



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

אגף תכנון
מקומי

מינהל
התכנון



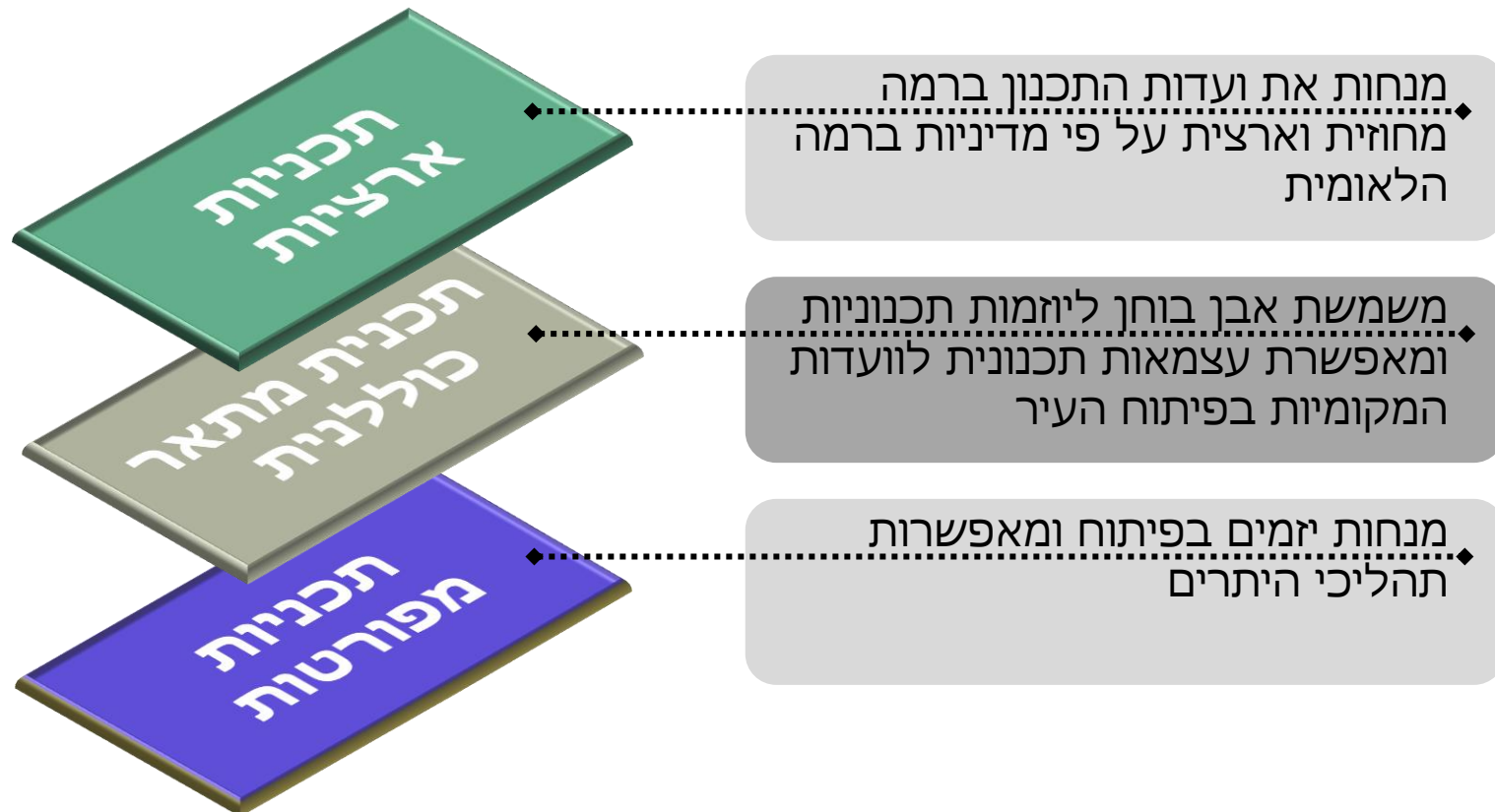
תכנית מתאר כוללנית בנימינה גבעת עדה

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 והמקומיות.



מה עושה תכנית מתאר (דוגמאות)

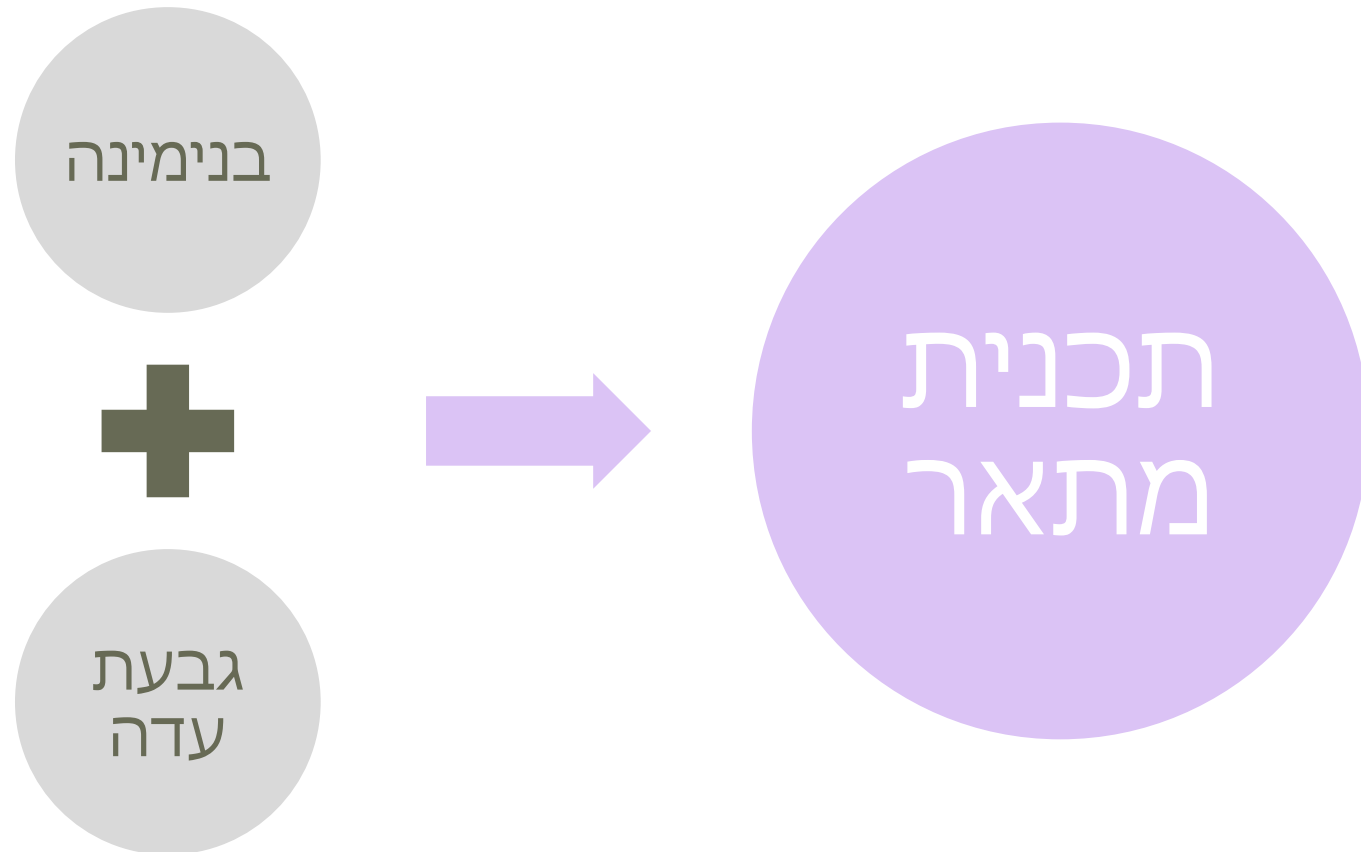
- מתבוננת ברמת העיר/הציבור
- מדיניות וכללים לתכניות בעתיד
- תחום הפיתוח של העיר
- צפיפות ממוצעת
- סוגי בינוי – גבוה, נמוך, מגדלים
- מערכות תנועה
- מערכות ציבוריות



