



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



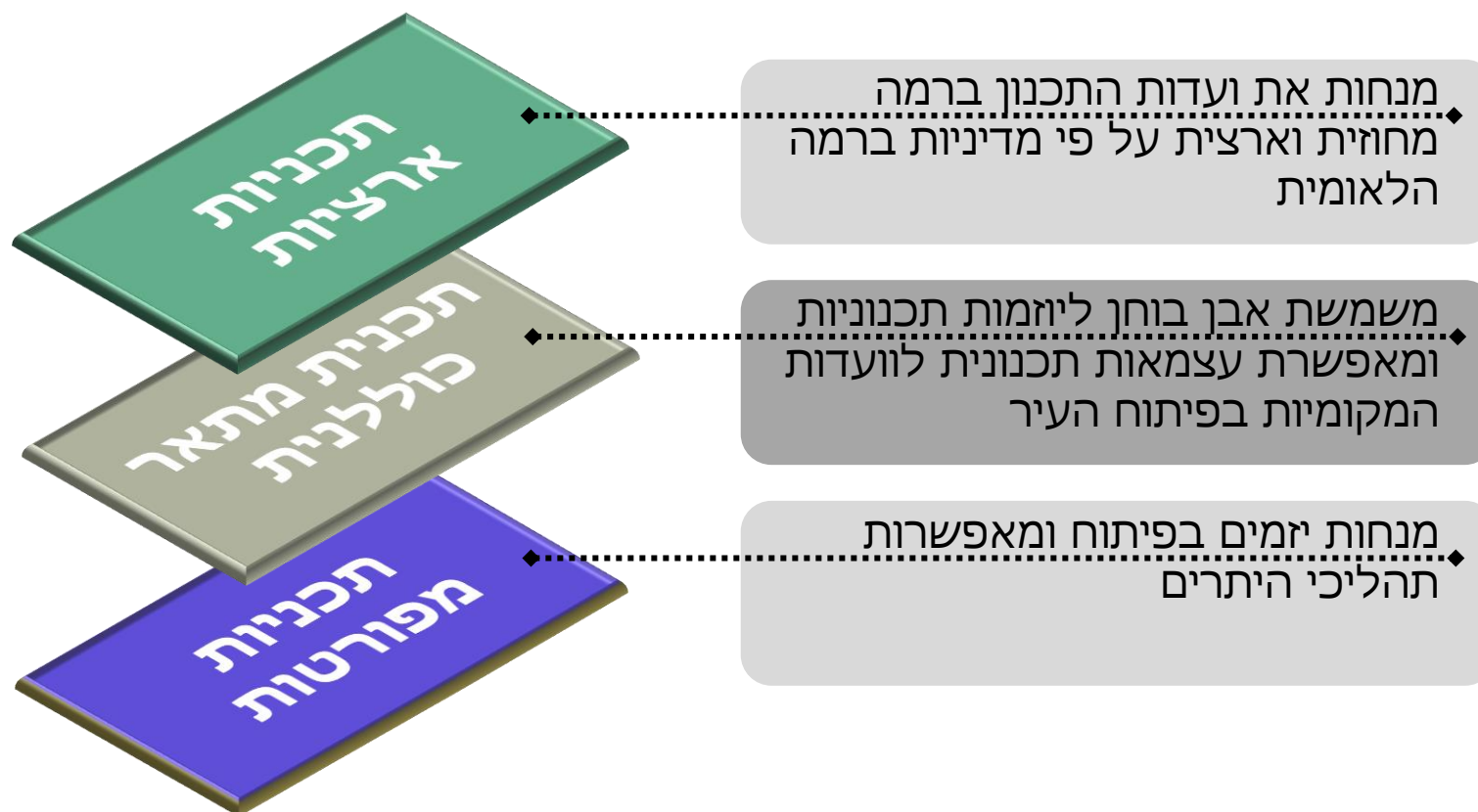
תכנית מתאר כוללנית בנימינה גבעת עדה

כנס שיתוף ציבור

26.11.2017



- קובעת את מדיניות התכנון הכללית לישוב עד לשנת היעד.
- מגדירה באופן כללי את השימושים באזורים השונים של הישוב וקובעת את הכללים למימוש הזכויות הניתנות בה במסגרת תכנית מפורטת.
- בוחנת את הסוגיות התכנוניות בקונטקסט אזורי רחב ובהתייחס למדרג התכנית הארצית, המחוזית והמקומית.



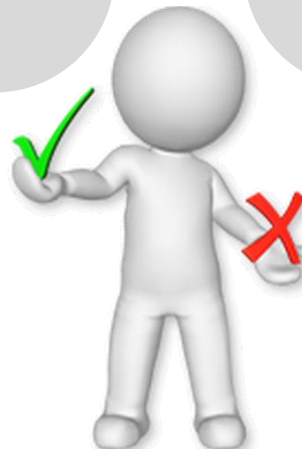
מה עושה תכנית מתאר (דוגמאות)

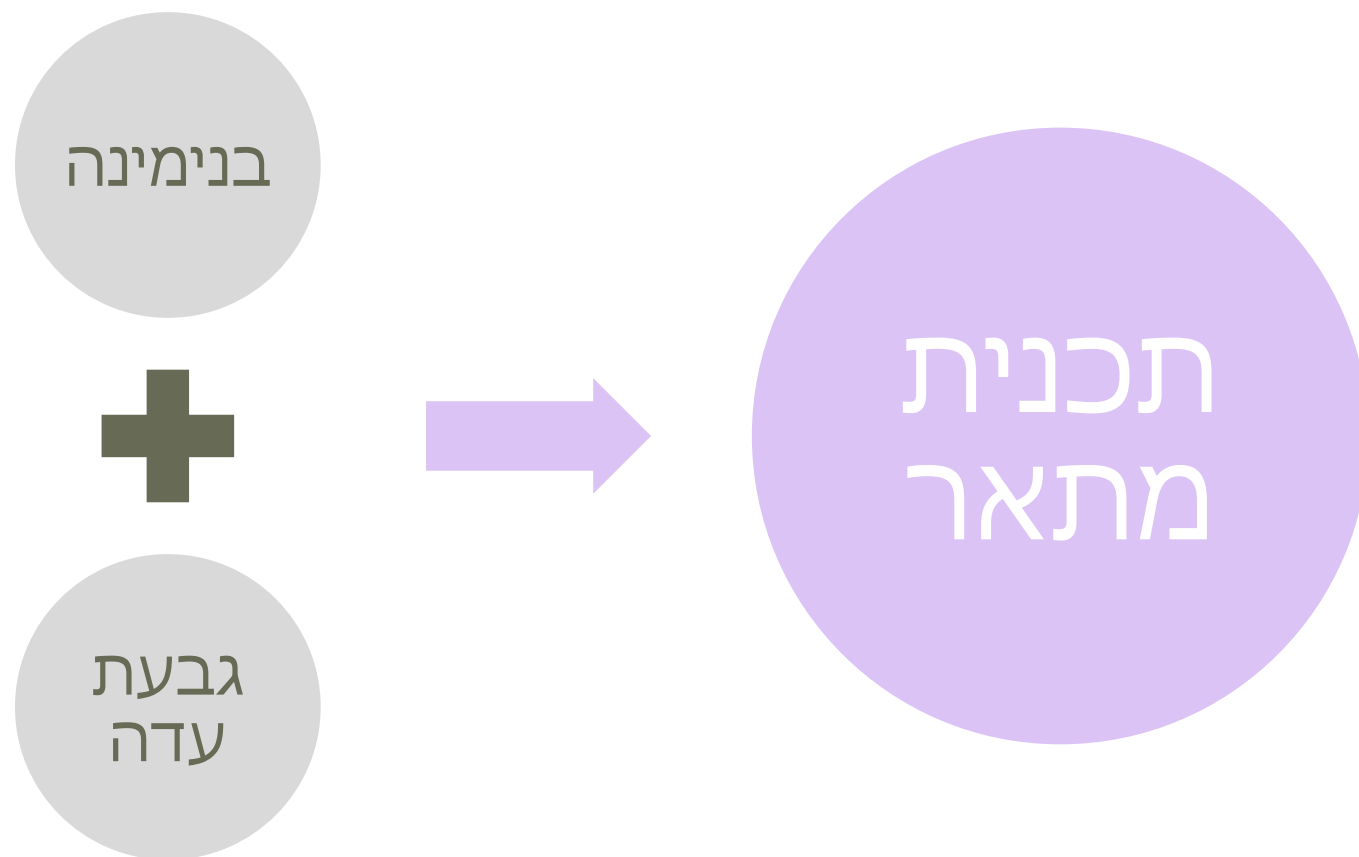
- מתבוננת ברמת הישוב/הציבור
- מדיניות וכללים לתכניות בעתיד
- תחום הפיתוח של הישוב
- צפיפות ממוצעת
- סוגי בינוי
- מערכות תנועה
- מערכות ציבוריות



מה לא עושה תכנית מתאר (דוגמאות)

- לא מתבוננת ברמת הפרט
- לא קובעת גדלים וגבולות של מגרשים
- לא קובעת ייעודי קרקע
- ספציפיים
- לא קובעת הסדרי תנועה
- לא קובעת קווי בנין





- התכנית תחול על תחום מועצה מקומית בנימינה- גבעת עדה.
- עקרונות התכנון יגובשו מתוך בחינת הצרכים המקומיים ומתוך ראייה כוללנית- מרחבית.

