



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



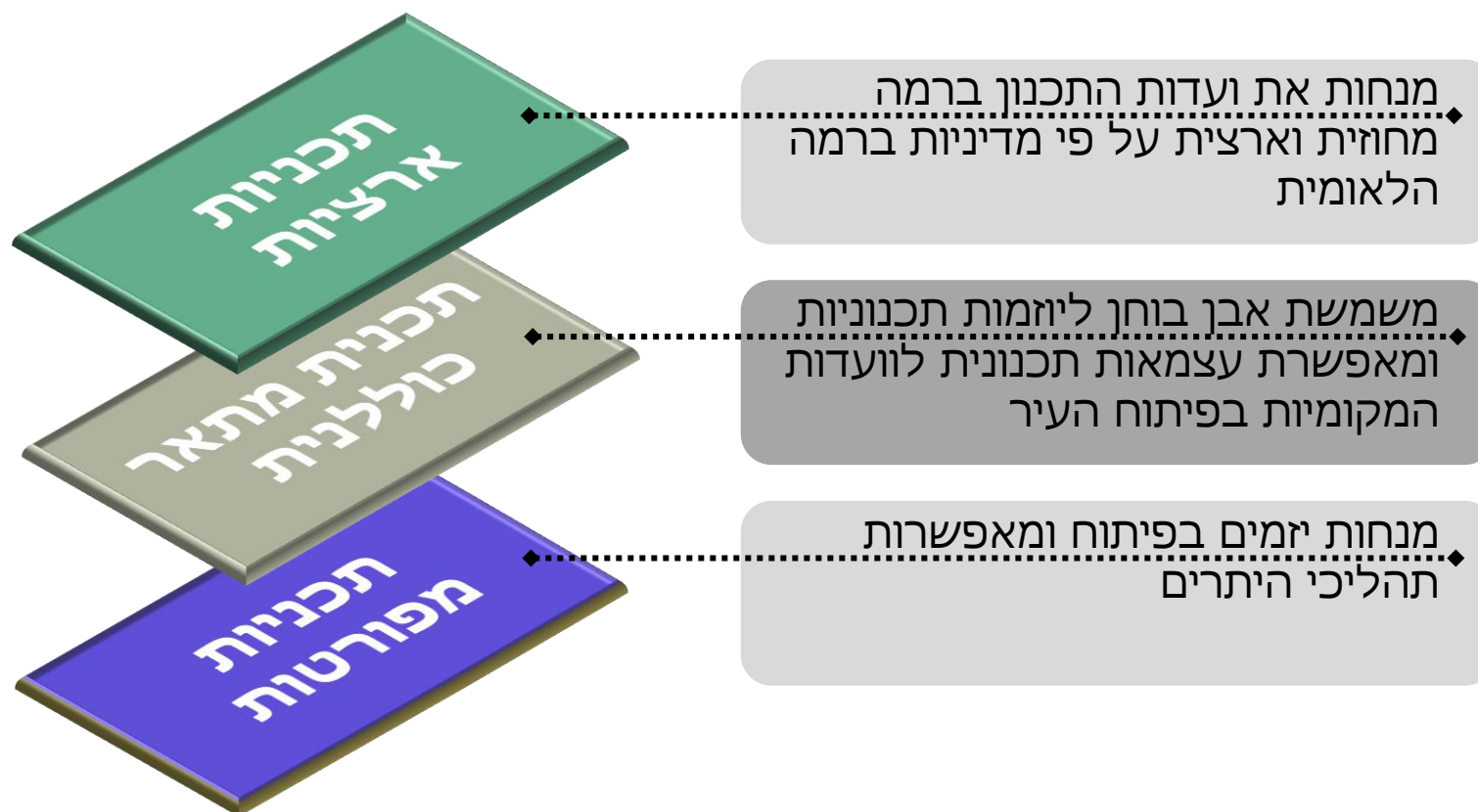
תכנית מתאר כוללנית בנימינה גבעת עדה

כנס שיתוף ציבור | גבעת עדה

04.12.2017



- 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.



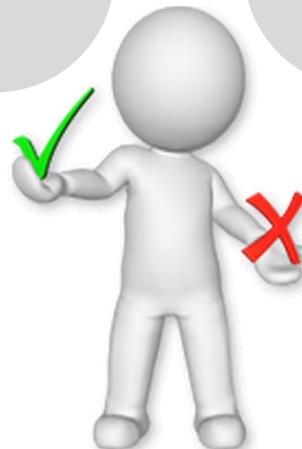
מה עושה תכנית מתאר (דוגמאות)

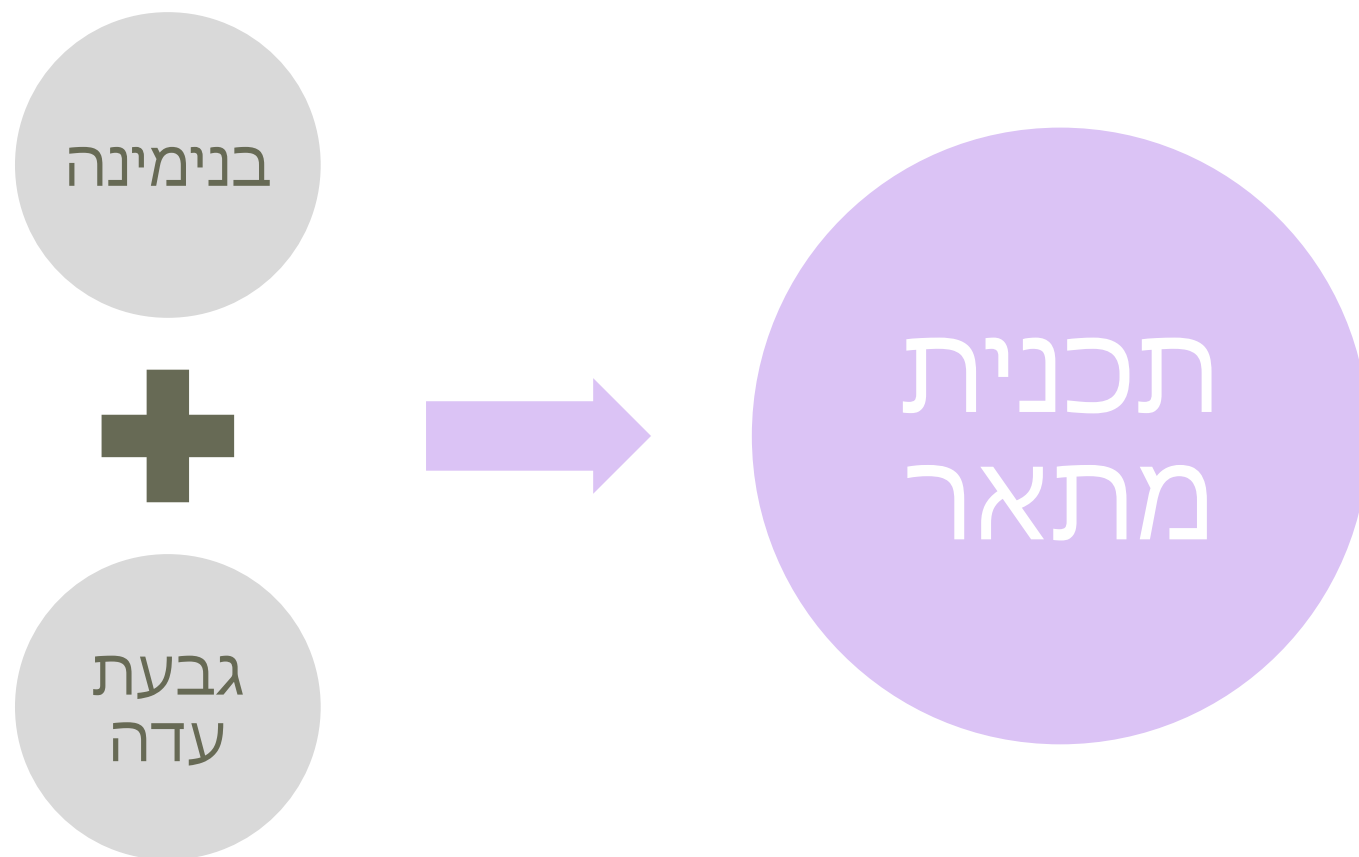
- מתבוננת ברמת הישוב/הציבור
- מדיניות וכללים לתכניות בעתיד
- תחום הפיתוח של הישוב
- צפיפות ממוצעת
- סוגי בינוי
- מערכות תנועה
- מערכות ציבוריות