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



נובמבר 2017

ינואר 2016

מאי 2015

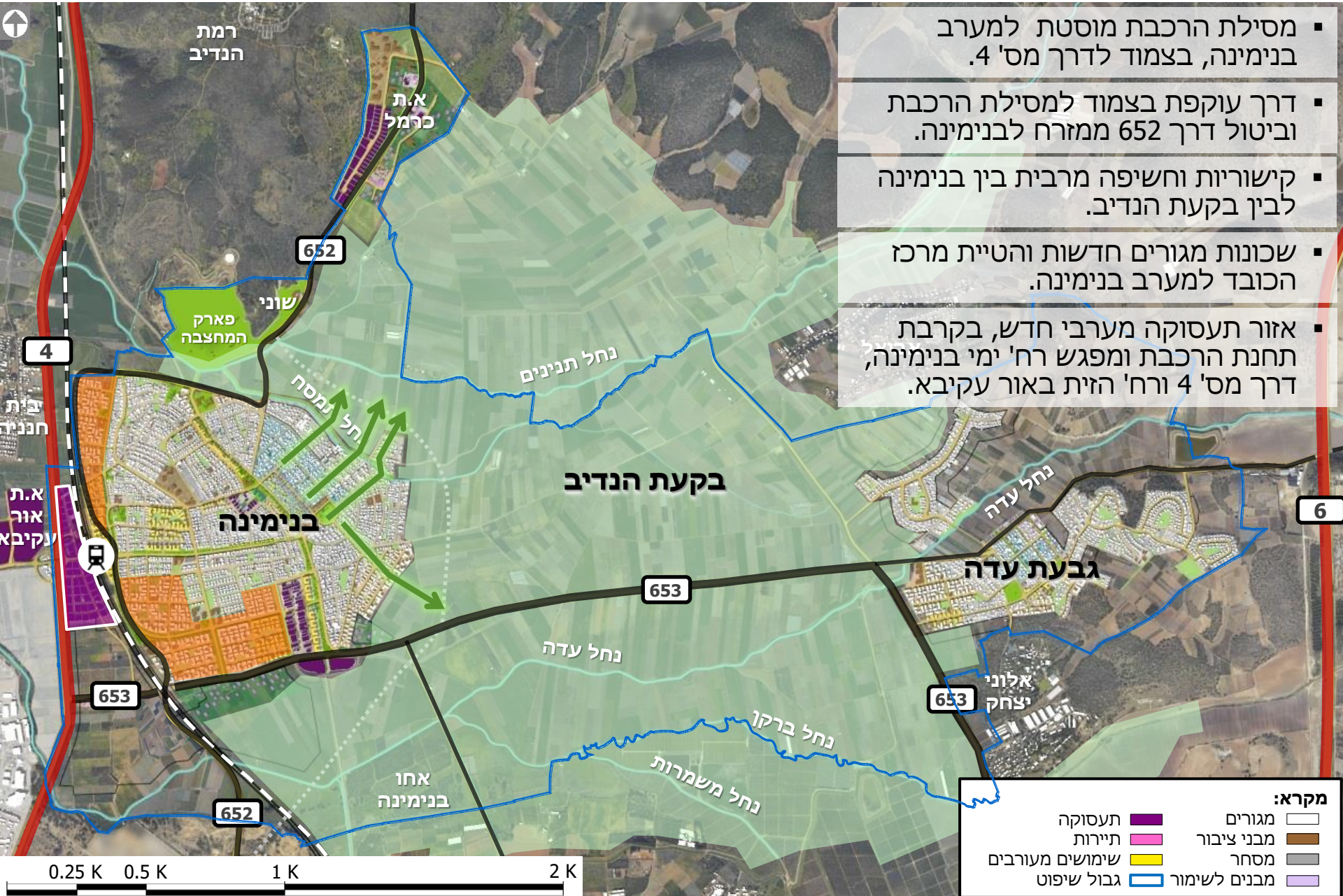
מפגשים לשיתוף הציבור



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.



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

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

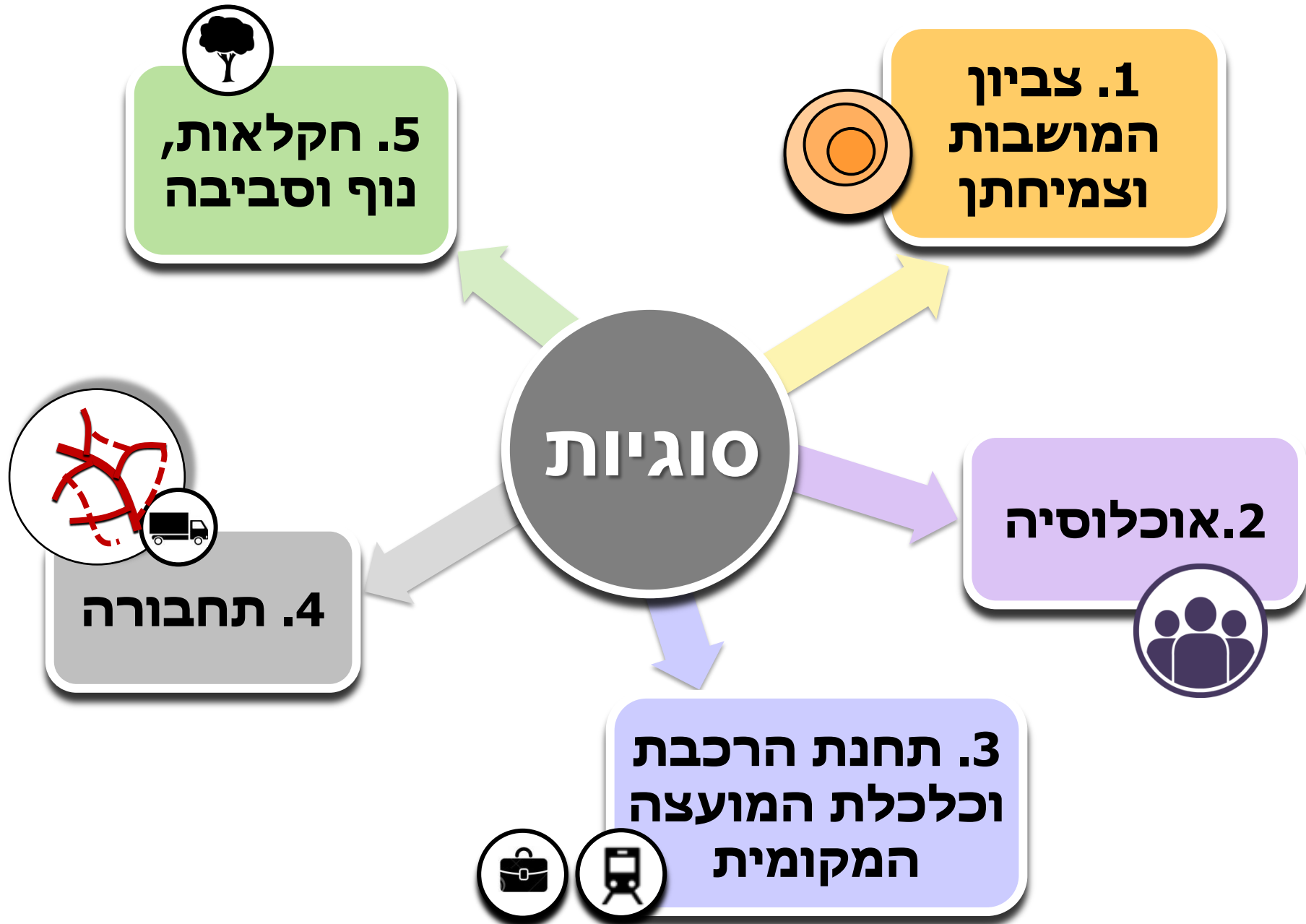
- קישוריות וחשיפה מרבית בין בנימינה לבין בקעת הנדיב.