ניהול לקוח

טל ונגר
אביב ניהול פרויקטים בע"מ

יועץ חברה

שני חינקיס ברק
חן נאור
אביב ניהול פרויקטים בע"מ

יועץ שיתוף הציבור

ענת ברקאי נבו
ניר גלבוע
אביב ניהול פרויקטים בע"מ

יועצת תיירות

שרון בנד חברוני

יועצת שימור

גלי גלעדי

יועצת חקלאות

לירון אמדור

יועץ כלכלה
אהוד חסון

ניהול פרויקט

שני חינקיס ברק
יואב דן
אביב ניהול פרויקטים בע"מ

שמאי

ענאן סלאמה
פסיפס – שמאות
מקרקעין ותכנון ערים

ראש צוות התכנון

דורית שפינט
גורדון אדריכלים
ומתכנני ערים בע"מ

מודד

אלדב נטוביץ
חץ הצפון מיפוי
והנדסה בע"מ

תכנון פיזי

אלנה קולופאיב
נעם רביב
גורדון אדריכלים
ומתכנני ערים בע"מ

**יועצת נוף**

טלי טוך
נילי מאור
אדריכלות נוף
טוך-סרגוסי בע"מ

יועץ תנועה

דורון מגיד
רעות בן חיים
ש. קרני מהנדסים

יועצת סביבה

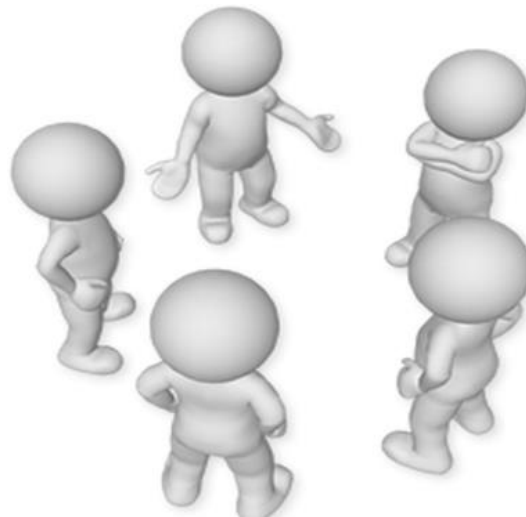
נילי מלכה
ליאת רודד
אביב ניהול פרויקטים בע"מ

יועצת תשתיות

ענבל אברהם
ענבל אברהם
הנדסת מים



מפגשים לשיתוף הציבור



אבן דרך	תוכן
מצב קיים	מפגשים אישיים עם אנשי רשות, ראשי מועצת בנימינה לשעבר
	קבוצת מיקוד: בנימינה, גבעת עדה, אנשי תכנון, חברי וועדה מקומית
	סקר אינטרנטי בהשתתפות כ - 700 איש
חזון	שני כנסי שולחנות עגולים עם תושבי בנימינה ועם תושבי גבעת עדה
חלופות תכנון	מפגש עם חקלאים
	כנס כולל לתושבי בנימינה וגבעת עדה, הכולל קבוצות דיון נושאיות
חלופה נבחרת	שני כנסים להצגת החלופה וקבלת משוב והתייחסות







בנימינה וגבעת עדה מושבות בעלות אופי כפרי, המשלבות טבע ואיכות חיים לתושביהן, בסביבה חקלאית בבקעת הנדיב.

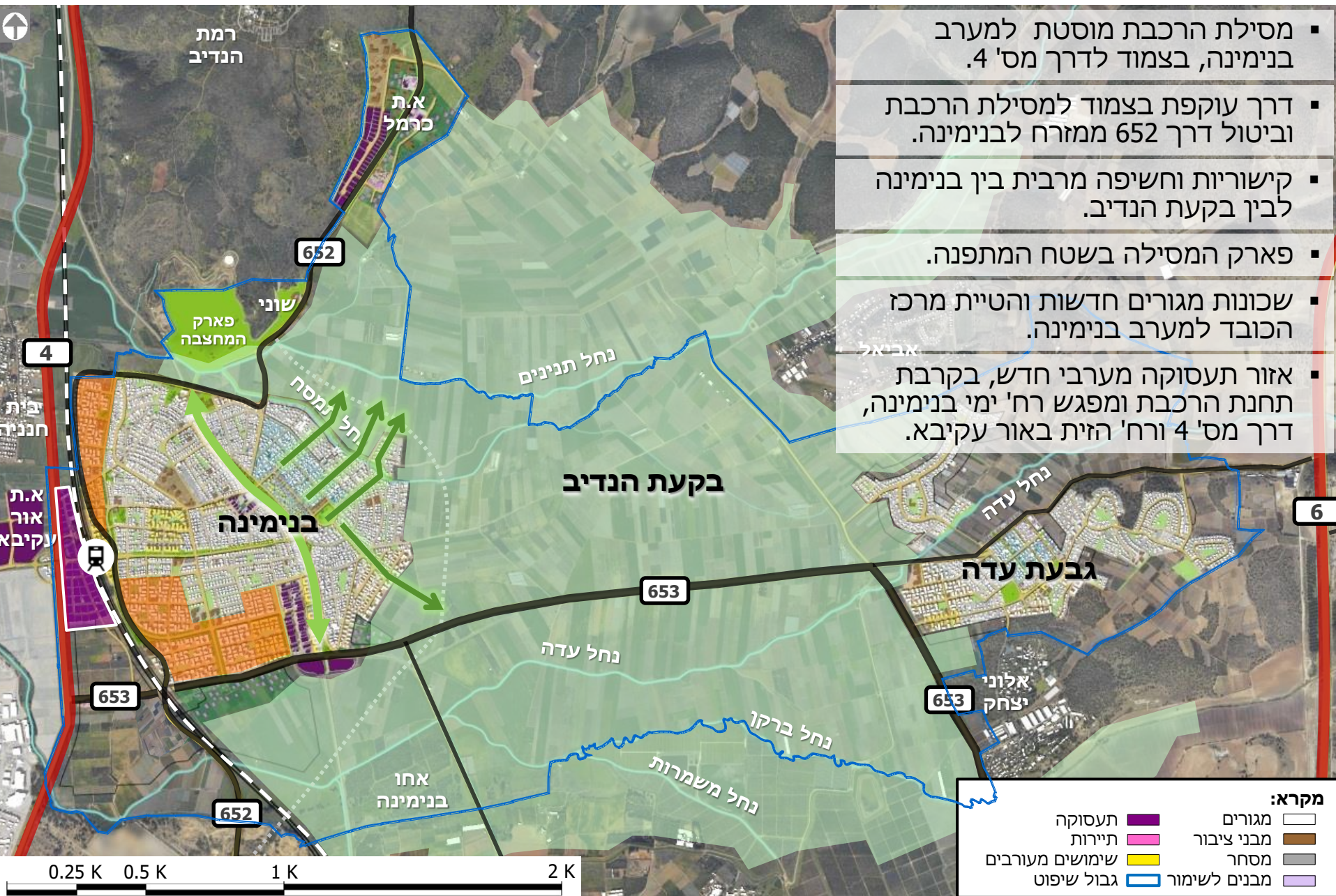
מושבות המוקירות, משמרות ומטפחות את זהותן ומורשתן וממנפות את משאביהן הטבעיים, תוך אחריות לדורות הבאים.

מועצה בעלת איתנות כלכלית, המובילה מערכת חינוך איכותית, מכירה במגוון הקהילות שבתוכה ובזהותן הייחודית, ופועלת במשותף עם תושביה לחיזוק חוסנן.

- תכנית המתאר למחוז חיפה (תמ"מ/6) מוסיפה שטחי פיתוח בדרום מזרח ובדרום מערב, בהיקף של כ-850 ד'.
- תוספת משוערת – 7,200 נפש.
- קיבולת אוכלוסיה משוערת – 21,800 נפש.



מקרא			
פיתוח עירוני	פיתוח תיירותי- פרברי	מסדרון חשמל	מוקד פיתוח תיירותי- פרברי
פיתוח כפרי	מוקד פיתוח תיירותי- כפרי	יער טבעי לטיפוח	מוקד פיתוח תיירותי- כפרי
שטח פתוח/ חקלאי מוגן	מכלול לשימור	דרך ראשית/ ראשית נופית	מכלול לשימור
שטח חקלאי/ אזור נוף כפרי פתוח	אתר הנצחה	דרך אזורית/ אזורית נופית	אתר הנצחה
שטח פתוח עירוני	פארק תיירות	גבול פיתוח מאושר	פארק תיירות



▪ מסילת הרכבת מוסטת למערב בנימינה, בצמוד לדרך מס' 4.

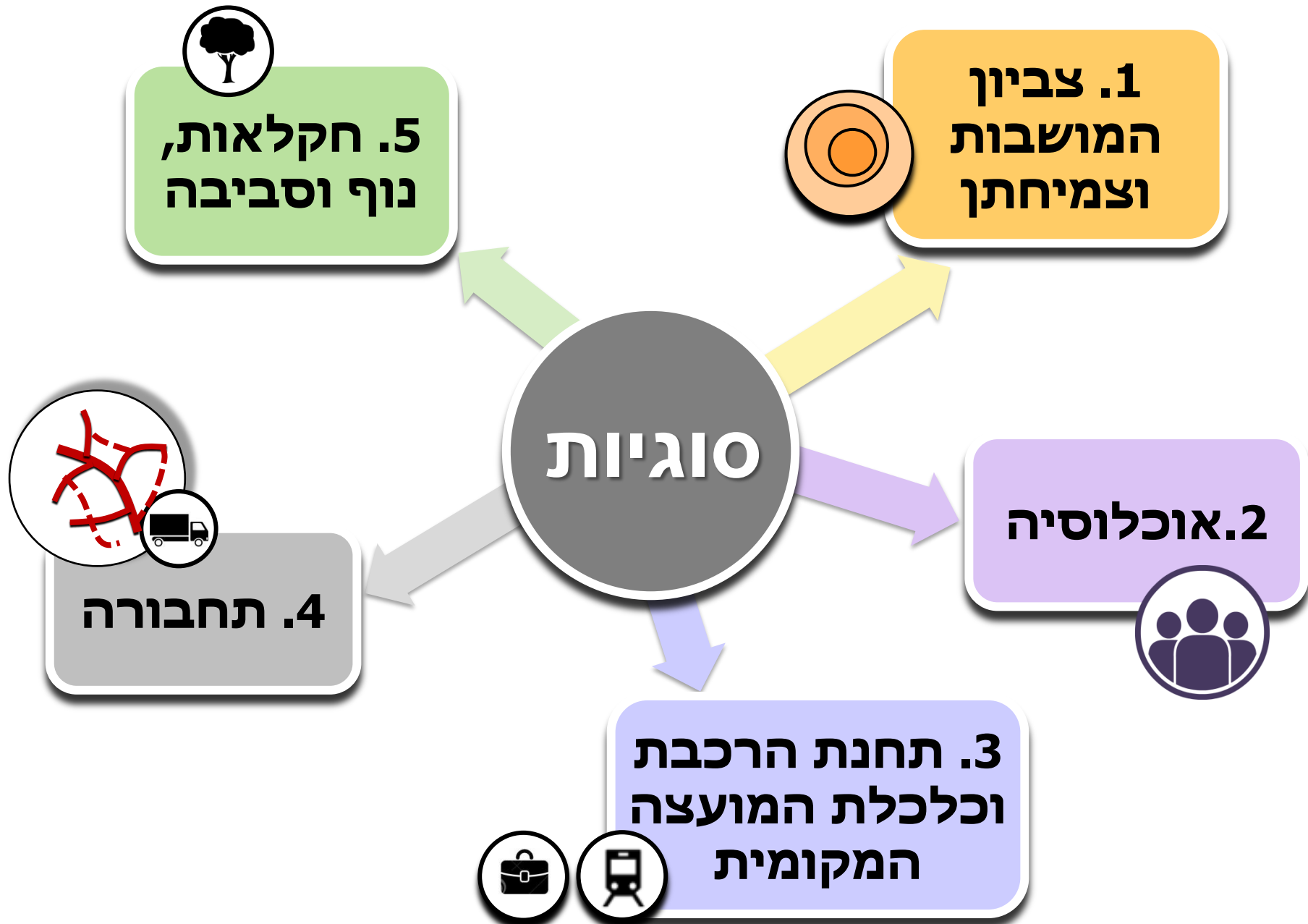
▪ דרך עוקפת בצמוד למסילת הרכבת וביטול דרך 652 ממזרח לבנימינה.