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 חניקיס 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 חניקיס ברק
יואב דן
אביב ניהול פרויקטים בע"מ

ראש צוות התכנון

דורית שפינט
גורדון אדריכלים
ומתכנני ערים 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

מודד

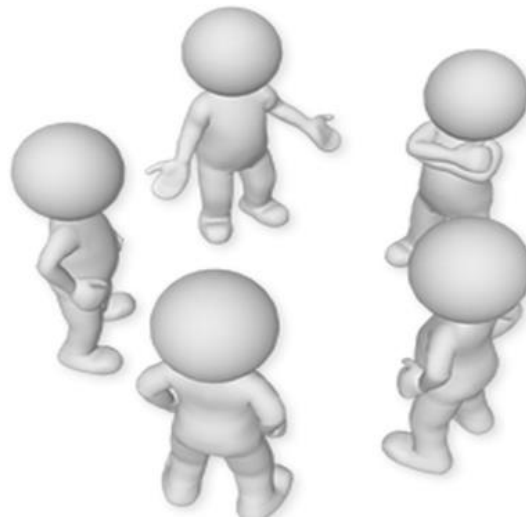
אלדב נטוביץ
חץ הצפון מיפוי
והנדסה בע"מ

שמאי

ענאן סלאמה
פסיפס – שמאות
מקרקעין ותכנון ערים



מפגשים לשיתוף הציבור



אבן דרך	תאריך	תוכן
מצב קיים	11/2014	מפגשים אישיים עם אנשי רשות, ראשי מועצת בנימינה לשעבר
	01/2015	קבוצת מיקוד: בנימינה, גבעת עדה, אנשי תכנון, חברי וועדה מקומית
	02/2015	סקר אינטרנטי בהשתתפות כ – 700 איש
חזון	05/2015	שני כנסי שולחנות עגולים עם תושבי בנימינה ועם תושבי גבעת עדה
חלופות תכנון	12/2015	מפגש עם חקלאים
	01/2016	כנס כולל לתושבי בנימינה וגבעת עדה, הכולל קבוצות דיון נושאיות
חלופה נבחרת	11/2017	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.

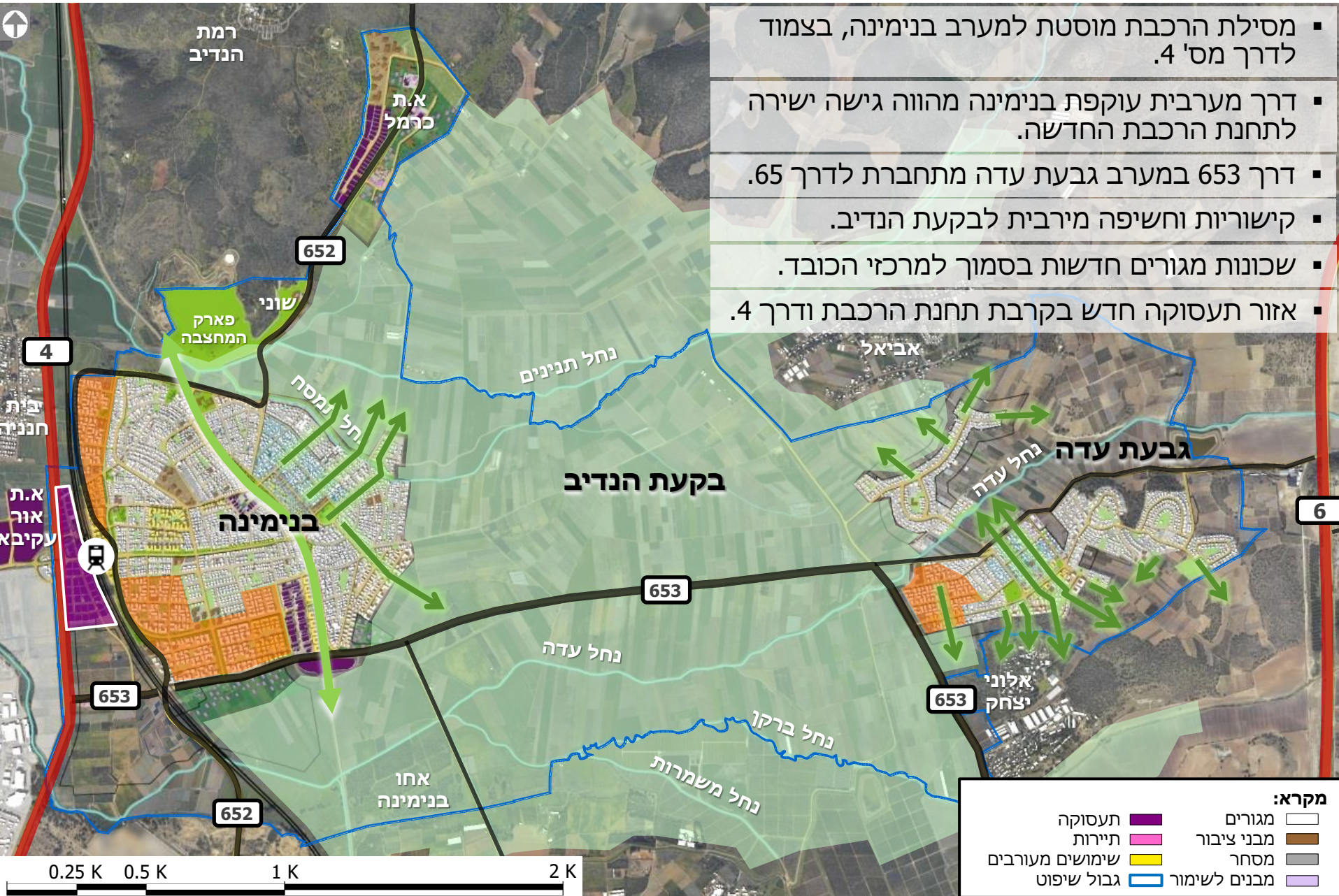
מועצה בעלת איתנות כלכלית, המובילה מערכת חינוך איכותית, מכירה במגוון הקהילות שבתוכה ובזהותן הייחודית, ופועלת במשותף עם תושביה לחיזוק חוסנן.