- 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.

מקרא:

תעסוקה	מגורים
מבני ציבור	מסחר
שימושים מעורבים	מבנים לשימור
גבול שיפוט	



תובנה מניתוח מצב קיים

- חשש לאובדן הזהות המקומית והאופי הכפרי.
- מחסור במרחב ציבורי רציף, מערכתי ומקשר בתוך הישוב.

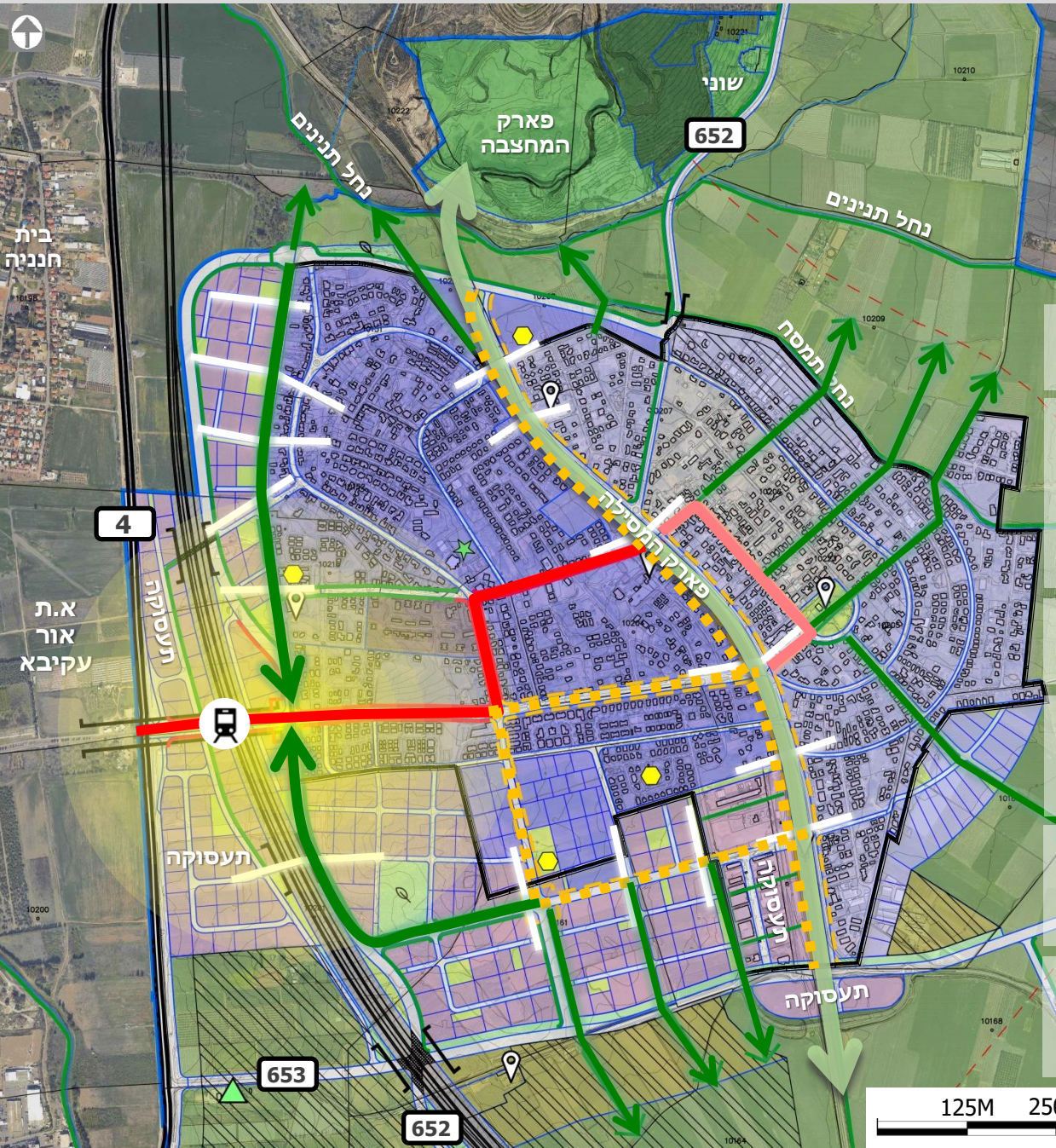
הערות הציבור

- יש לשמור על האופי הכפרי במושבה.
- יש צורך במרכז קהילתי יישובי, שיהווה מוקד לכל המושבה.
- נדרשת התחדשות עירונית בגבעת חן.
- יש לחזק קשרים בין השכונות ביישובים.

הצעת תכנית המתאר

- שימור אופי הבינוי במרקם הקיים.
- הרחבת תחום הפיתוח בבניה מרקמית, תוך שמירה על קומפקטיות.
- איחוי רקמות הישוב באמצעות צירים ירוקים.
- מרחב ציבורי איכותי כבסיס לקהילתיות.
- הגדרת מתחם להתחדשות עירונית.





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

מרכז הכובד של בנימינה נמשך
לכוון תחנת הרכבת המערבית.

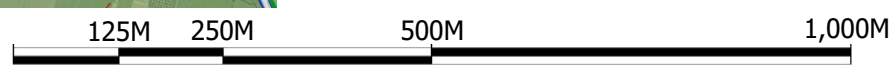
הדגשת רשת רחובות מרכזיים בין המושבה הותיקה לבין א"ת חדש ותחנת הרכבת, באמצעות פיתוח מדרכות רחבות ושבילי אופניים ומוקדים של שימושים מעורבים.