▪ קישוריות וחשיפה מרבית בין בנימינה לבין בקעת הנדיב.

▪ פארק המסילה בשטח המתפנה.

▪ שכונות מגורים חדשות והטיית מרכז הכובד למערב בנימינה.

▪ אזור תעסוקה מערבי חדש, בקרבת תחנת הרכבת ומפגש רח' ימי בנימינה, דרך מס' 4 ורח' הזית באור עקיבא.



תובנה מניתוח מצב קיים

- ישוב המשלב מאפיינים פרבריים עם זהות כפרית.
- מגמה של "זחילה" ופיתוח דליל אל שטחים פתוחים.
- איך משמרים את הזהות המקומית בד בבד עם הגדלת היצע המגורים?
- שתי אונות מנותקות מזו.
- מחסור במרחב ציבורי מקשר, מפותח ובטיחותי – מדרכות רחבות, ושבילי אופניים.

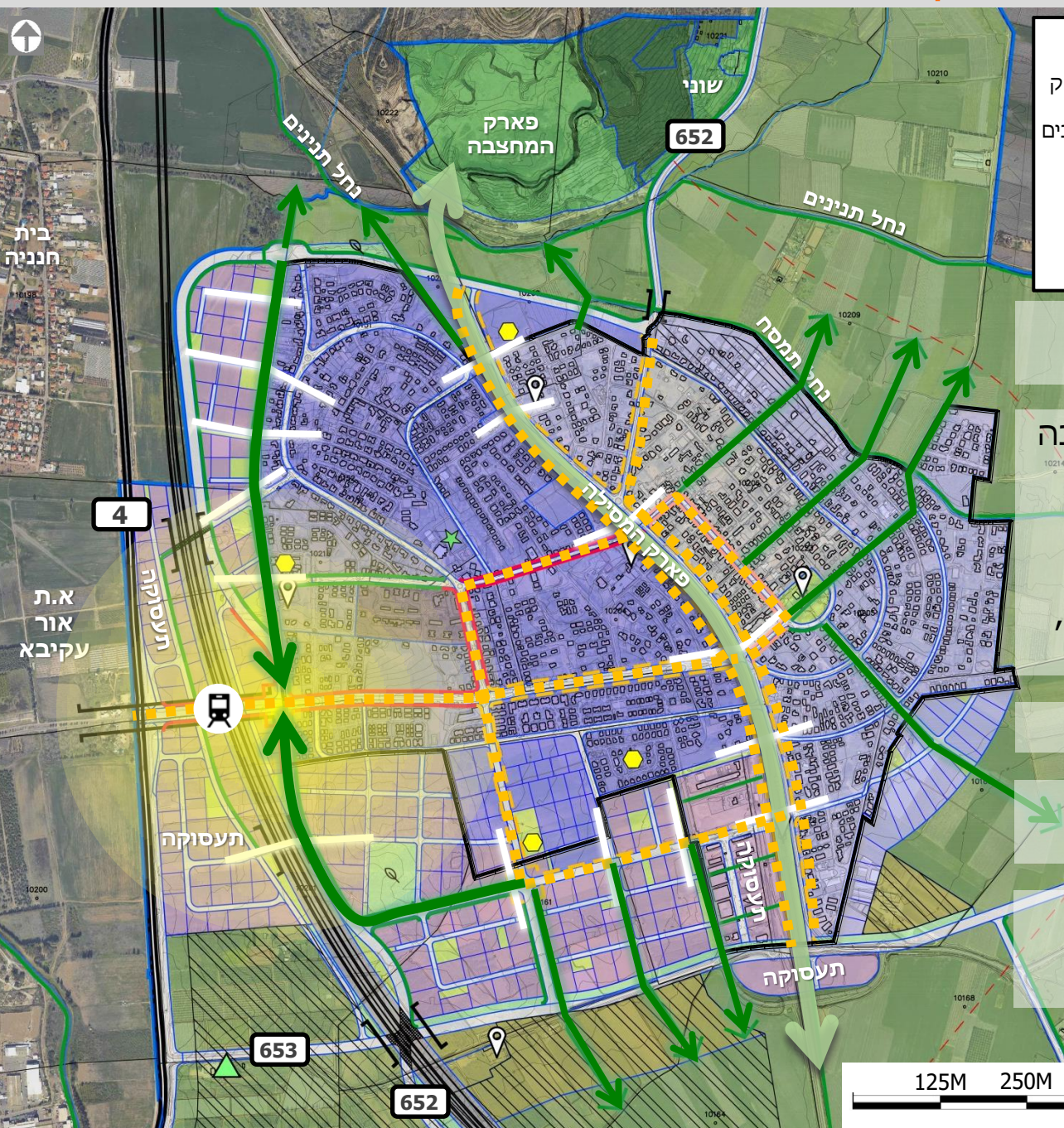
הערות הציבור

- ניהול המועצה ברמת על לאיחוד משאבים. הפעילות היומיומית בשתי קהילות אחת לצד השנייה.
- בקעת הנדיב היא הציור של אורכו סובבים חקלאות, טבע ומורשת.
- יש לשמור על האופי הכפרי במושבה. הרב אינו מעוניין בגידול לממדים של עיר ובפיתוח סמי עירוני.
- חסר תמהיל מגורים.
- בינוי עד שתי קומות.
- יש לחזק קשרים בין השכונות ביישובים.

הצעת תכנית המתאר

- שימור אופי הבינוי במרקם הקיים יחד עם אפשרות לתוספת יח"ד.
- הרחבת תחום הפיתוח בבניה מרקמית, המחזקת אינטראקציה קהילתית ושומרת על קומפקטיות.
- פינוי מסילת הרכבת מערבה והקמת פארק יישובי שיהווה מקום מפגש ופעילות.
- בינוי חדש ברצף לרחובות הישוב הקיים.
- התחדשות עירונית בגבעת חן.





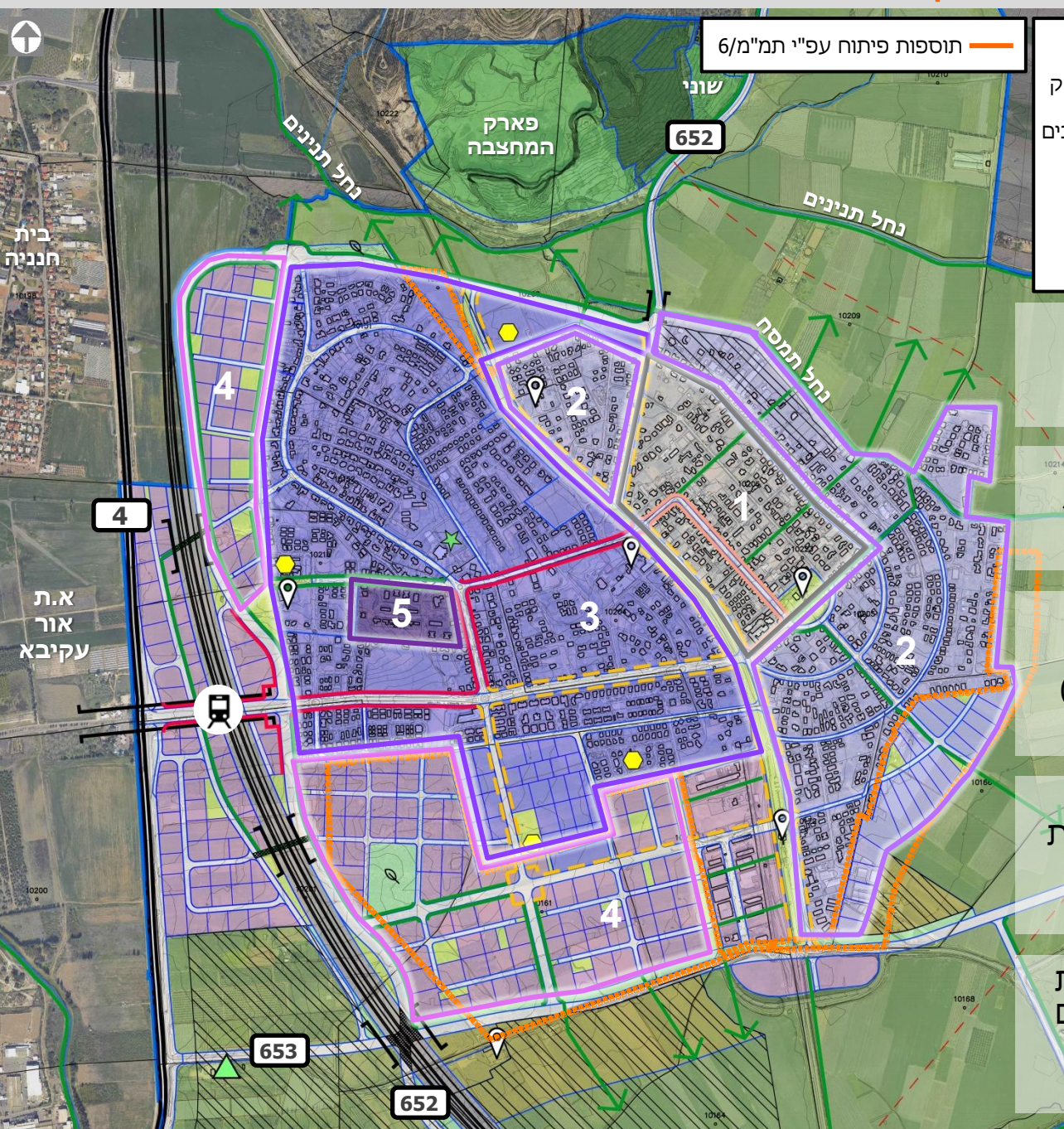
תחנת הרכבת החדשה היא מרכז הכובד של בנימינה.

רשת רחובות מרכזיים בין המושבה הותיקה לבין מערב בנימינה עם מדרכות רחבות, שבילי אופניים ומוקדים של שימושים מעורבים-מסחר, בתי קפה, משרדים. רחובות ימי בנימינה, ניל"י, המסילה, העצמאות.

שימור החשיפה אל בקעת הנדיב.

פיתוח שכונות מגורים בזיקה לתחנת הרכבת ולרקמה הקיימת.