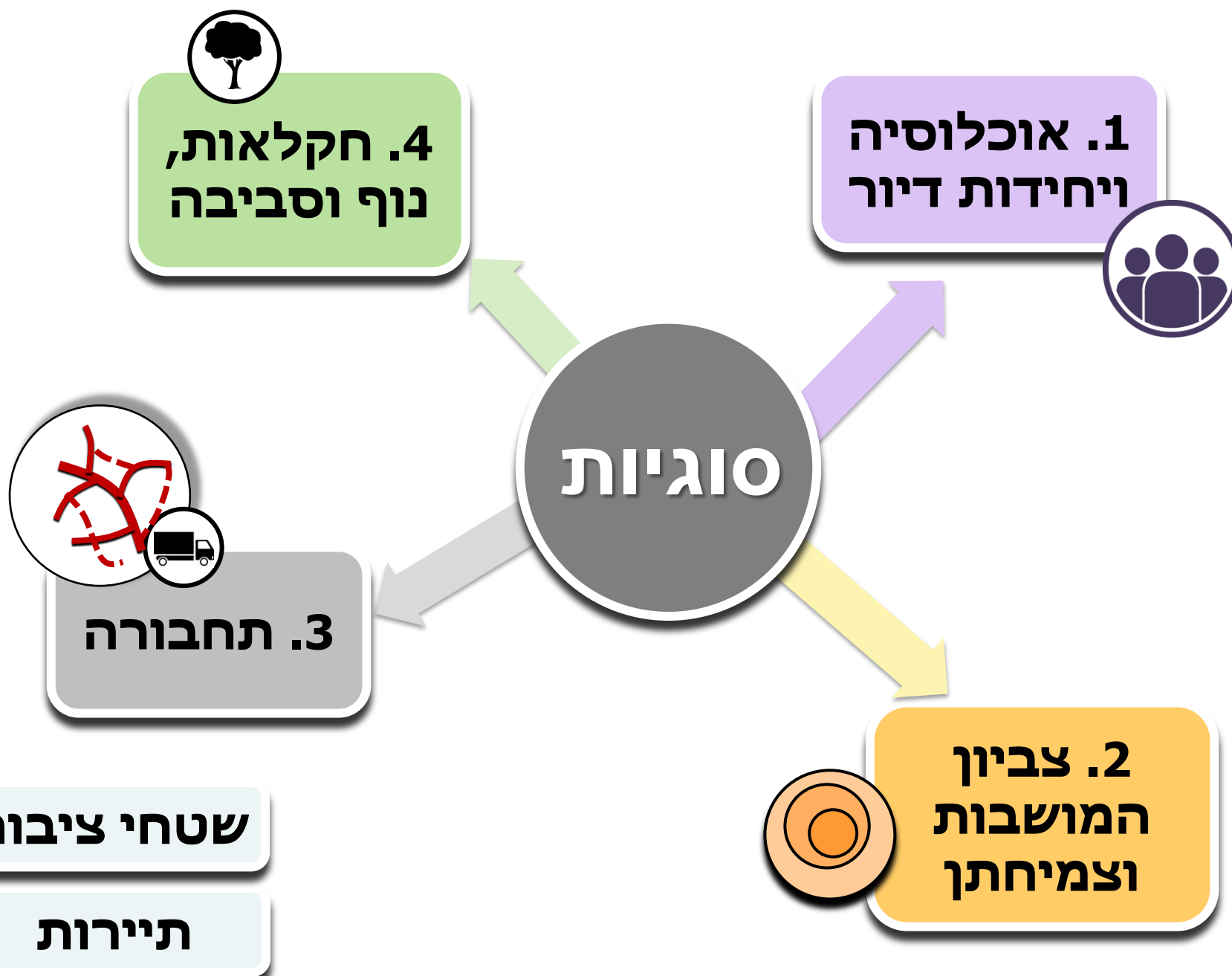
- תכנית המתאר המחוזית למחוז חיפה (תמ"מ/6) מאפשרת שטחי פיתוח נוספים במזרח ובהרחבה, בהיקף של כ-80 ד'.

אוכלוסיה 2013	3,830 נפש
קיבולת ריאלית- מימוש תכניות מפורטות מאושרות	5,000 נפש
תוספת משוערת בתמ"מ/6	850 נפש
סך קיבולת אוכלוסיה	5,850 נפש



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





תובנה ממצב קיים

- אוכלוסיה קיימת בגבעת עדה היא 3,800 נפש.
- קיבולת אוכלוסיה (ריאלית) לפי תכניות מפורטות מאושרות היא 5,000 נפש.
- קיבולת משוערת בתמ"מ/6 5,850 נפש.
- מחסור ביחידות דיור קטנות **לאוכלוסיה צעירה ומבוגרת.**

הערות הציבור

- יש להגדיל את היצע יחידות הדיור, באופן **מדוד ומבוקר.**
- יש להרחיב את תמהיל יחידות הדיור.
- יש חשיבות רבה **לסייע לאוכלוסיה המתגוררת** בשיכונים, אולם יש לוודא שההתחדשות העירונית לא תחרוג בגובה הבניה.

הצעת תכנית המתאר

- קיבולת של 8,000 נפש בגבעת עדה (30,000 נפש בתחום שטח המועצה המקומית), **ללא שנת יעד.**
- **תמהיל דירות מגוון** בשכונות החדשות ובישוב הקיים, לשמירה על רצף דורי.
- חלק ניכר ממתוספת יח"ד יהיה **בסמוך למרכז היישובי.**



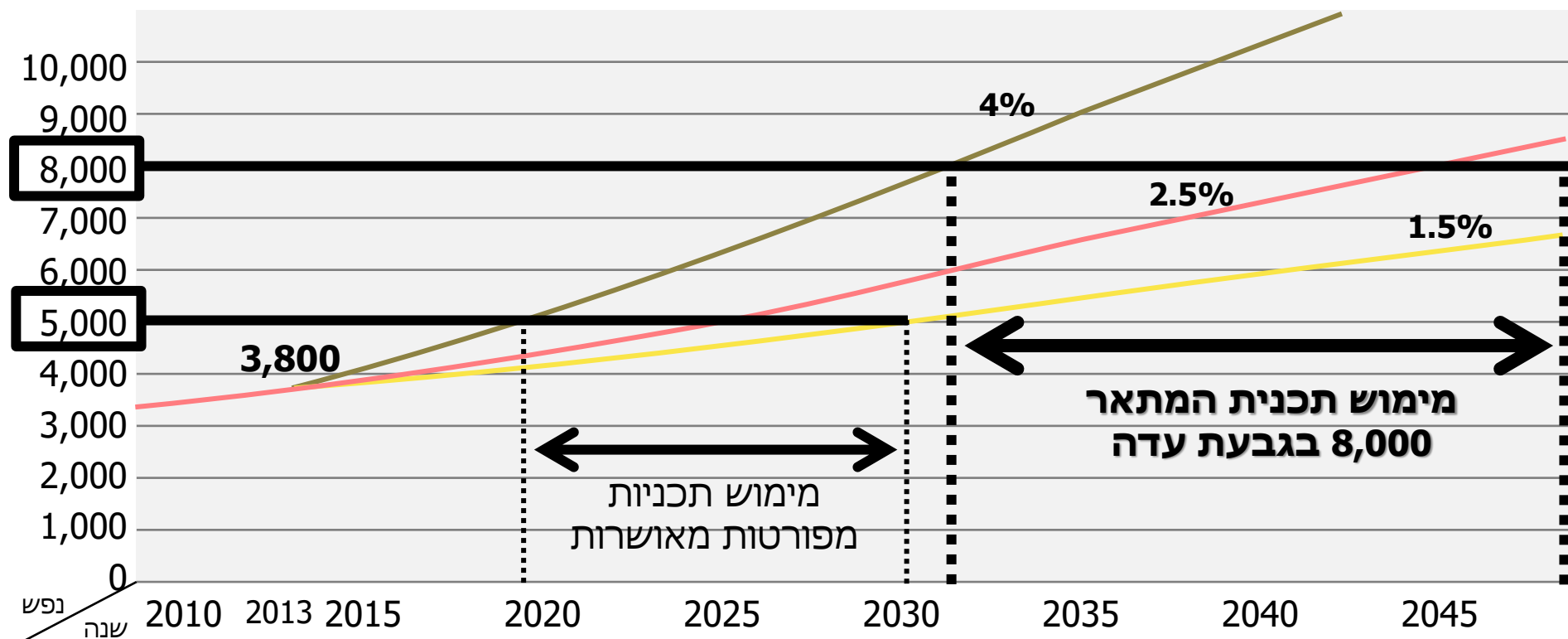
קצבי גידול <<

מתוארים שלושה תרחישים לקצב גידול 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 <<