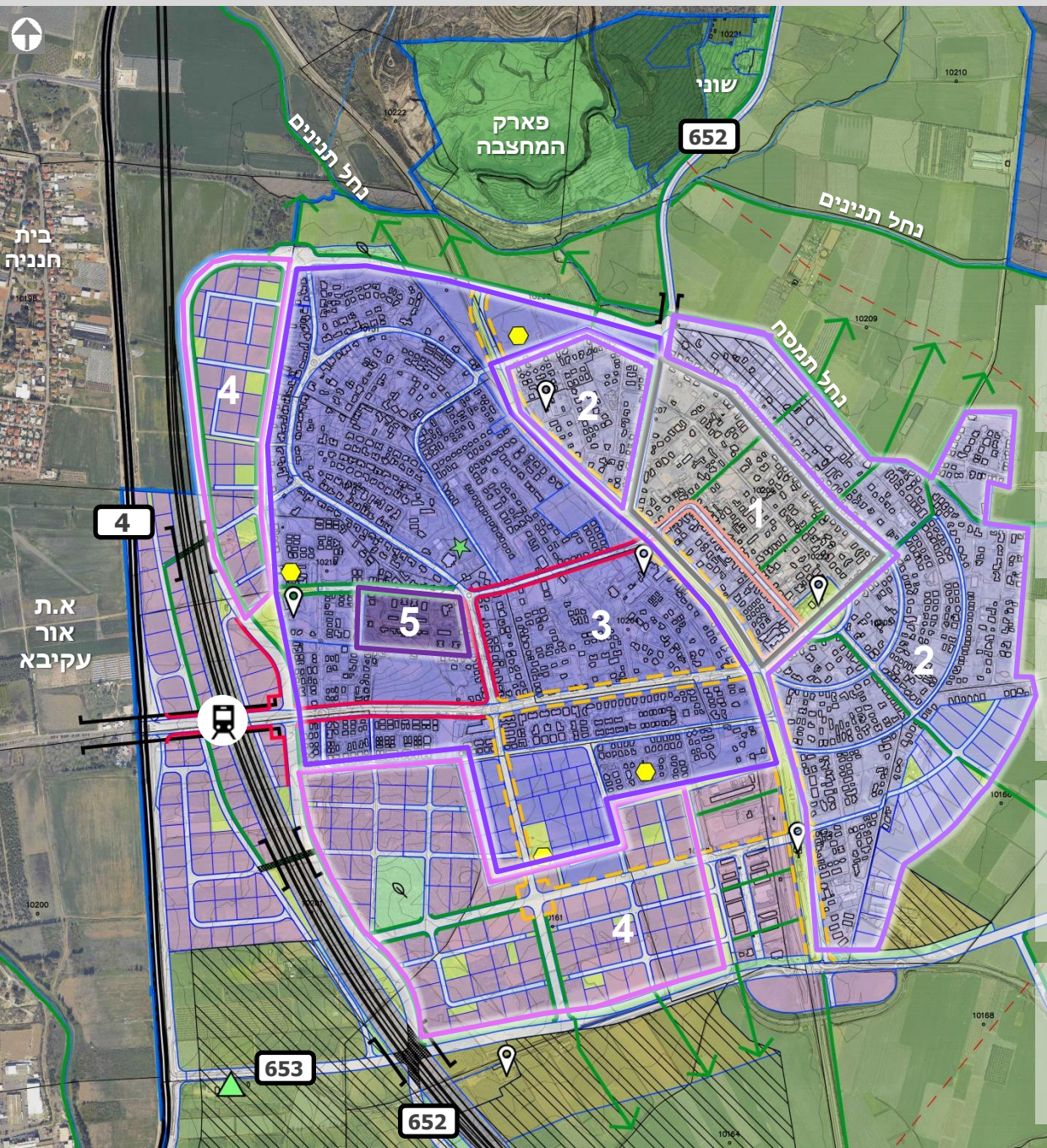
שימושים מעורבים במרכז הישוב- מסחר, משרדים, מבני ציבור ומגורים.

שימור אופי המושבה הותיקה - הגבלת צפיפות יח"ד וגובה מבנים, והגברת חשיפתה אל בקעת הנדיב.

פיתוח שכונות מגורים נתמכות תחבורה ציבורית (TOD), תוך שמירת רקמת הישוב וחיזוק השלד הקיים.

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





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

1 הגדרת מתחם לשימור בגרעין

הותיק <<
גובה: 2 קומות

2 חיזוק מבנה רקמת המושבה

ושימור גודל חלקות וצירים ירוקים <<
גובה: 2-3 קומות

3 ציפוף עדין של הרקמה הפרברית

במערב בנימינה, בעיקר ברחובות מרכזיים <<
גובה: 2-4 קומות (תוספת קומה)

4 בינוי מרקמי המחזק רשת רחובות

בשכונות החדשות בקרבת תחנת הרכבת החדשה <<
גובה: 4-5 קומות

5 התחדשות עירונית בשכונת גבעת

חן, עם אפשרות לניוד זכויות לתחום פיתוח חדש <<
גובה: 4-7 קומות

הצעת תכנית המתאר

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

הערות הציבור

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

תובנה ממצב קיים

- היצע יח"ד קטן.
- מחסור ביחידות דיור קטנות לאוכלוסיה צעירה ומבוגרת.