איחוי רקמות הישוב באמצעות פתיחת צירים לתנועת כלי רכב, אופניים והולכי רגל.



מקרא	
גרעין ותיק	■
רקמה המושבה	■
רקמה פרברית	■
רקמת רשת	■
רקמה עירונית	■
תיירות חקלאית	■
שטח ציבורי פתוח	■
שטח פתוח	■
מרחב בקעת הנדיב	■
פארק	■
יער	■
מרחב חיפוש למבני משק	■
חזית מסחרית	■
מוקדים שימושים מעורבים	■
חזית תיירותית-מסחרית	■
ציר ירוק	■
נקודת ציון	●
מוקד ספורט ונופש	★
מרכז שכונתי	●
מוקד תיירות חקלאית	▲

1 הגדרת מתחם לשימור בגרעין

הותיק <

גובה: 2 קומות (ללא שינוי)

2 חיזוק רקמת המושבה באמצעות

שימור מבנה החלקות וצירי מבט <

גובה: 2 קומות (ללא שינוי)

3 הדגשת הרחובות המרכזיים

ברקמה הפרברית <

גובה רקמה: 2-3 קומות (ללא שינוי)

גובה רחובות מרכזיים: 3 קומות

4 בינוי מרקמי המחזק את רשת

הרחובות בשכונות החדשות, בקרבת

תחנת הרכבת החדשה <

גובה: 4 קומות

5 התחדשות עירונית בשכונת גבעת

חן, עם אפשרות לניוד זכויות לתחום

פיתוח חדש <

גובה: 4-7 קומות

תובנה ממצב קיים

- קיבולת האוכלוסיה הקיימת בבנימינה היא 10,500 נפש.
- קיבולת אוכלוסיה (ריאלית) לפי תכניות מפורטות מאושרות היא 14,600 נפש.
- קיבולת משוערת בתמ"מ/6 21,800 נפש.
- מחסור ביחידות דיור קטנות לאוכלוסיה צעירה ומבוגרת.

הערות הציבור

- אין להגדיל את קיבולת האוכלוסיה בישוב.
- יש להגדיל את היצע יחידות הדיור.
- יש להרחיב את תמהיל יחידות הדיור.

הצעת תכנית המתאר

- קיבולת של 22,000 נפש בבנימינה (30,000 נפש במועצה המקומית), ללא שנת יעד.
- תמהיל דירות מגוון בשכונות החדשות ובישוב הקיים, לשמירה על רצף דורי.
- חלק ניכר ממתוספת יח"ד יהיה בסמוך למרכז הכובד החדש.



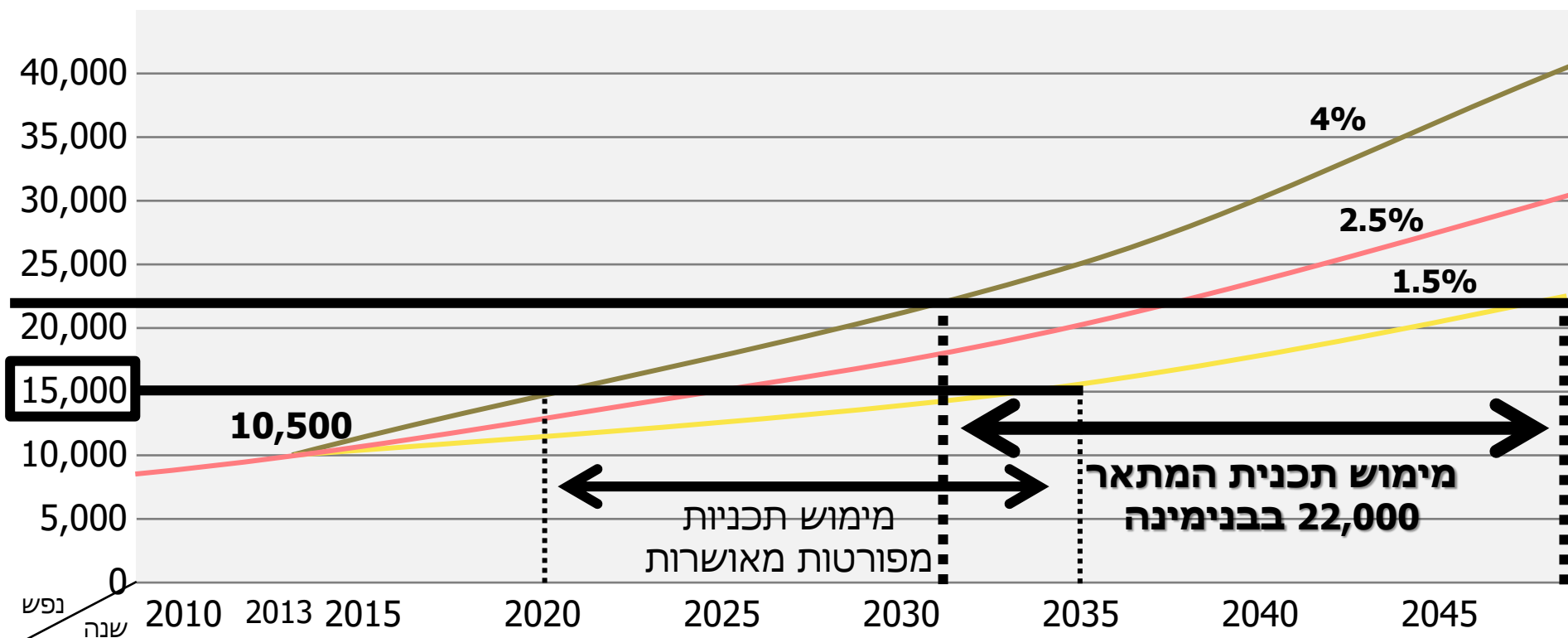
קצבי גידול <<

מתוארים שלושה תרחישים להערכת היקף האוכלוסיה במועצה המקומית:

- תרחיש נמוך שהינו שיעור הריבוי הטבעי - **1.5%**
- תרחיש בינוני המאפיין את המצב הקיים בחומש האחרון וכולל מרכיב הגירה קטן - **2.5%**
- תרחיש גבוה המאפיין את המצב הקיים בשני העשורים האחרונים וכולל מרכיב הגירה גדול יותר - **4%**

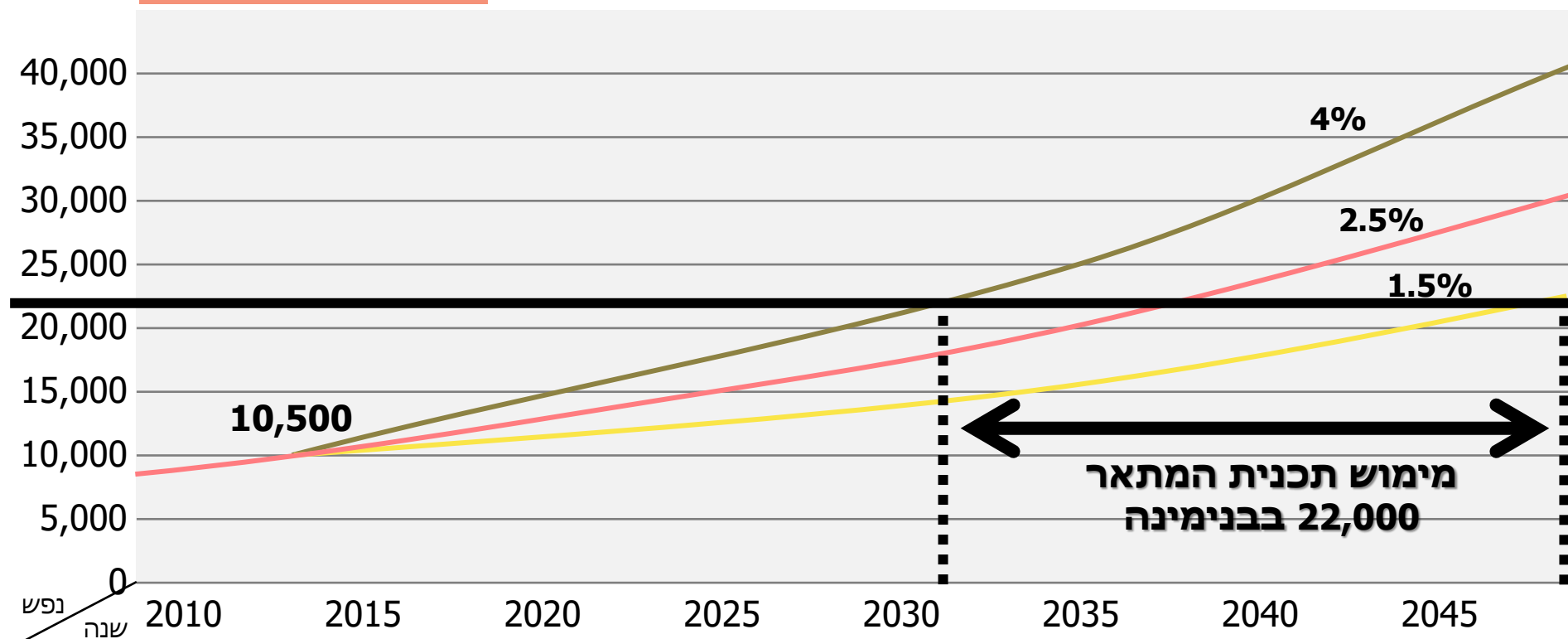
מימוש תכנית המתאר <<

תכנית המתאר קובעת קיבולת (לא שנת יעד) ולכן קצב המימוש תלוי ברשות המקומית.



ישראל 2048 <<

לפי דו"ח חשיבה אסטרטגית לתכנון ופיתוח מרחבי, אוכלוסיית ישראל תכפיל את עצמה עד שנת 2048.



תובנות מצב קיים

- בסיס כלכלי חלש לצד פרישה רחבה מביא לרמת שירותים ותשתיות נמוכה.
- היקף שטחי תעסוקה נמוך ביחס לקיבולת האוכלוסיה.
- אזור תעשיה כרמל לא מתפתח.
- נדרש איזון בין היקף הפיתוח למגורים לבין היקף הפיתוח לתעסוקה.