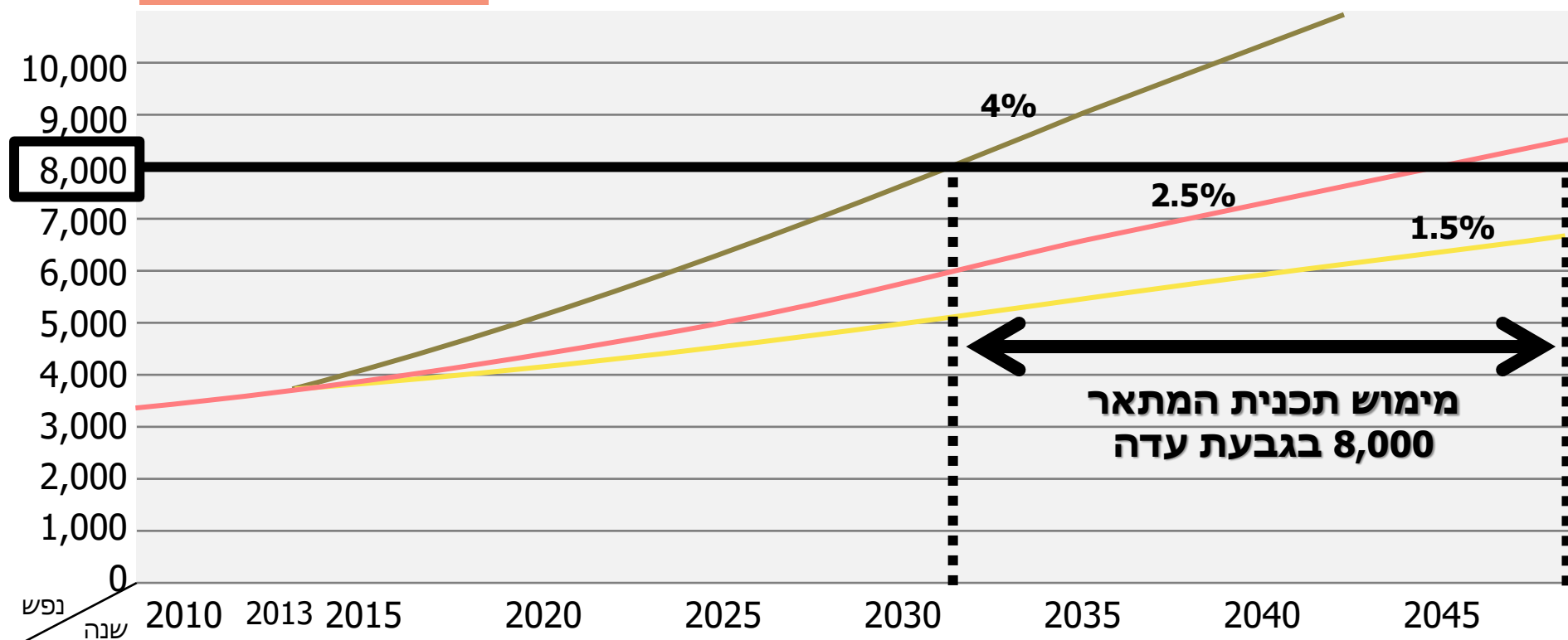
תכנית המתאר קובעת קיבולת (לא שנת יעד) ולכן קצב המימוש תלוי ברשות המקומית.





ישראל 2048 <<

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



תובנה מניתוח מצב קיים

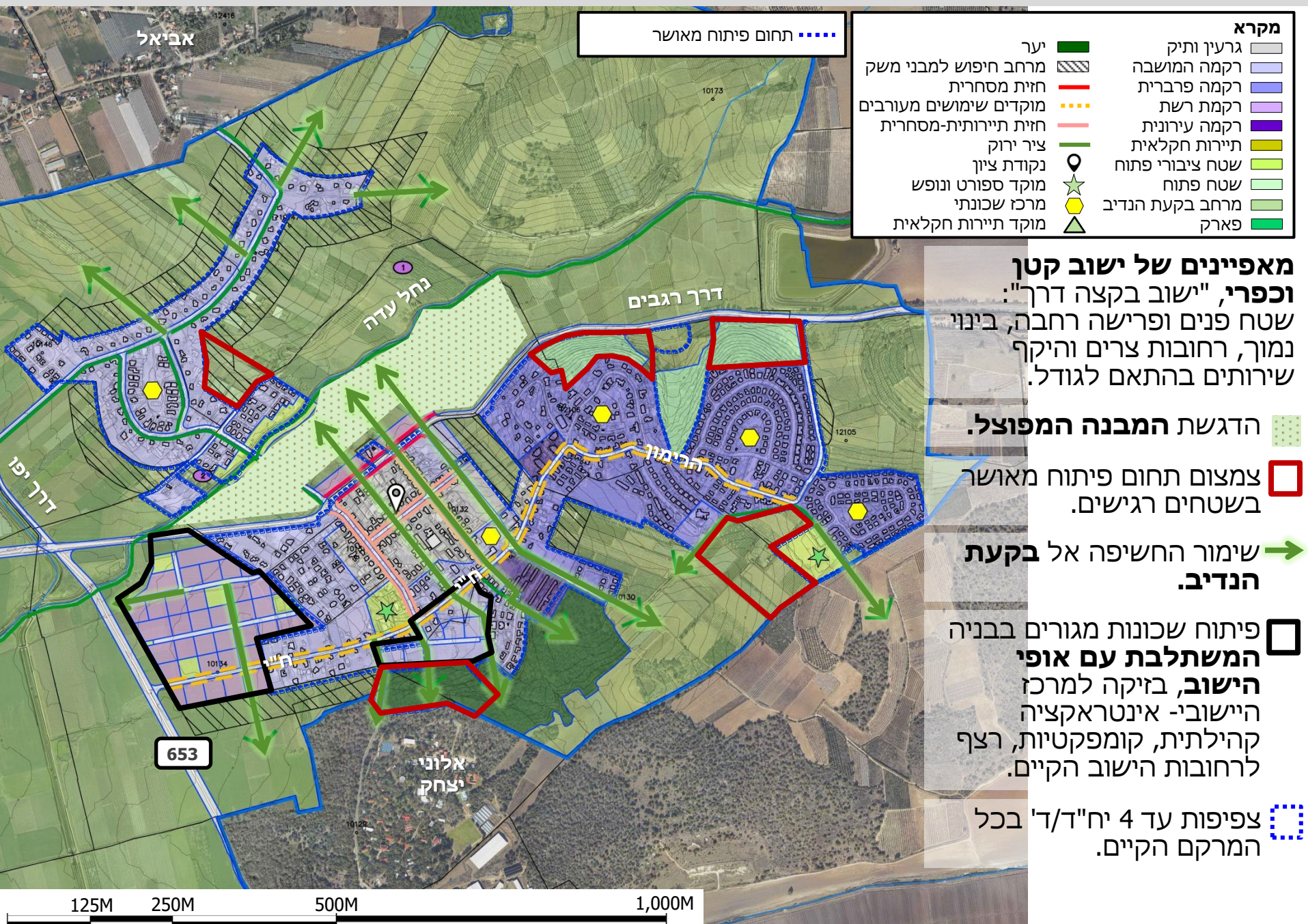
- מאפיינים כפריים **עטוף בטבע** ו**חקלאות**, עם שטח פנים גדול.
- קיים בסיס לפיתוח **תיירות**.
- מבנה **פרוש** על גבעות משני צדי נחל עדה ו**חסר רקמה יישובית אחודה**.
- איך משמרים את **החשיפה** הרחבה אל השטח הפתוח יחד עם גיבוש מבנה **קומפקטי ויעיל** של הישוב?
- מחסור **במרחב ציבורי** מקשר, מפותח ובטיחותי – מדרכות רחבות, ושבילי אופניים.