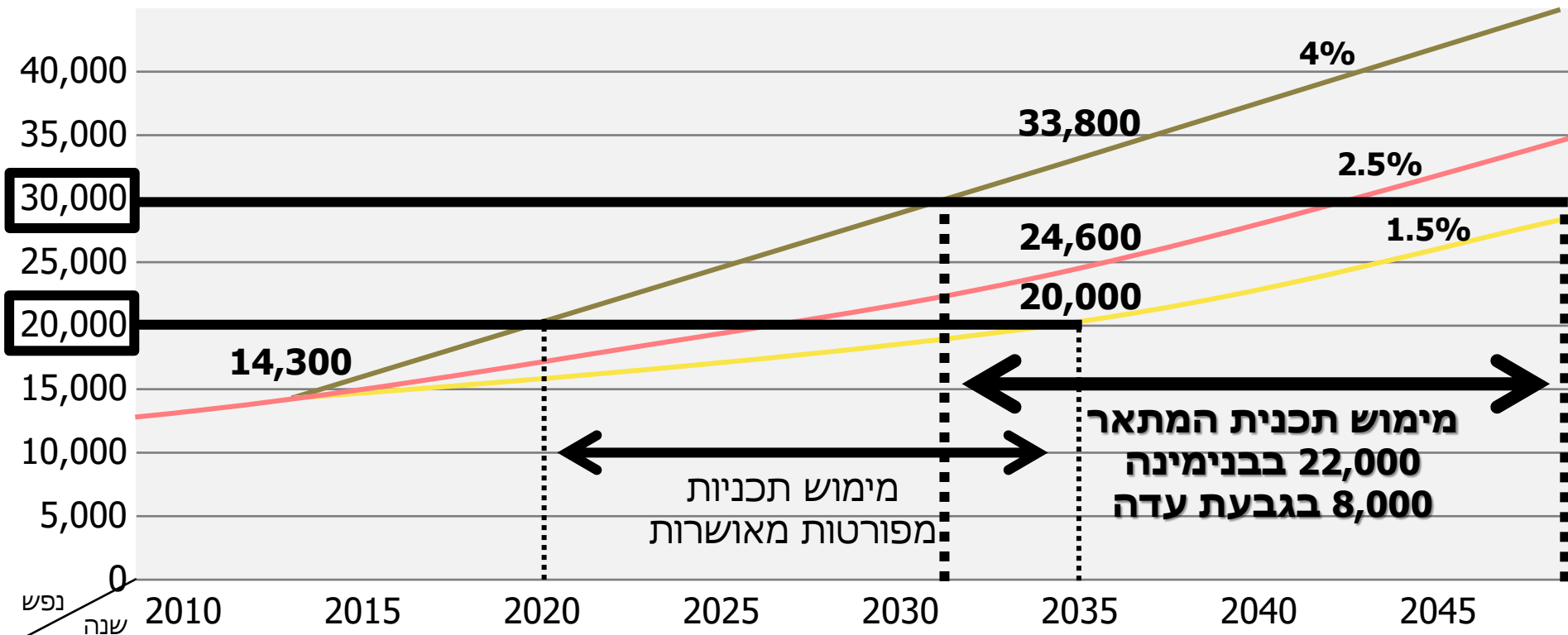
קצבי גידול <<

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.



תובנות מצב קיים

- בסיס כלכלי חלש מביא לרמת שירותים ותשתיות נמוכה.
- היקף שטחי תעסוקה נמוך ביחס לקיבולת האוכלוסיה.
- אזור תעשייה כרמל לא מתפתח.
- חשש מפיתוח ובניה לא מבוקרים בשל לחצים נדל"ניים.

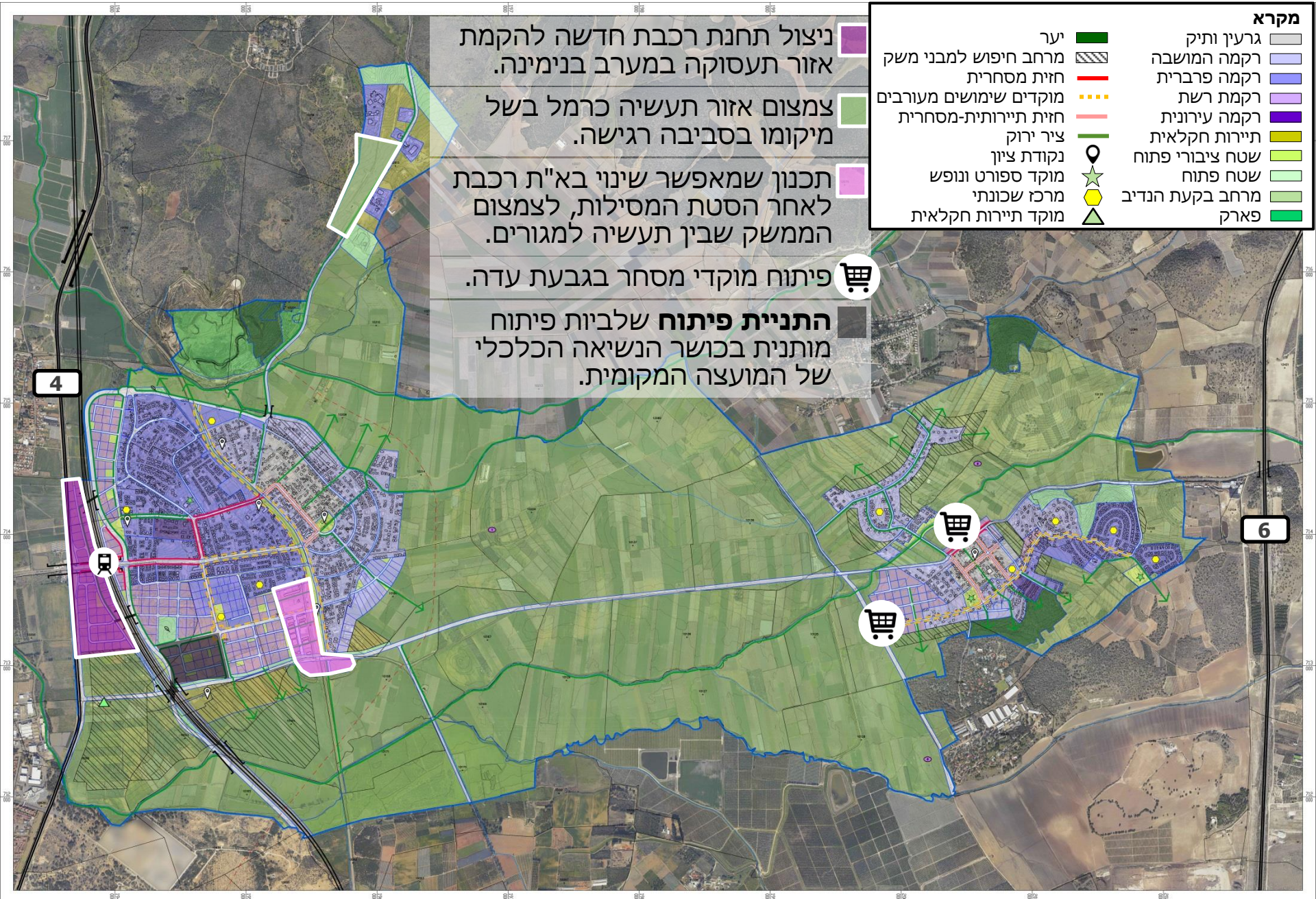
הערות הציבור

- יש לשמור על חיץ בין אזורי תעסוקה לשכונות מגורים.
- יש לפתח בגבעת עדה מקורות הכנסה.

הצעת תכנית המתאר

- אזור תעסוקה חדש בסמוך לתחנת הרכבת המוסטת ולדרך מס' 4, עם סיכוי גבוה למימוש.
- הרחקת אזורי תעסוקה ממגורים.
- תוספת מסחר שכונתי במוקדים ומסחר יישובי לאורך רחובות מרכזיים.
- מערך דרכים לנגישות טובה לאזורי התעסוקה.
- גידול מבוקר בשלביות.





ניצול תחנת רכבת חדשה להקמת אזור תעסוקה במערב בנימינה.

צמצום אזור תעשייה כרמל בשל מיקומו בסביבה רגישה.

תכנון שמאפשר שינוי בא"ת רכבת לאחר הסטת המסילות, לצמצום הממשק שבין תעשייה למגורים.