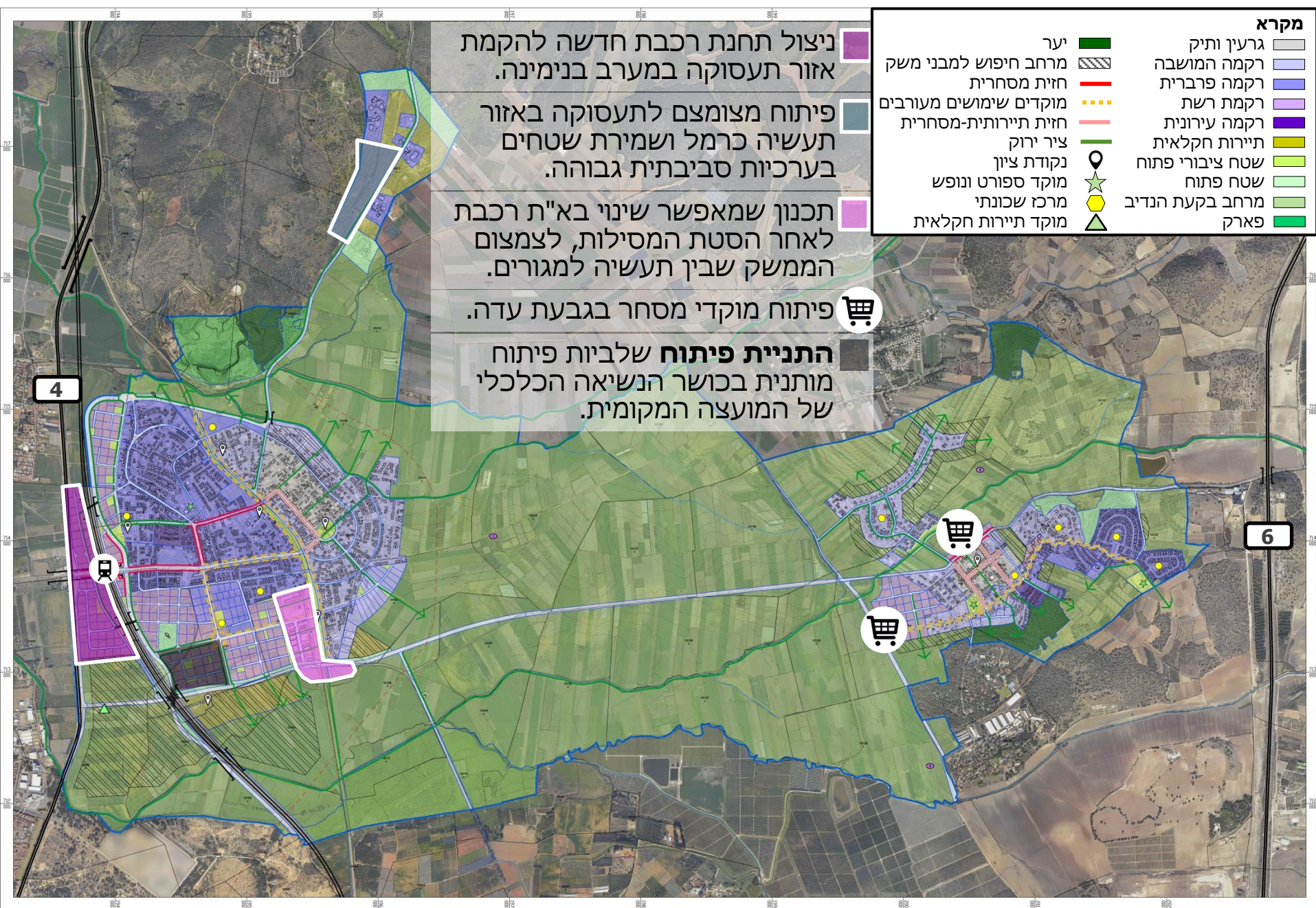
הערות הציבור

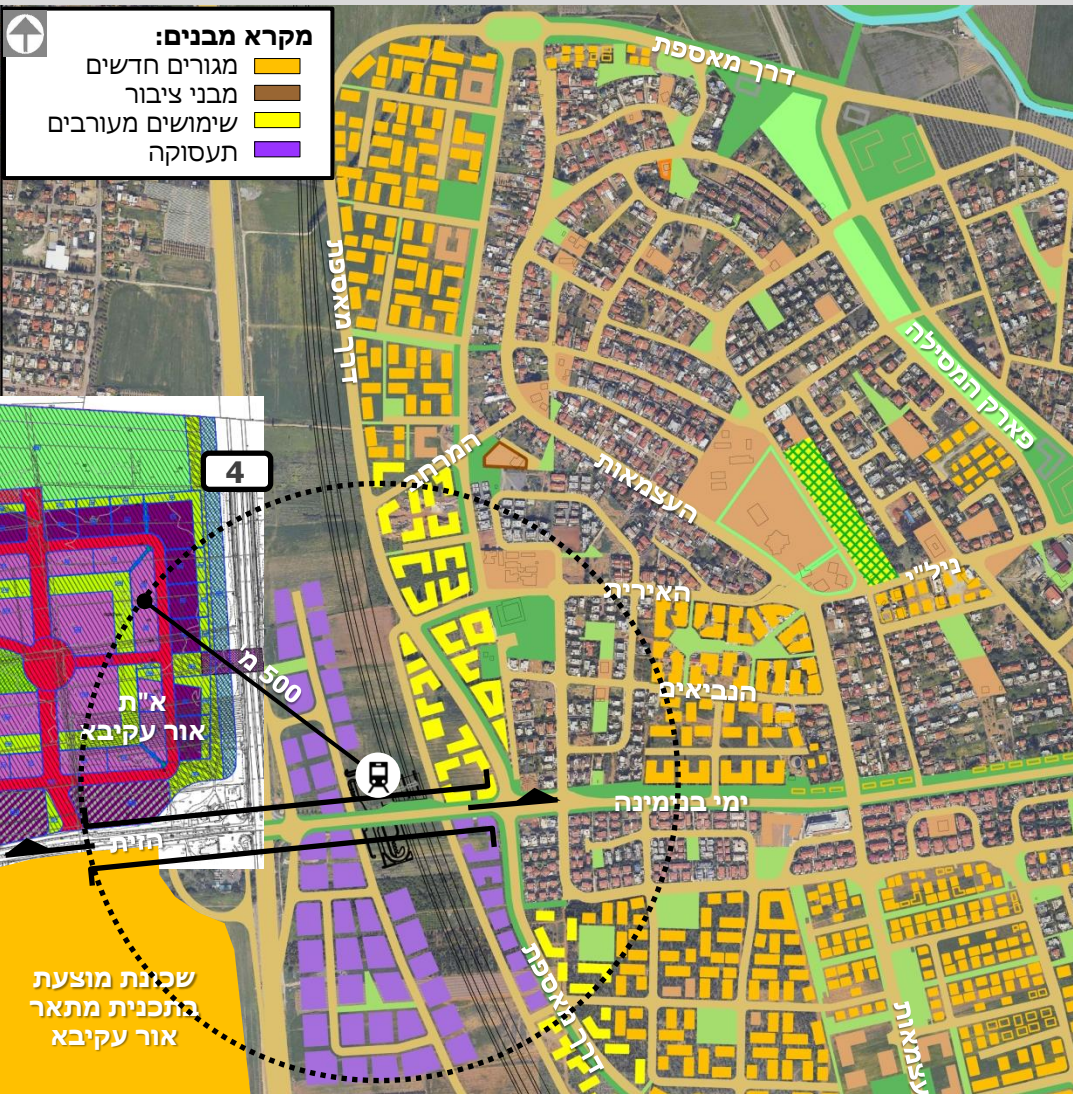
- יצירת בסיס הכנסות למועצה הינה חיונית!
- יש לשמור על חיץ בין אזורי תעסוקה לשכונות מגורים.
- יש לפתח גם בגבעת עדה מקורות הכנסה.

הצעת תכנית המתאר

- אזור תעסוקה חדש בסמוך לתחנת הרכבת המוסטת ולדרך מס' 4, עם סיכוי גבוה למימוש.
- מערך דרכים לנגישות טובה לאזורי התעסוקה.
- צמצום א"ת כרמל בשל מיקומו בסביבה רגישה.
- חיץ בין אזורי תעסוקה ממגורים.
- תוספת מסחר שכונתי במוקדים ומסחר יישובי לאורך רחובות מרכזיים.
- גידול מבוקר בשלביות.







תחנת הרכבת מוצעת במפגש רחוב ימי בנימינה, רחוב הזית באור עקיבא ומסילת הברזל.

מיקום זה הינו המיקום המיטבי מבחינת תפקוד בנימינה:

1. רחוב ימי בנימינה מוצע כרחוב מרכזי, עם מרחב רחב להולכי רגל ולרוכבי אופניים (גם במפלס הגשר), לאורכו שימושים מעורבים - מסחר, משרדים ומגורים והמשכו ברחוב הזית באור עקיבא.

2. מיקום זה מכסה רדיוס של 500 מ' בקו אוויר ומאפשר הליכה רגלית של כ-10 דקות הליכה למרבית מקומות העבודה בסביבת הרכבת.

חתך סכמתי לאורך הזית - ימי בנימינה:



תובנות ממצב קיים

- מסילת הרכבת מנתקת את אונות בנימינה.
- עומס תנועה עוברת בתוך בנימינה, בין היתר לתחנת הרכבת.
- עומסי תנועה בכניסות לישובים.
- מחסור במערכת רציפה, מוסדרת ואיכותית של תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים.
- תחבורה ציבורית ברמה נמוכה.

הערות הציבור

- יש צורך בהפחתת עומסי התנועה בשעות השיא, למוסדות החינוך ולרכבת
- התחבורה הציבורית אינה מספקת מבחינת רמת שירות ומבחינת תדירות. יש לפתח צירי הליכה ושבילי אופניים.
- רישות המושבות ואזור בקעת הנדיב בשבילי אופניים הינו צו השעה.
- הרכבת הינה חוזקה למועצה!

הצעת תכנית המתאר

- הסטת מסילת הרכבת ממערב לבנימינה.
- מערך דרכים לתנועה עוברת ולתנועה מקומית.
- שלד יישובי מאחה רקמות קיימות וחדשות, לתנועת רכבים, הולכי רגל ורוכבי אופניים.
- פתרונות תנועתיים נקודתיים לשחרור עומסי תנועה גם טרם ההסטה.
- פיתוח חדש בזיקה לתחנת הרכבת.