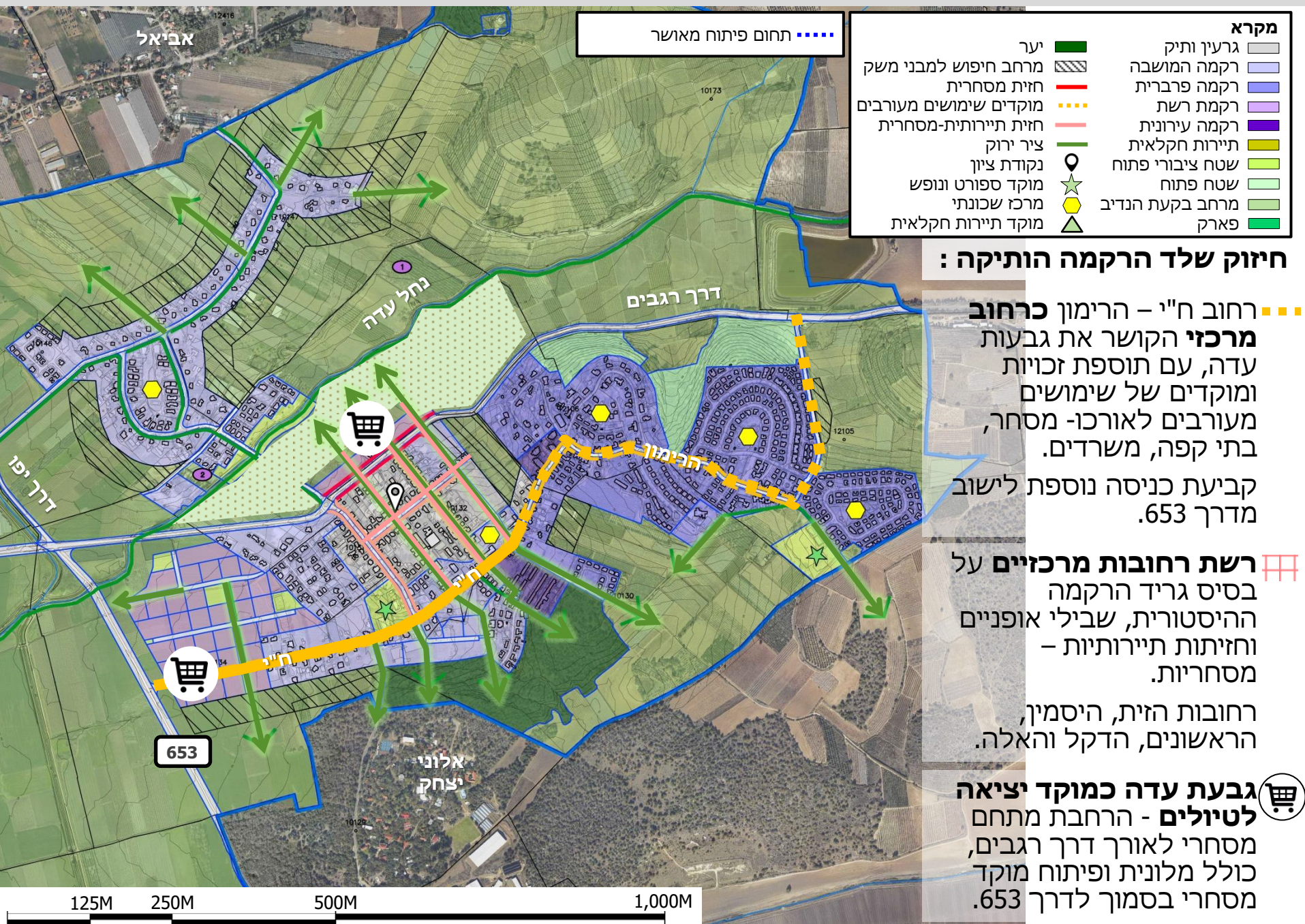


הערות הציבור

- **אין חיי רחוב** וחסר מרכז פיזי יישובי.
- יש לשמור על **האופי הכפרי** במושבה.
- יש **להדק קשרים** בין ההרחבה הצפונית למושבה הותיקה.
- **בקעת הנדיב** היא הציר שלאורכו סובבים חקלאות, טבע ומורשת.
- יש לפתח גם בגבעת עדה **מקורות הכנסה**.
- יש לפתח תיירות טבע ואופניים.









צמצום תחום פיתוח מאושר בתכניות מפורטות, כדוגמת ביטול אזור התעשיה במוקד 2 המסומן - **הימנעות מפיתוח שטחים ברגישות** נופית גבוהה.

1 | חורש אלונים טבעי צפונית ליפה נוף



2 | חורש אלונים טבעי צפונית לעמידר



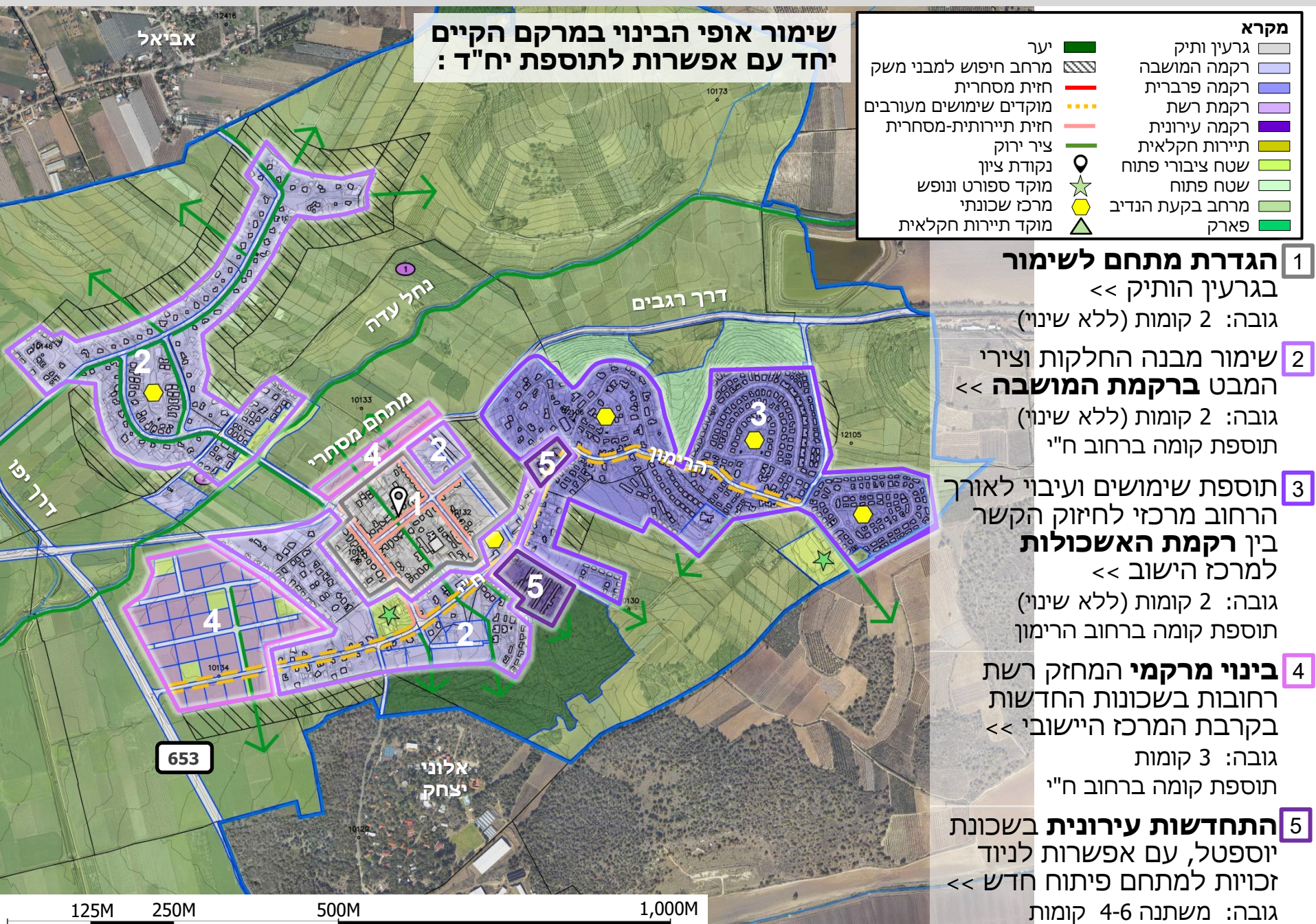
3 | חורש אלונים טבעי בדרום הישוב



4 | צמצום תחום פיתוח מאושר בתמ"מ/6 - **הימנעות מפיתוח בקצוות הישוב.**

מקרא פוליגונים:
 תחום פיתוח מאושר בתכניות מפורטות
 תחום פיתוח עפ"י תמ"מ/6

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



תוספת קומה ושימושים מעורבים לאורך השדרה הראשית - מבני ציבור, מסחר, משרדים ושצ"פים.



המשך רחובות כצירים ירוקים לשטח הפתוח.



פיתוח שכונות חדשות בהמשך לרקמה הקיימת.



צמצום תחום פיתוח מאושר בשטחים רגישים.



