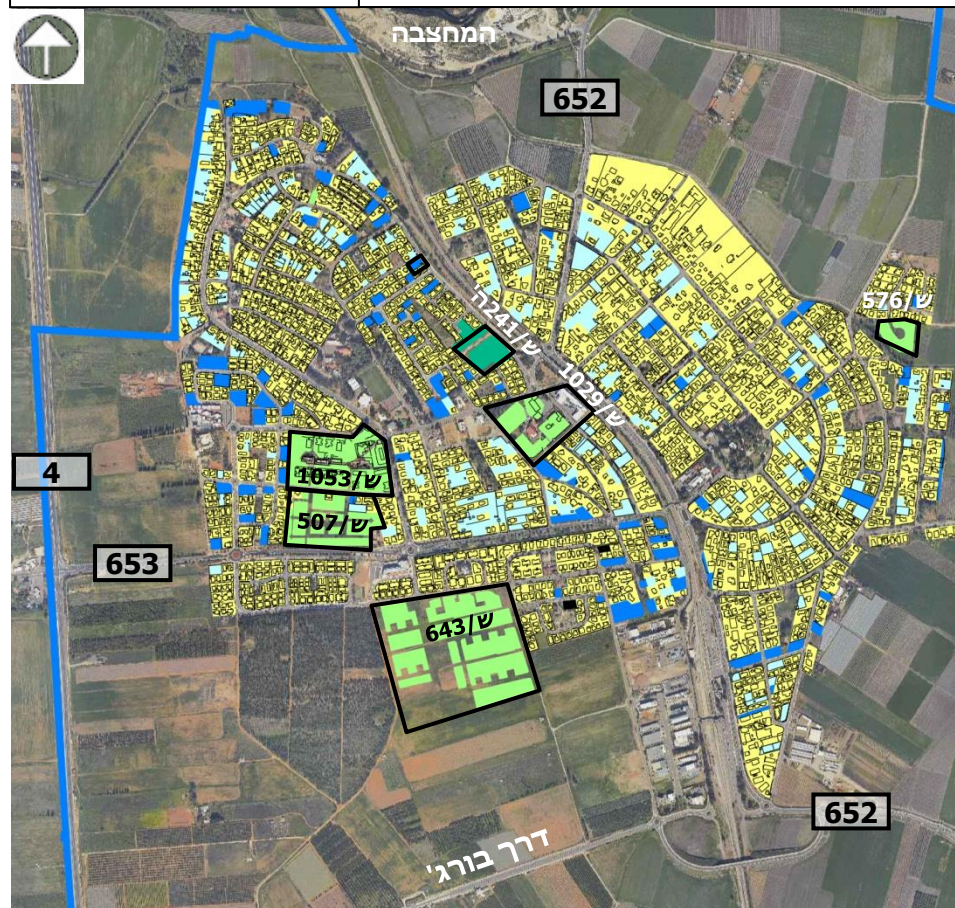
תכנית לא ממומשת (ש/241ה') שפוטנציאל המימוש שלה נמוך.

מגרשים פנויים בודדים

מגרשים בתפוסה חלקית

| מקרא                          |  |
|-------------------------------|--|
| אזור מגורים ממומש             |  |
| מתחם לא ממומש- בר מימוש       |  |
| מתחם לא ממומש- שאינו בר מימוש |  |
| מגרש מגורים פנוי              |  |
| מגרש מגורים בתפוסה חלקית      |  |

סימון רמות מימוש שונות במגרשים המאושרים למגורים

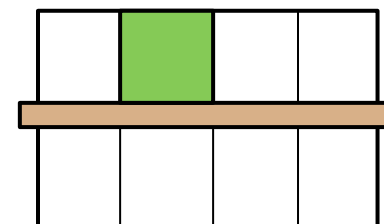


| שטח ביעוד למגורים |      |                        |
|-------------------|------|------------------------|
| ד'                | %    |                        |
| 232               | 100% | נותר למימוש            |
| 145               | 35%  | מתחמים ברי מימוש       |
| 11                | 3%   | מתחמים שאינם ברי מימוש |
| 98                | 24%  | מגרשים פנויים          |
| 162               | 39%  | חלקי מגרשים            |

חישוב הקיבולת הריאלית של השטחים הלא ממומשים מבוסס על מקדמי המימוש הבאים:

- מתחמים לא ממומשים וברי מימוש- שאיפה להגיע למימוש מלא ולכן מקדם המימוש המשוער- 90%.
- תכנית לא ממומשת שפוטנציאל המימוש שלה נמוך- בעלות כל הקרקע בידי אדם אחד מפחיתה את מקדם המימוש המשוער ל- 30%.
- במגרשים פנויים עלולים להתקיים מכשולים נקודתיים למימוש ולכן מקדם המימוש- 80%.
- במגרשים בתפוסה חלקית אילוצים תכנוניים של הבניה הקיימת יפחיתו את מקדם המימוש ל-50%.