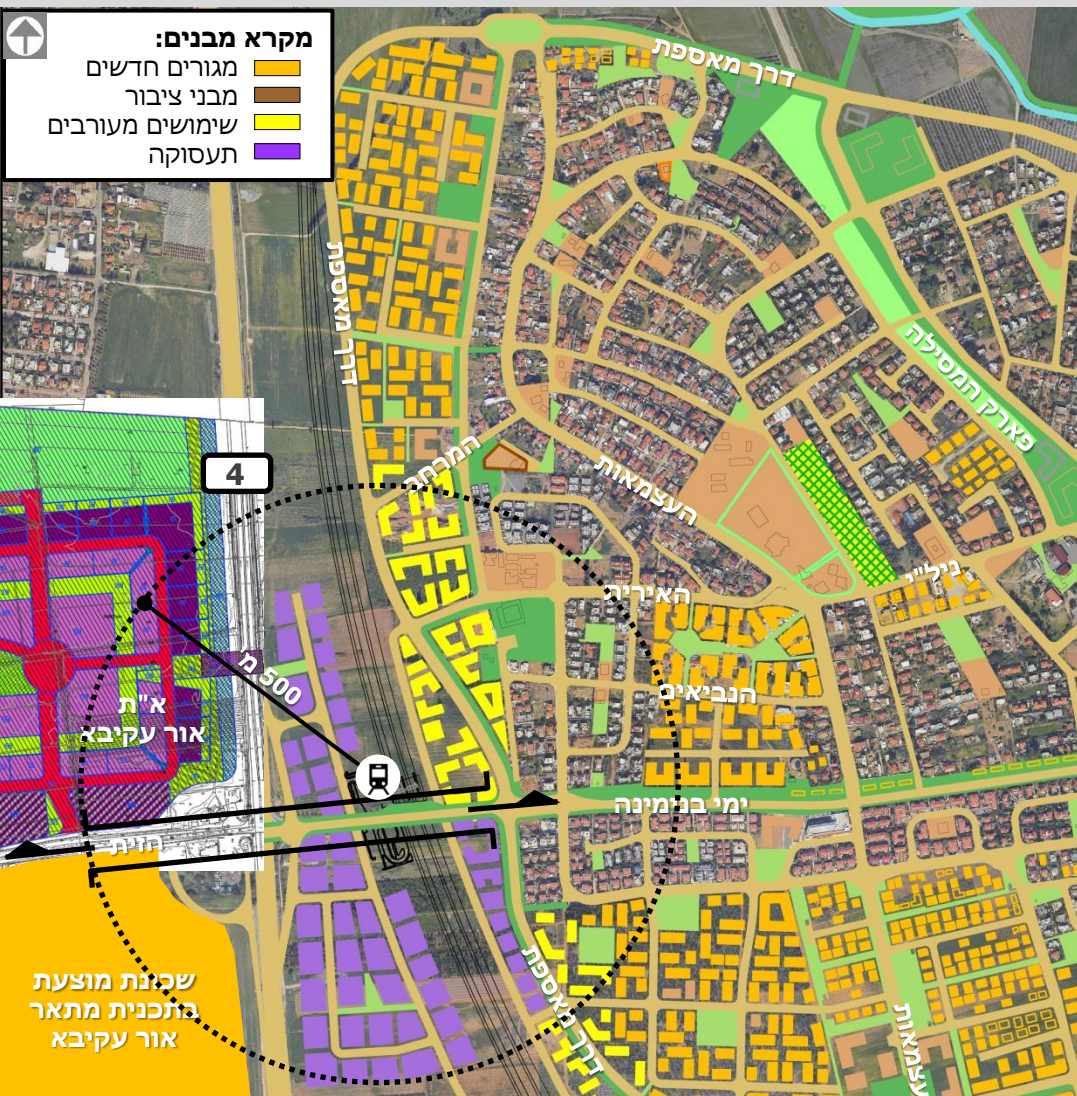
פיתוח מוקדי מסחר בגבעת עדה.

התניית פיתוח שלביות פיתוח מותנית בכושר הנשיאה הכלכלי של המועצה המקומית.

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

4

6



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:



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 שכונות חדשות מוטות תחבורה ציבורית.

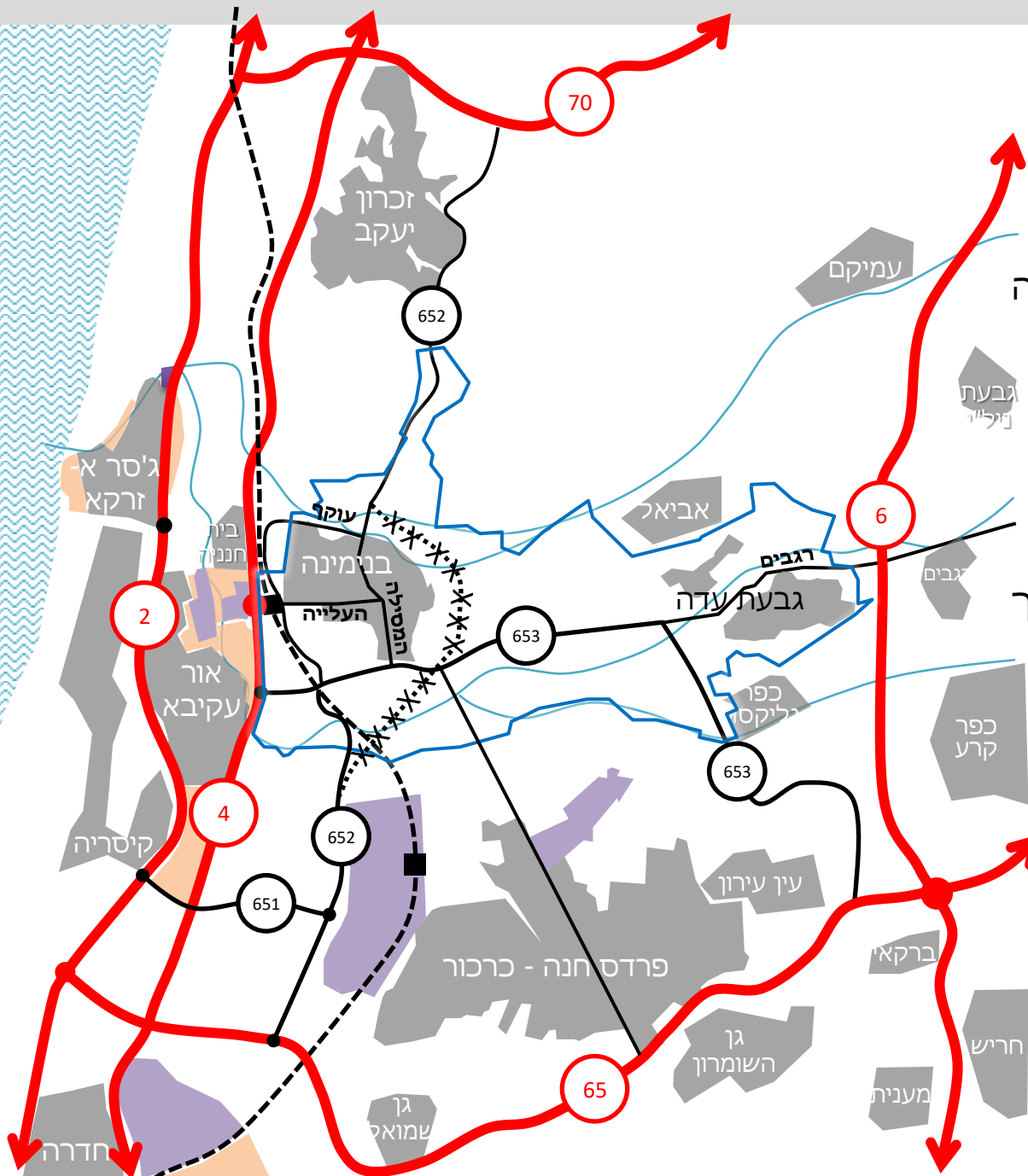
הערות הציבור

- יש לשמור על חיץ ירוק בין שכונות המגורים למסילת הרכבת.
- אין לסלול דרכים שיפגעו בבקעת הנדיב.
- יש לפתור עומסי תנועה בתחום המועצה המקומית.
- יש לשפר את מערך התחבורה הציבורית, בעיקר לתחנת הרכבת.
- יש לפתח צירי הליכה ושבילי אופניים.