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





תוספת קומה ושימושים מעורבים לאורך השדרה הראשית - מבני ציבור, מסחר, משרדים ושצ"פים.



המשך רחובות כצירים ירוקים לשטח הפתוח.



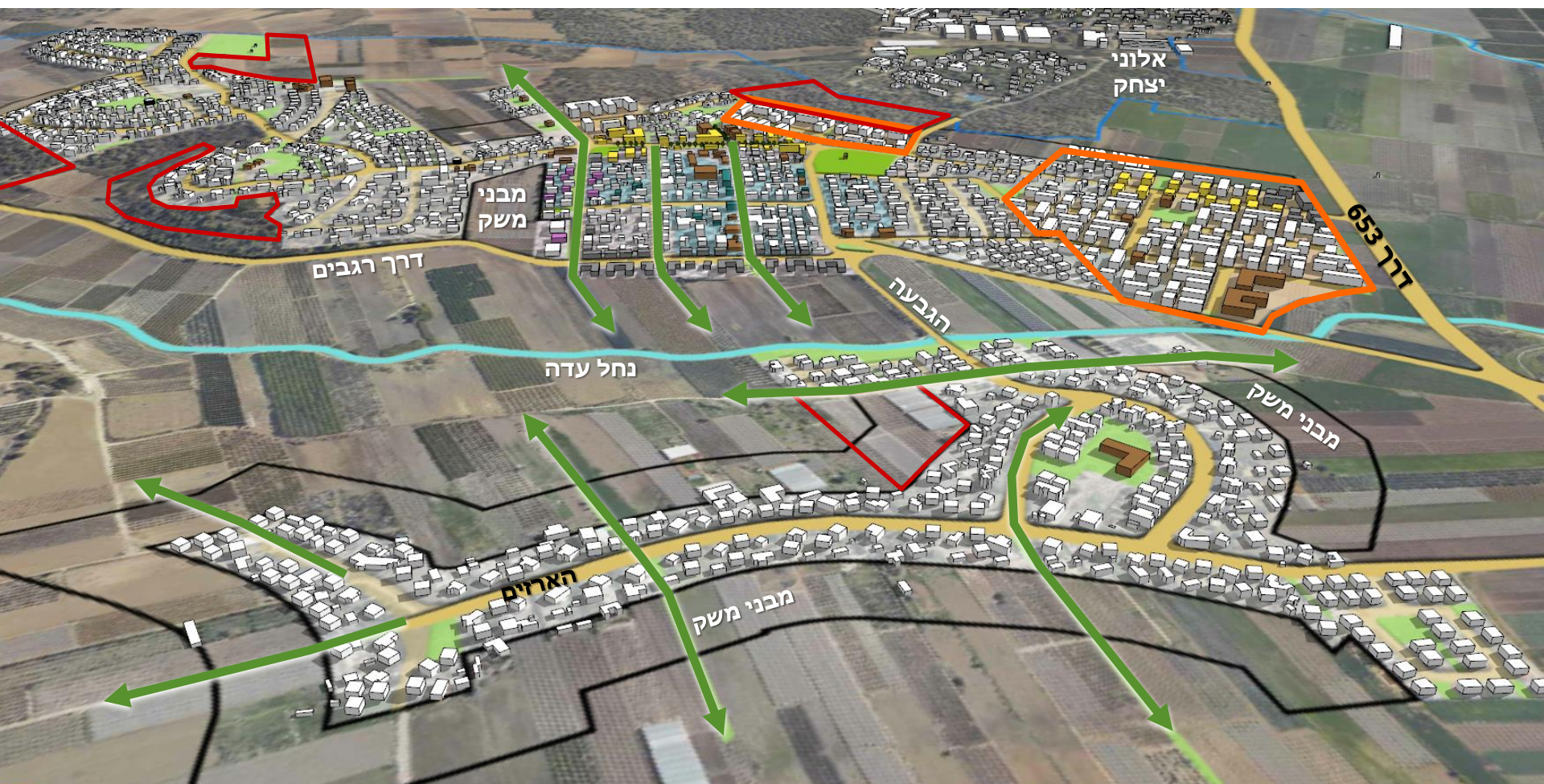
פיתוח שכונות חדשות בהמשך לרקמה הקיימת.



צמצום תחום פיתוח מאושר בשטחים רגישים.



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

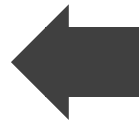


הערות הציבור

- 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 חזקה למועצה!
- מרבית התושבים מתנגדים לסלילת דרך יפו.

תובנות ממצב קיים

- עומסי תנועה בכניסות לישובים.
- מחסור במערכת רציפה, מוסדרת ואיכותית של תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים.
- תחבורה ציבורית ברמה נמוכה.