מערך דרכים אזורי מוצע

מסילת ברזל <<

- מוסטת מערבית לבנימינה
- תחנת רכבת בסמוך לרח' העלייה

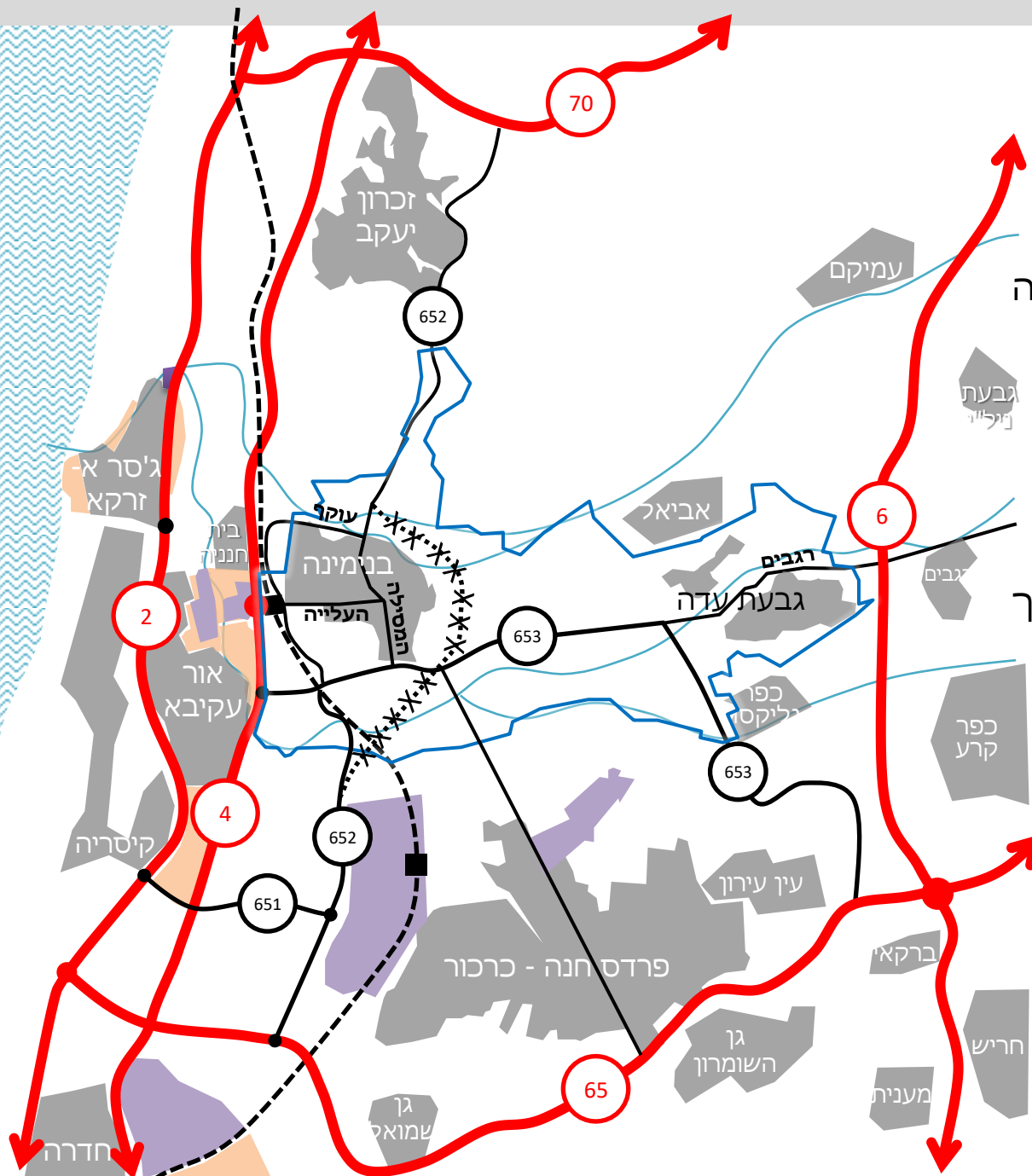
צירי אורך <<

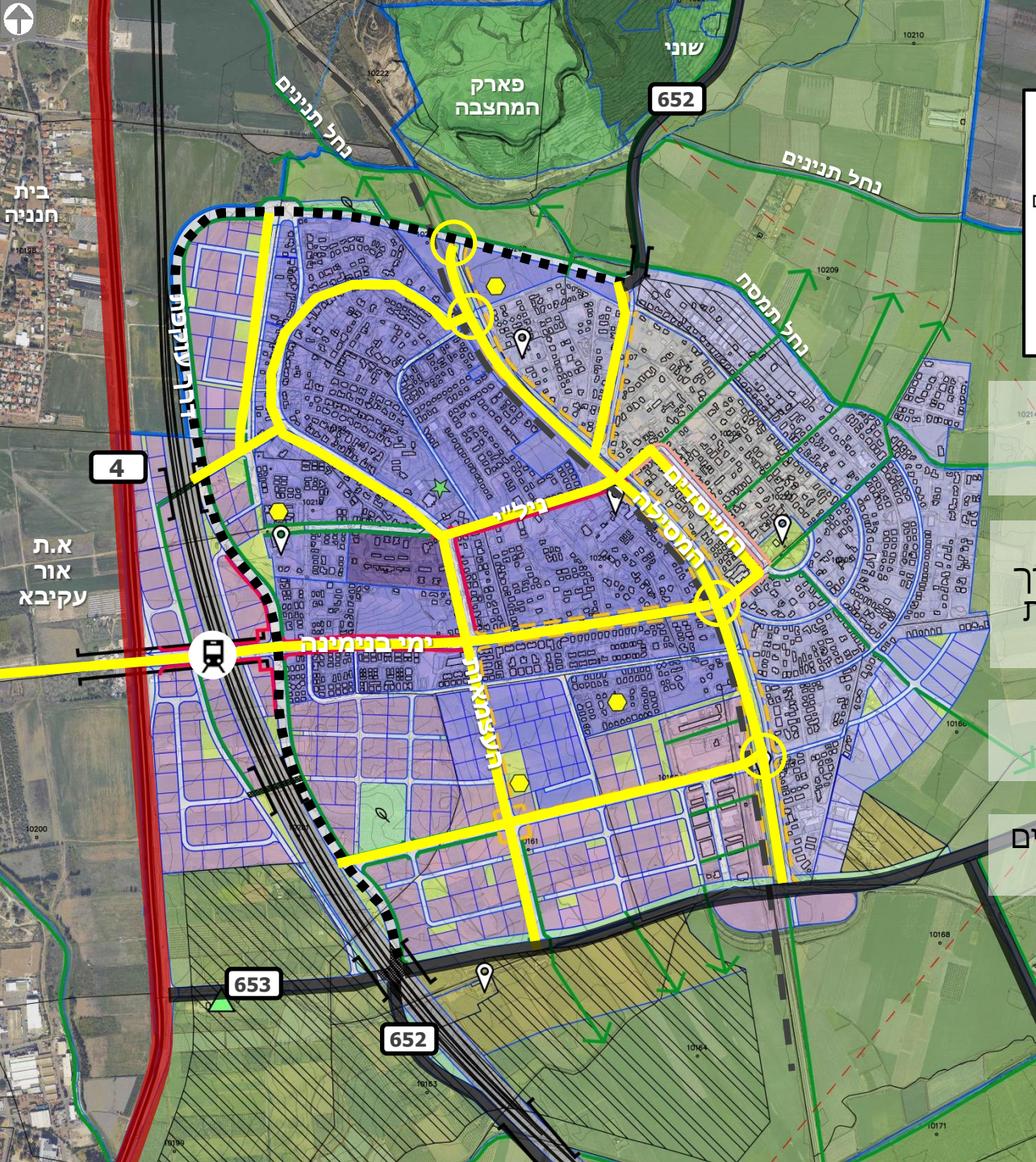
- רחוב המסילה - קיים
- עוקף מערבי - כתחליף לדרך מזרחית עפ"י תמ"א/3
- דרך 652 - שינוי התוואי שבין דרך הבורג' לא"ת פרדס חנה
- דרך 653 - תוואי מוצע בתמ"א/3

צירי רוחב <<

- דרך 653 - תוואי דרך הבורג'
- דרך רגבים

××× רצועה לתכנון - לא לביצוע
בתכנית המתאר
— תוואי מוצע בתכנית המתאר





מקרא	
גרעין ותיק	יער
רקמה המושבה	מרחב חיפוש למבני משק
רקמה פרברית	חזית מסחרית
רקמת רשת	מוקדים שימושים מעורבים
רקמה עירונית	חזית תיירותית-מסחרית
תיירות חקלאית	ציר ירוק
שטח ציבורי פתוח	נקודת ציון
שטח פתוח	מוקד ספורט ונופש
מרחב בקעת הנדיב	מרכז שכונתי
פארק	מוקד תיירות חקלאית

הסטת מסילת הרכבת למערב
בנימינה ומיקום תחנת הרכבת
בקרת צומת בנימינה.

■ התוויית דרך עוקפת מערבית
לתנועה עוברת, ברציפות לתוואי דרך
652 בצפון ובדרום, המובילה לתחנת
הרכבת החדשה.

— פיתוח רשת רחובות מרכזיים עם
שבילי אופניים ומדרכות רחבות.

○ פינוי המסילה מאפשר השלמת צירים
וחיבור בין שתי האונות.