תובנות ממצב קיים

- מסילת הרכבת מנתקת את אונות בנימינה.
- עומס תנועה עוברת בתוך בנימינה, בין היתר לתחנת הרכבת.
- עומסי תנועה בכניסות ליישובים.
- 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

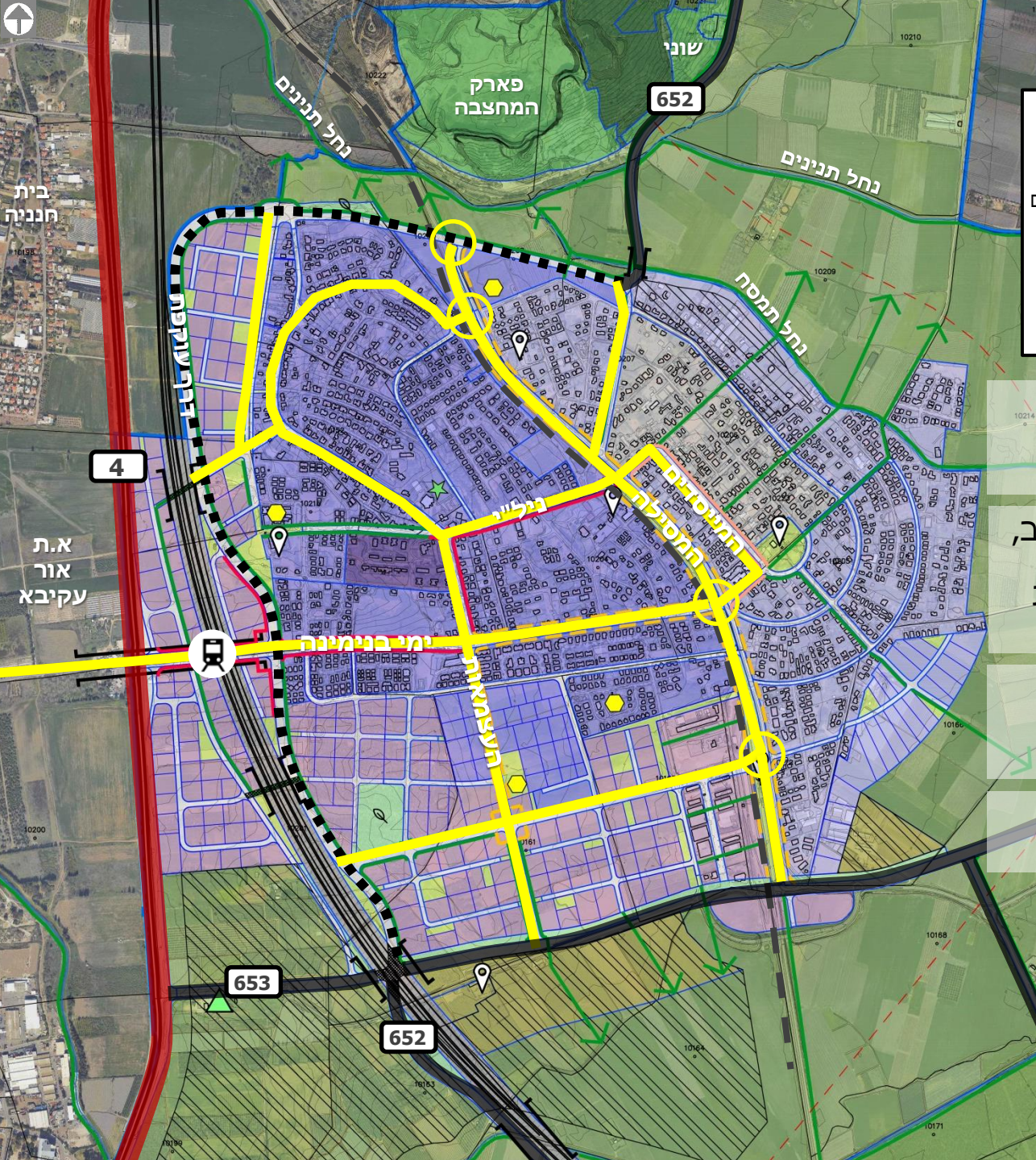
צירי אורח <<

- 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



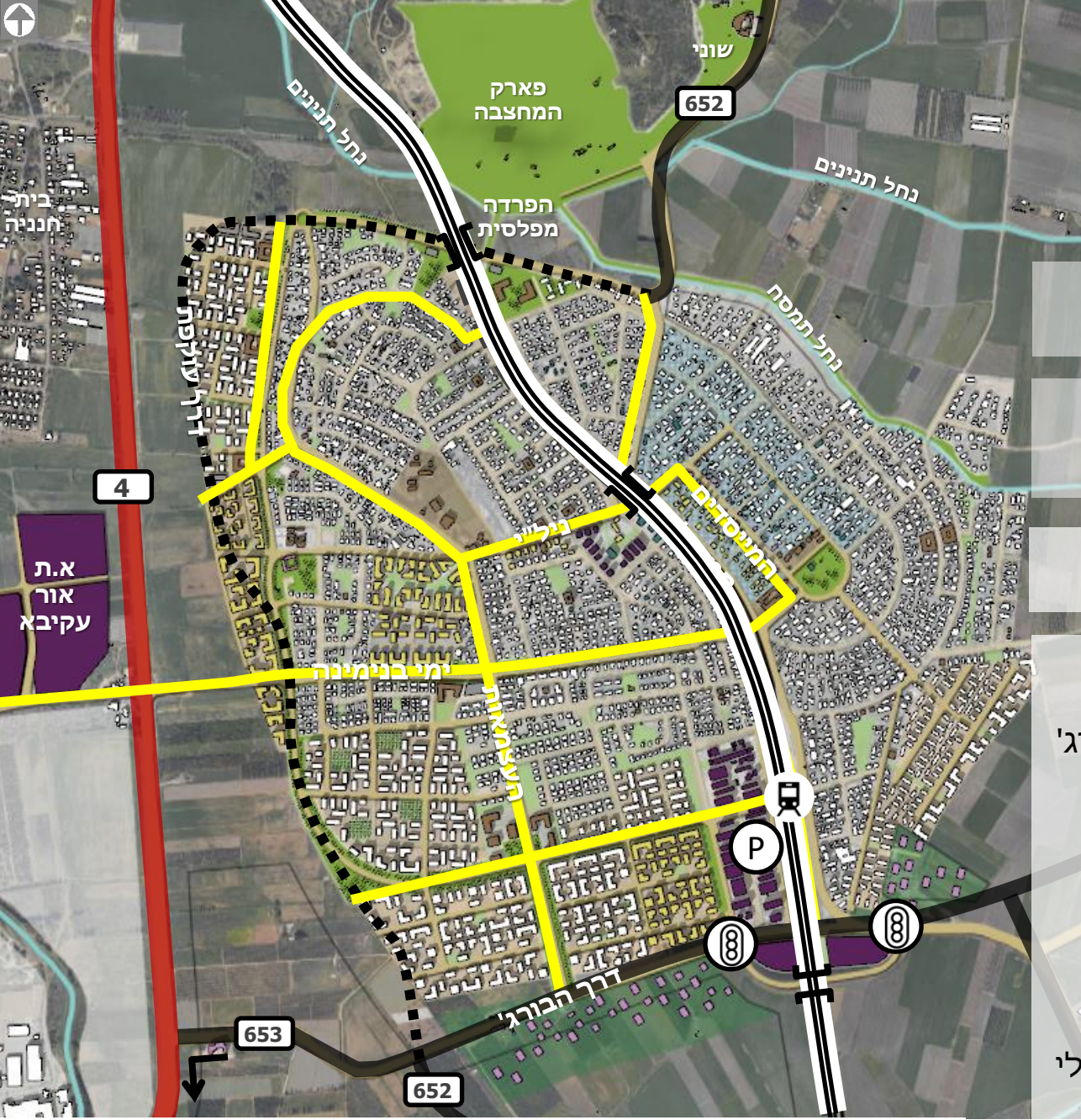
מקרא	
יער	גרעין ותיק
מרחב חיפוש למבני משק	רקמה המושבה
חזית מסחרית	רקמה פרברית
מוקדים שימושים מעורבים	רקמת רשת
חזית תיירותית-מסחרית	רקמה עירונית
ציר ירוק	תיירות חקלאית
נקודת ציון	שטח ציבורי פתוח
מוקד ספורט ונופש	שטח פתוח
מרכז שכונתי	מרחב בקעת הנדיב
מוקד תיירות חקלאית	פארק

