

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

תזואי 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 תמונת 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 להשאירה 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 לחשמול 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, 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 שיפוננו על ידי הרכבת.

משפט מפתח בנוגע לסוגיה הנידונה

יש לחזק את מגמת הקהילתיות, הן במסגרת שכונתית והן במסגרת כלל היישוב. כמוקדים עיקריים מציעים: בית תרבות, בריכה, מקום לטקסים, הקרנת סרטים וכו'. באם מסילת ההכבת תועתק, השטחים שיפוננו 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 קהילות, 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 הסוגייה

- 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 הסוגייה

- 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 הסוגייה

- 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 הסוגייה

- 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 הסוגייה

- 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 ליישוב.

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 גבעת עדה	מנחה מצוות 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	דורית שפינט	אופי הבנייה והפיתוח, תמהיל וגודל אוכלוסיה בגבעת עדה	ההתמחות התיירותית של גבעת עדה	תכנון באופן שיחזק את המרכיב הקהילתי הקיים כיום
3	נדב שדה		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		אופי הפיתוח החקלאי	אופי הבנייה והפיתוח, תמהיל וגודל אוכלוסיה בגבעת עדה	שימור וקישוריות לערכי טבע בבקעת הנדיב ובגבעת עדה
5	טל גורן		אופי הפיתוח החקלאי	אופי הבנייה והפיתוח, תמהיל וגודל אוכלוסיה בגבעת עדה	ההתמחות התיירותית של גבעת עדה
6	ליאת הדר	ליאת רודד	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		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	עתידי ענף החקלאות והשטחים החקלאיים בבנימינה	דמותה הפיזית והחברתית של המושבה בשנת 2035	תוואי הרכבת ומיקום התחנה, פוטנציאל ואתגרים
6	טלי טוך	נירית 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	שרון בנד חברוני	מיכל ורדיגר	דמותה הפיזית והחברתית של המושבה בשנת 2035	עתידי ענף החקלאות והשטחים החקלאיים בבנימינה	ההתמחות התיירותית של המושבה