מקרא מבנים:			
תעסוקה	מגורים	מבני ציבור	מסחר
תיירות	שימושים מעורבים	מבנים לשימור	

פיתוח בשלב א', ללא תלות בהסטת מסילת הרכבת <

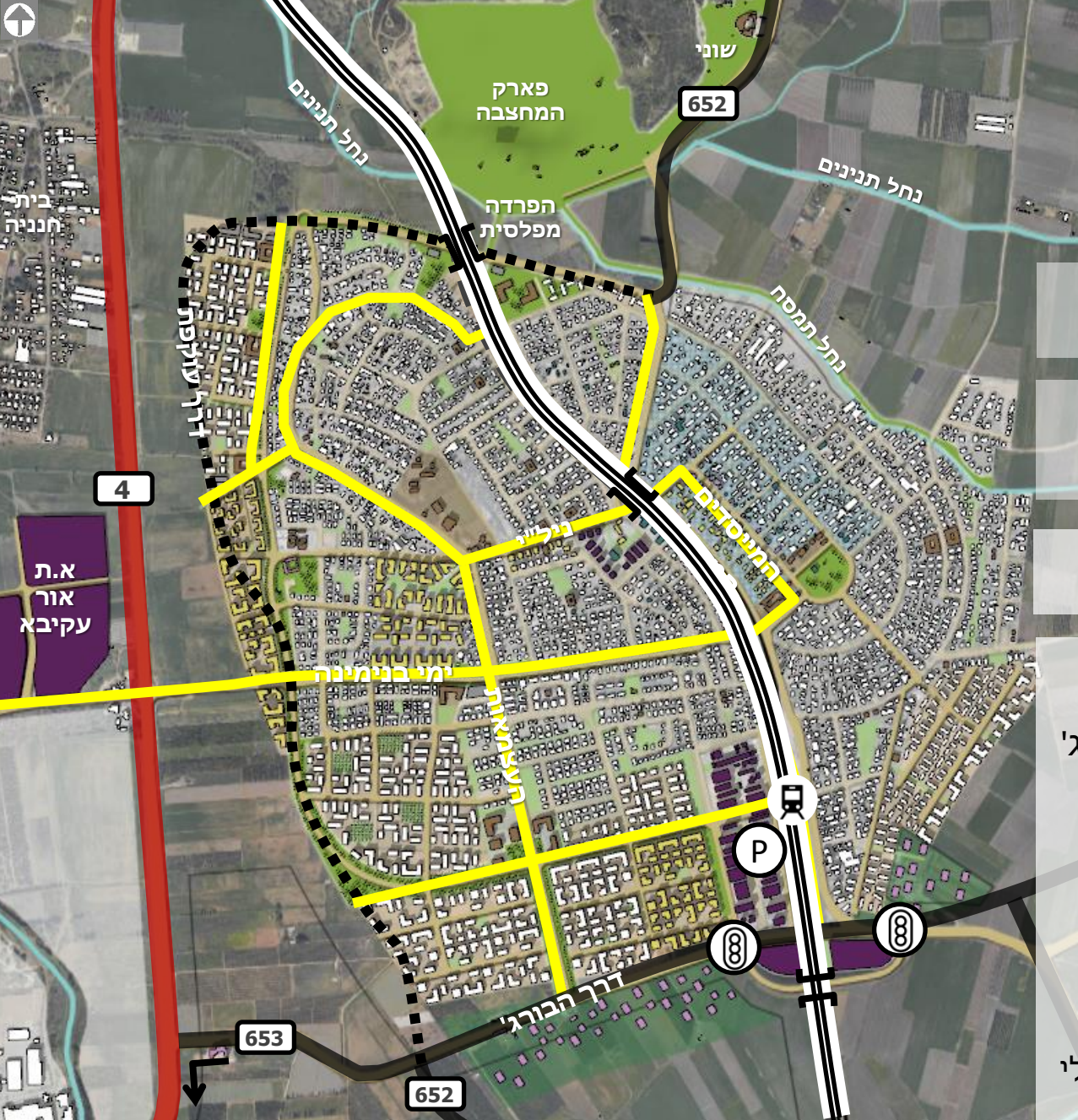
- סלילת הדרך העוקפת במלוא אורכה, הממשיכה ברציפות את תוואי דרך 652 בצפון ובדרום.

[תוספת הפרדה מפלסית בצפון, על תוואי הרחוב המאסף.

צעדים משלימים לא סטטוטוריים לפתרון עומסי תנועה קיימים –

1. פתיחת פניות שמאלה בצומת הבורג' עם דרך 4 והרחבת דרך הבורג'.
2. רמזור הכיכרות בצומת דרך הבורג' עם דרך המסילה.
3. שיפור הסדרי תנועה וחניה באזור תחנת הרכבת.

כל הצעדים המשלימים יקבלו ביטוי בנספח יישום שיצורף לתכנית ויהוו כלי עבודה לרשות המקומית.



תובנות מצב קיים

- חשש מזחילת הפיתוח למרחב הפתוח של בקעת הנדיב.
- כלכליות נמוכה לענף החקלאות וסכנה לקיומו.
- דרך 652 כפי שמותוות בתמ"מ/6 חוסמת את הקשר בין הישוב לבקעת הנדיב.

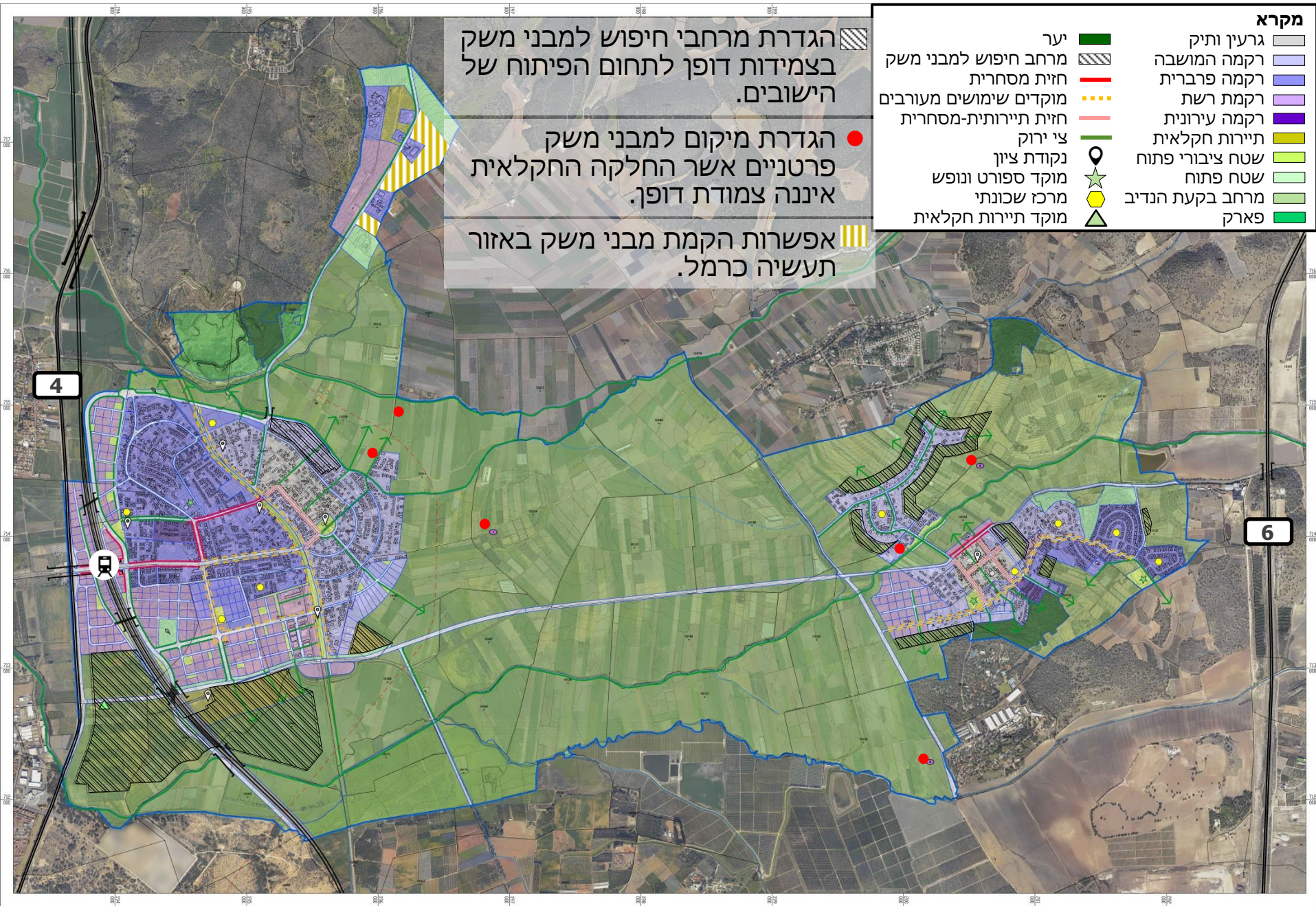
הערות הציבור

- יש לאפשר הקמת מבנים חקלאיים.
- יש לשמור את בקעת הנדיב ללא פיתוח וליצור צירים מחברים אליה.
- יש לפתח מוקדי טבע אזוריים על בסיס נחל תנינים ונחל תמסח.
- חשיבות עליונה בשמירת השטחים הפתוחים והמגוון הביולוגי באזור המועצה, תוך כדי יצירת חיבורים לאזורים הבנויים.

הצעת תכנית המתאר

- דיוק תחום הפיתוח בהתאם לערכי הטבע הסובב.
- פתרון למבני משק עבור כל משק בתחום מועצה המקומית, להבטחת הפעילות החקלאית.
- חיזוק הקשר בין הישובים לבין בקעת הנדיב באמצעות צירים ירוקים.
- פיתוח מתחמים תיירותיים המתבססים על החקלאות והנוף המקומי.
- הקמת פארק המסילה ורשת ירוקה קושרת את הרקמות השונות ומפיחה חיים ברחובות הישוב.







מקרא	
גרעין ותיק	יר
רקמה המושבה	מרחב חיפוש למבני משק
רקמה פרברית	חזית מסחרית
רקמת רשת	מוקדים שימושים מעורבים
רקמה עירונית	חזית תיירותית-מסחרית
תיירות חקלאית	ציר ירוק
שטח ציבורי פתוח	נקודת ציון
שטח פתוח	מוקד ספורט ונופש
מרחב בקעת הנדיב	מרכז שכונתי
פארק	מוקד תיירות חקלאית

במרקם הקיים ישנם מספיק שצ"פים.

תוספת שצ"פים בשכונות החדשות.

טיילות מקשרות בין פנים הישוב
לנוף הסובב- נחל תנינים, נחל
 תמסח, בקעת הנדיב, אחו בנימינה
 ופארק המחצבה.

פארק המסילה המורכב משלושה
 מקטעים בעלי אופי משתנה ולאורכו
 מרחב ציבורי המשלב מבני חינוך,
 מסחר, משרדים ומגורים.

רשת ירוקה קושרת את הרקמות
 השונות ומפיחה חיים ברחובות
 הישוב- מדרכות רחבות, צמחיה וכו'.