מערך דרכים אזורי מוצע

מסילת ברזל <<

- מוסטת מערבית לבנימינה
- תחנת רכבת בסמוך לרח' העלייה

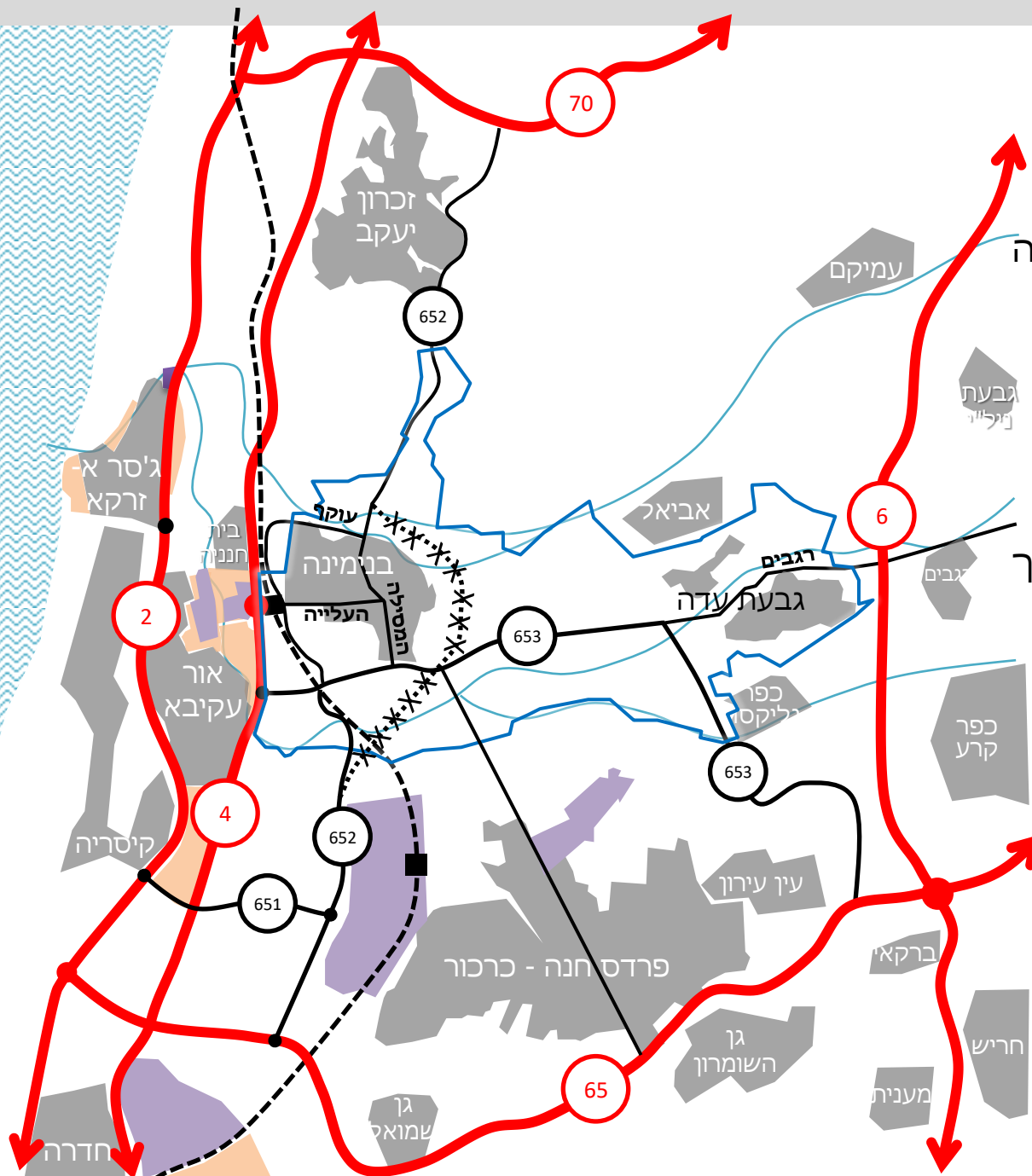
צירי אורך <<

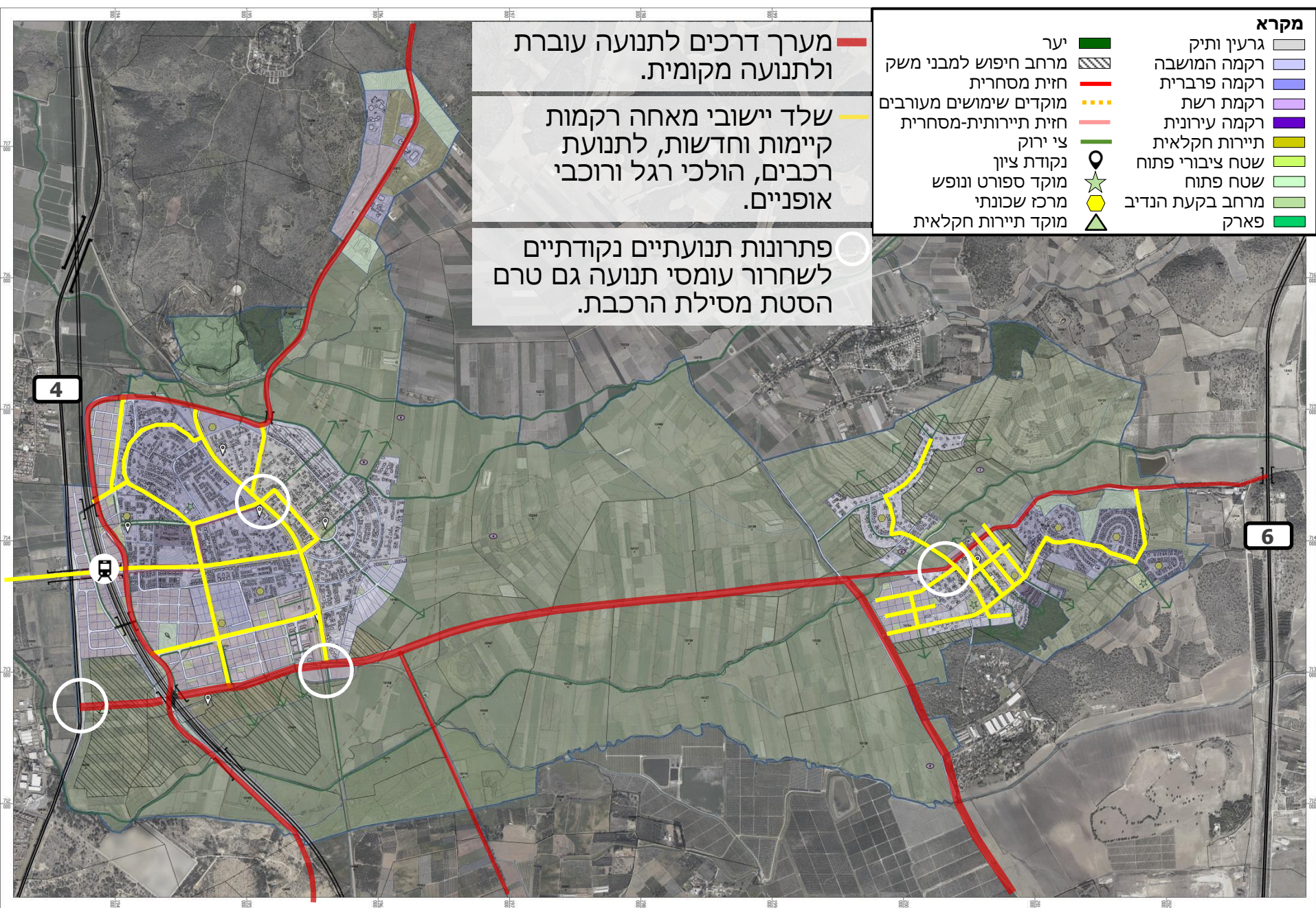
- רחוב המסילה - קיים
- עוקף מערבי - כתחליף לדרך מזרחית עפ"י תמ"א/3
- דרך 652 - שינוי התוואי שבין דרך הבורג' לא"ת פרדס חנה
- דרך 653 - תוואי מוצע בתמ"א/3 (דרך יפו לא כלולה במערך האזורי)