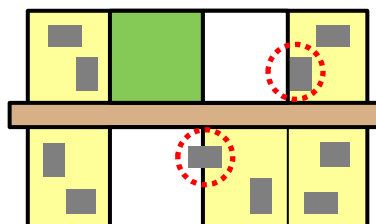
1. מתחם לא ממומש ובר מימוש-  
אין אילוצים פסיים / כלכליים



שאיפה להגיע למימוש המלא.

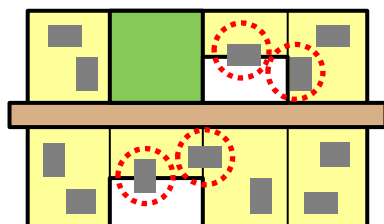
2. מתחם לא ממומש שאינו בר מימוש-  
בעלות קרקע בידי אדם פרטי / שיקולים  
אישיים מפחיתים את מקדם המימוש ל-30%.

2. מגרש פנוי- אילוצים פסיים נקודתיים



כגון אי שמירה על קו בניין במגרש סמוך או פלישה  
נקודתית מפחיתים את מקדם המימוש ל-80%.

3. מגרש פנוי- אילוצים פסיים רבים



כגון בניית יח"ד אחת על שטח המיועד לשתי  
יח"ד, אי שמירה על קווי בניין וכד' מפחיתים  
מהותית את מקדם המימוש ל-50%

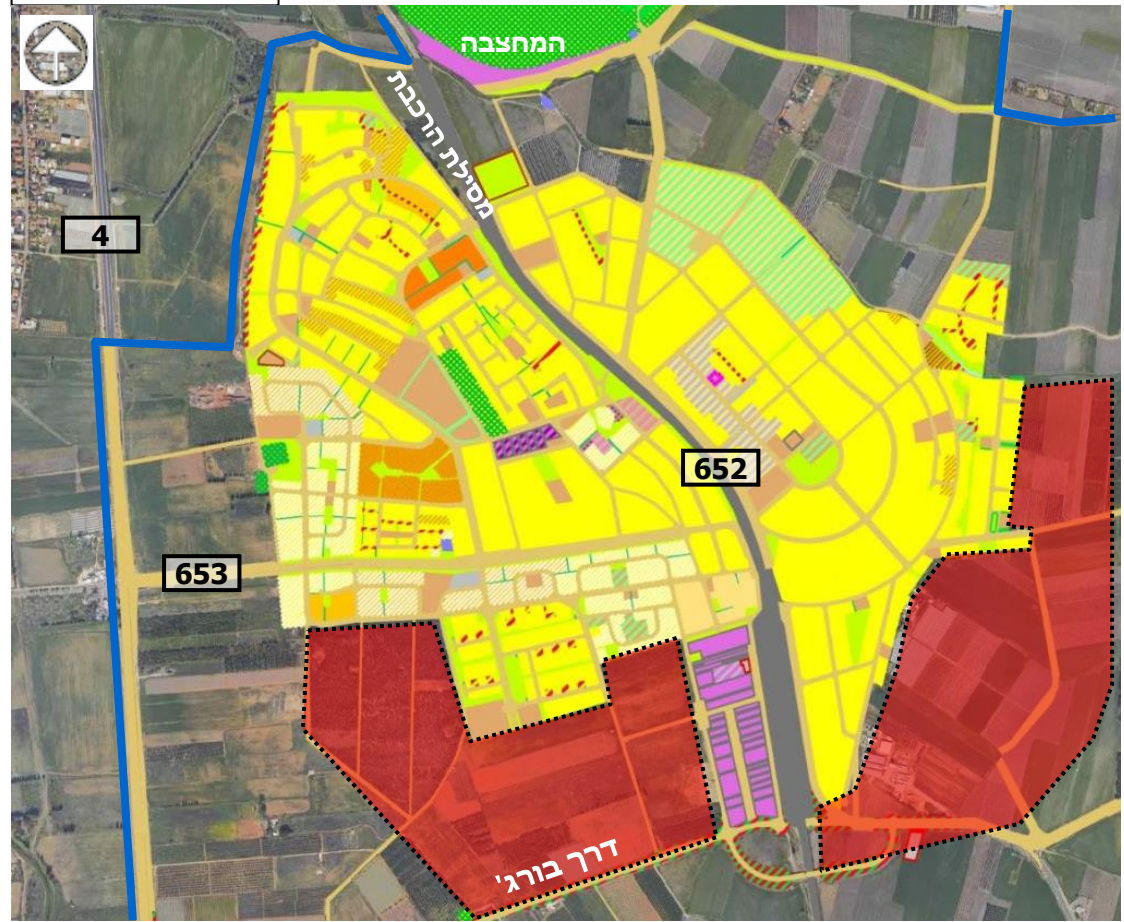
| קיבולת ריאלית    |                |           |               | קיבולת נומינלית  |                |                       |           |       | שטח ביעוד<br>למגורים |       | בנימינה<br><br>אזורים סטטיסטיים 2,3,4    |  |
|------------------|----------------|-----------|---------------|------------------|----------------|-----------------------|-----------|-------|----------------------|-------|------------------------------------------|--|
| צפיפות<br>ממוצעת | כמות<br>תושבים | כמות יח"ד | אחוז<br>מימוש | צפיפות<br>ממוצעת | כמות<br>תושבים | גודל ממוצע<br>משק בית | כמות יח"ד |       |                      |       |                                          |  |
| יח"ד/ד'          | תושבים         | יח"ד      | %             | יח"ד/ד'          | תושבים         | נפש/יח"ד              | %         | יח"ד  | %                    | ד'    |                                          |  |
| 2.1              | 10,470         | 2,754     |               | 2.1              | 10,470         | 3.8                   | 60%       | 2,754 | 76%                  | 1,291 | מצב קיים                                 |  |
| 2.4              | 16,433         | 4,108     | 89%           | 2.7              | 18,436         | 4                     | 100%      | 4,609 | 100%                 | 1,709 | מצב מאושר (כולל קיים)                    |  |
| 3.3              | 5,417          | 1,354     | 73%           | 4.5              | 7,649          | 4                     | 40%       | 1,855 | 24%                  | 417   | סה"כ לא מומש מתוך מצב מאושר              |  |
| 4.1              | 2,354          | 589       | 90%           | 4.5              | 2,616          | 4                     |           | 654   | 35%                  | 145   | מתחמים שלמים- ברי מימוש                  |  |
| 0.5              | 22             | 5         | 30%           | 1.6              | 72             | 4                     |           | 18    | 3%                   | 11    | מתחמים שלמים- שאינם ברי מימוש            |  |
| 3.8              | 1,496          | 374       | 80%           | 4.8              | 1,870          | 4                     |           | 467   | 24%                  | 98    | תכניות במימוש חלקי - מגרשים פנויים       |  |
| 2.4              | 1,546          | 386       | 50%           | 4.8              | 3,091          | 4                     |           | 773   | 39%                  | 162   | תכניות במימוש חלקי - מגרשים בתפוסה חלקית |  |