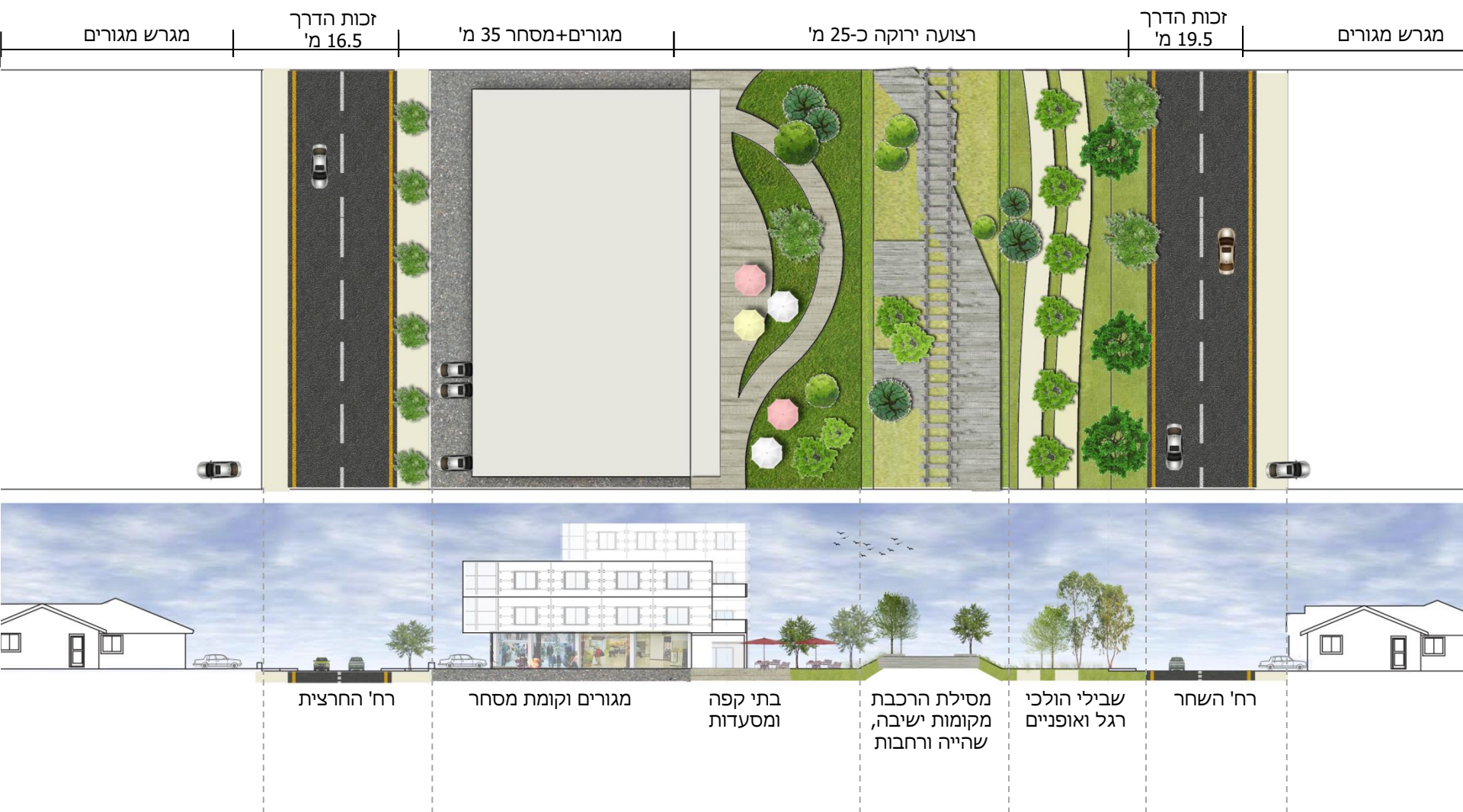
שימור משבצת מגבעת
 האקליפטוסים כאתר טבע עירוני.

פיתוח מתחמי **תיירות חקלאית**
 בסמוך לבורג' בנימינה ולשטחי
 קהילת בית אל.

מבני משק צמודי דופן.

פארק המסילה

מקטע צפוני - שכונת הפועל (מגורים, תיירות ומסחר)



פארק המסילה

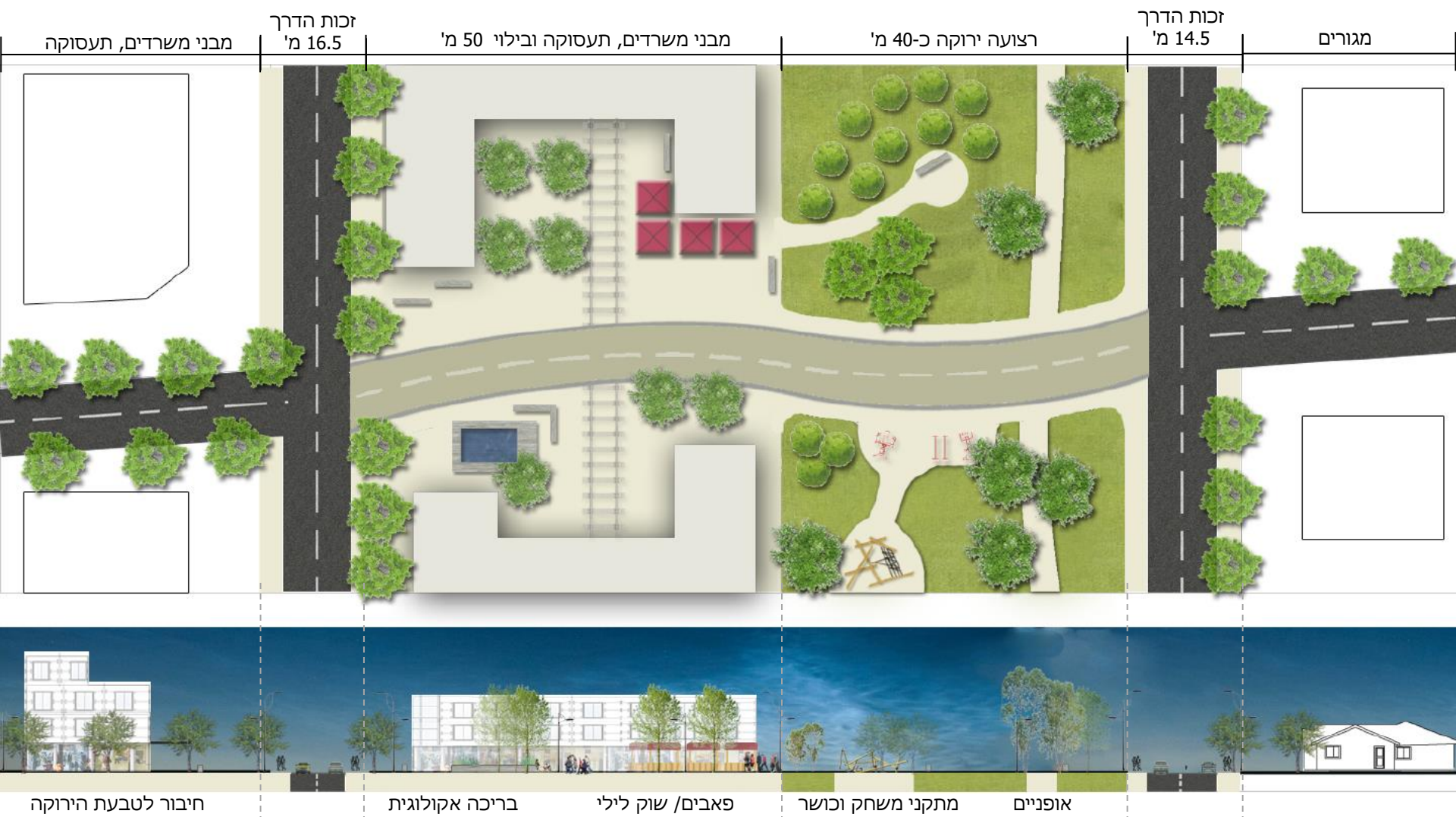
מקטע מרכזי - המייסדים (אופי מקומי)

מגורים זכות הדרך 12.5 מ' רצועה ירוקה כ-28 מ' אופניים, גינה קהילתית, מתקני משחק, קיוסקפה זכות הדרך 14.5 מ' מגורים/מסחר



פארק המסילה

מקטע דרומי - אזור תעסוקה (משרדים ומתחם בילוי)
מפגש עם הציר הירוק - מוקד



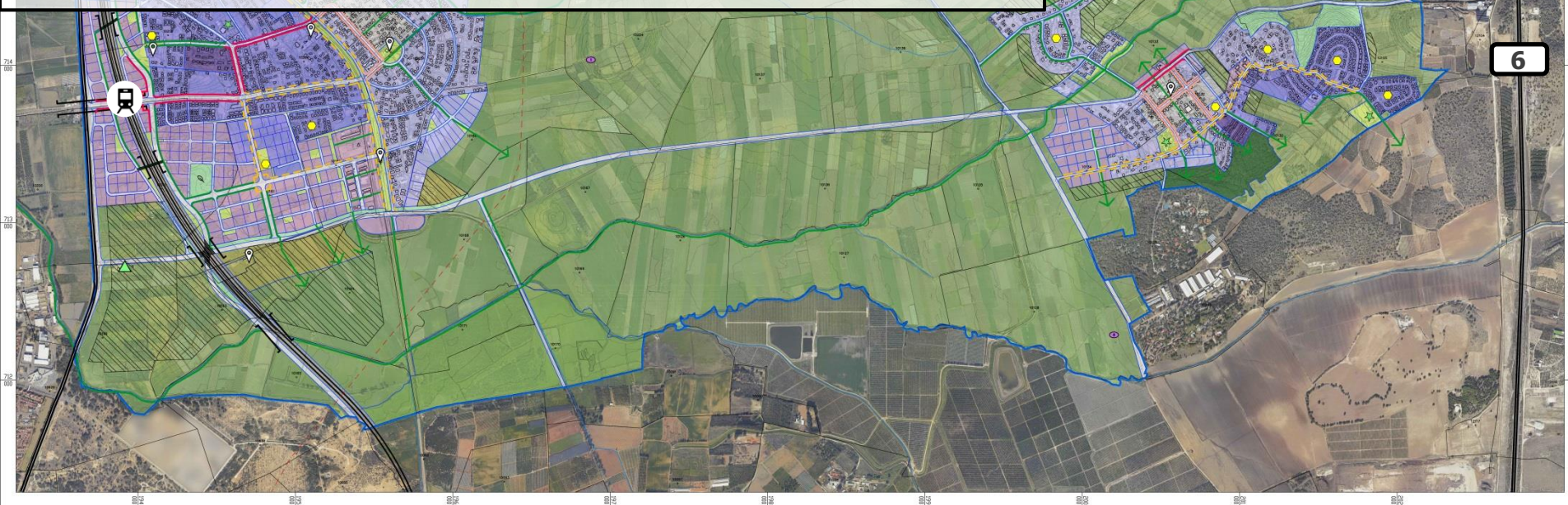
השלב הבא < > עריכת מסמכי תכנית המתאר:

- התבוננות ברמת הישוב/הציבור
- מדיניות וכללים לתכניות בעתיד
- תחום הפיתוח
- צפיפות ממוצעת
- סוגי בינוי
- מערכות תנועה
- מערכות ציבוריות

1. תשריט מצב מוצע
2. הוראות תכנית
3. נספח מבנה עירוני
4. נספח תחבורה
5. נספח נופי – סביבתי
6. נספח חברתי – כלכלי
7. נספח תשתיות
8. נספח חקלאות
9. נספח שימור

מקרא

יער	גרעין ותיק
מרחב חיפוש למבני משק	רקמה המושבה
חזית מסחרית	רקמה פרברית
מוקדים שימושים מעורבים	רקמת רשת
חזית תיירותית-מסחרית	רקמה עירונית
ציר ירוק	תיירות חקלאית
נקודת ציון	שטח ציבורי פתוח
מוקד ספורט ונופש	שטח פתוח
מרכז שכונתי	מרחב בקעת הנדיב
מוקד תיירות חקלאית	פארק



תודה