צירי רוחב <<

- דרך 653 - תוואי דרך הבורג'
- דרך רגבים

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





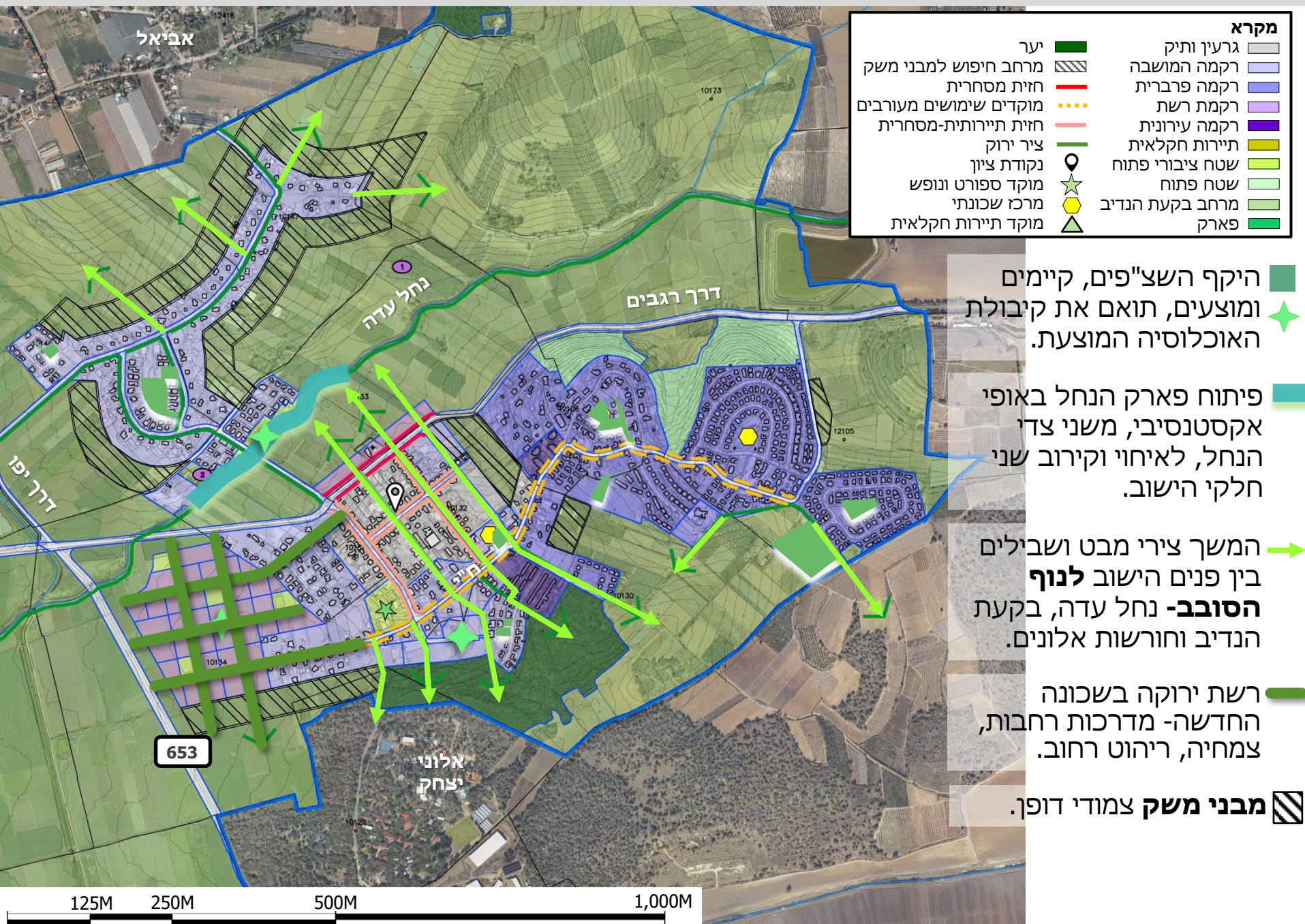
הערות הציבור

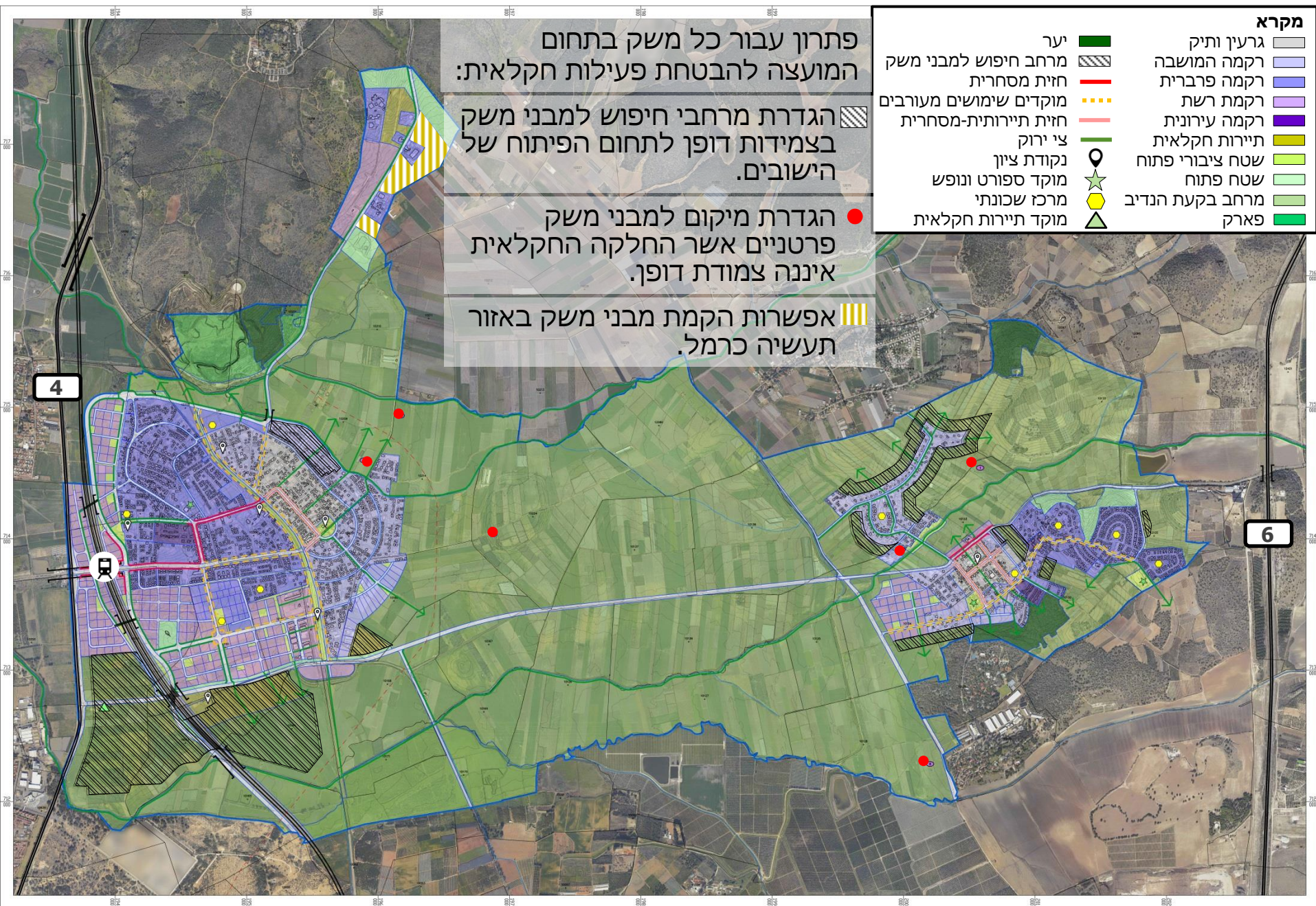
- יש לאפשר הקמת מבנים חקלאיים.
- יש לשמור את בקעת הנדיב ללא פיתוח וליצור צירים מחברים אליה.
- יש לפתח מוקדי טבע אזוריים על בסיס נחל עדה.
- חשיבות עליונה בשמירת השטחים הפתוחים והמגוון הביולוגי באזור המועצה, תוך כדי יצירת חיבורים לאזורים הבנויים.
- יש לשמור חורשות אלונים המאושרות לפיתוח.

תובנות מצב קיים

- תחום הפיתוח המאושר בתכניות מפורטות כולל שטחים רגישים מבחינה נופית וסביבתית.
- חשש מזחילת הפיתוח למרחב הפתוח של בקעת הנדיב.
- כלכליות נמוכה לענף החקלאות וסכנה לקיומו.
- סלילת דרך 654 עלולה לעודד פיתוח במרכז בקעת הנדיב.





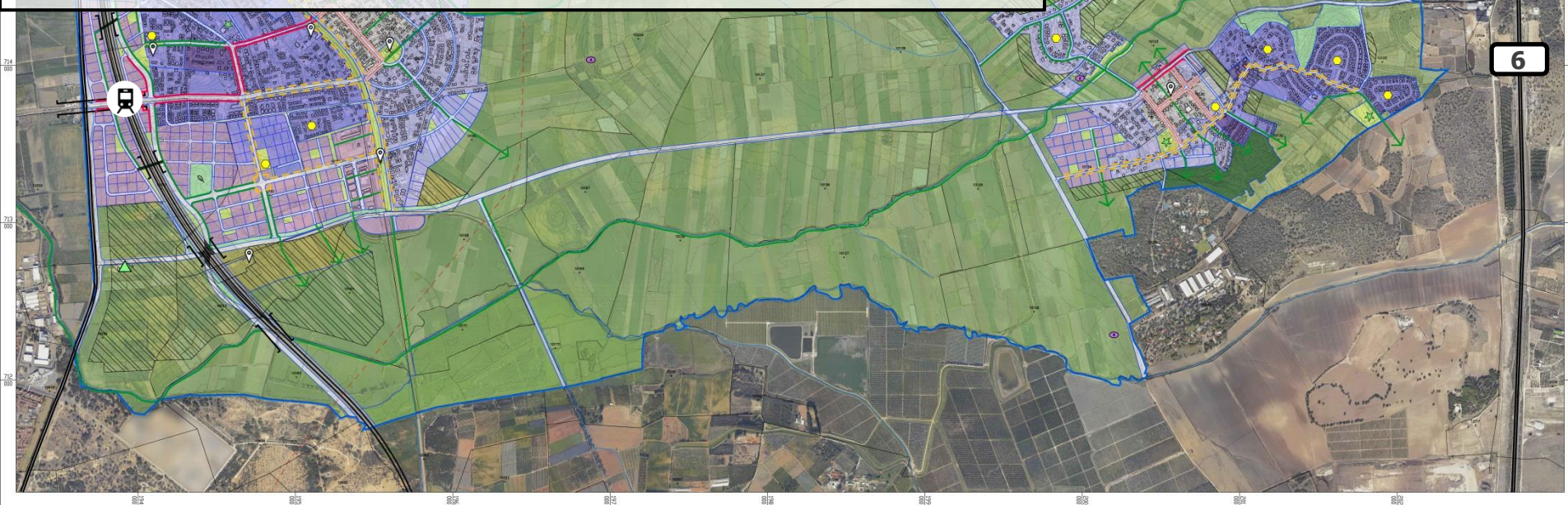


השלב הבא < > עריכת מסמכי תכנית המתאר:

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

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 רבה