התוספת הריאלית על יח"ד הקיימות (2,754 יח"ד) בתחום התכניות המאושרות היא כ- 1,354 יח"ד.

סה"כ הקיבולת הריאלית בתחום התכניות המאושרות היא כ- 4,108 יח"ד (89% מקיבולת נומינלית).

# בדיקת הרחבת הקיבולת עפ"י הוראות תמ"מ/6 ותמ"א/35 – בנימינה

| מצב מאושר                                                                                                                                                    | תוספת שטח לפיתוח בתמ"מ/6 |             |        |                |                |            |            |                         |         |        |     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------|--------|----------------|----------------|------------|------------|-------------------------|---------|--------|-----|
|                                                                                                                                                              | צפיפות ממוצעת            | סה"כ קיבולת |        | תוספת אוכלוסיה | גודל מ"ב ממוצע | תוספת יח"ד | אחוז מימוש | צפיפות בינונית בתמ"א/35 |         |        |     |
|                                                                                                                                                              |                          | יח"ד/ד'     | תושבים | יח"ד           | תושבים         | נפש/יח"ד   | יח"ד       | %                       | יח"ד/ד' | נטו ד' | %   |
| מקרא<br>תחום שיפוט<br>הרחבת תחום פיתוח בתמ"מ/6<br>מגורים<br>משקי עזר<br>שטח ציבורי פתוח<br>שטח פתוח/פארק<br>תעשייה ומלאכה<br>מבנה ציבור<br>מסילת ברזל<br>דרך | 2.7                      | 22,845      | 6,411  | 8,291          | 3.6            | 2,303      | 90%        | 8                       | 320     | 50%    | 640 |
| תכנית המתאר המחוזית תמ"מ/6 מרחיבה                                                                                                                            |                          |             |        |                |                |            |            |                         |         |        |     |



- תכנית המתאר המחוזית תמ"מ/6 מרחיבה את תחום הפיתוח של המושבה בכ-640 ד'. מתוכם אנו מעריכים את היקף השטח למגורים ב-50%.
- במטרה לאפשר רצף דורי והתחדשות האוכלוסייה שטח זה יפותח למגורים **בצפיפות של 8 יח"ד/ד' עפ"י תמ"א/35.** מוערך מימוש של 90% מיח"ד.
- **תוספת יח"ד** בשטחי ההרחבה עפ"י תמ"מ/6 היא כ- **2,560 יח"ד.**
- **סך הקיבולת הריאלית** של תחום הפיתוח המאושר והמוצע בתמ"מ/6 עומדת על כ- **6,411 יח"ד.**
- **סך הקיבולת האוכלוסיה** מסתכמת בכ- **22,845 תושבים.**
- **קיבולת זו מאפשרת הכפלה של היקף האוכלוסיה הקיימת היום בבנימינה (10,470 תושבים).**