הסטת מסילת הרכבת ממערב לבנימינה ומיקום תחנת הרכבת בקרבת צומת בנימינה.

התוויית דרך עוקפת בנימינה ממערב, המובילה תנועה עוברת לתחנת הרכבת החדשה וממשיכה ברציפות את תוואי דרך 652 בצפון ובדרום.

הדגשת רשת רחובות מרכזיים באמצעות שבילי אופניים ומדרכות רחבות.

איחוי רקמות הישוב באמצעות השלמת צירים בין שתי האונות.



מקרא מבנים:	
תעסוקה	מגורים
תיירות	מבני ציבור
שימושים מעורבים	מסחר
	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 משבירת האיזון העדין בין פיתוח לבין המרחב הפתוח הסובב של בקעת הנדיב.
- כלכליות נמוכה לענף החקלאות וסכנה לקיומו.
- חשש מדרכים חוסמות קשר בין הישוב לבקעת הנדיב.

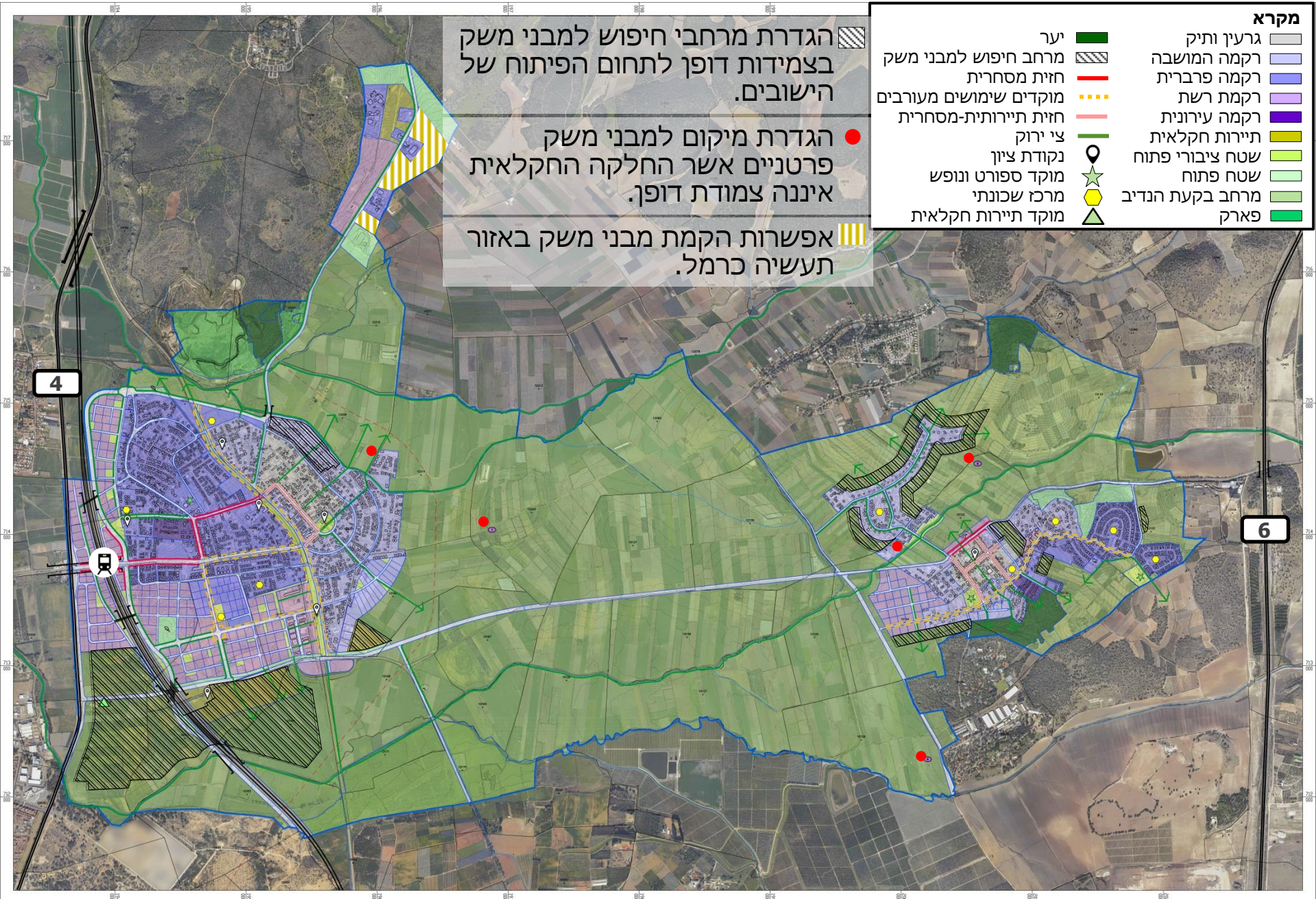
הערות הציבור

- 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.
- יש לשמר חורשות אלונים במעטפת גבעת עדה.

הצעת תכנית המתאר

- התאמת תחום הפיתוח 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.





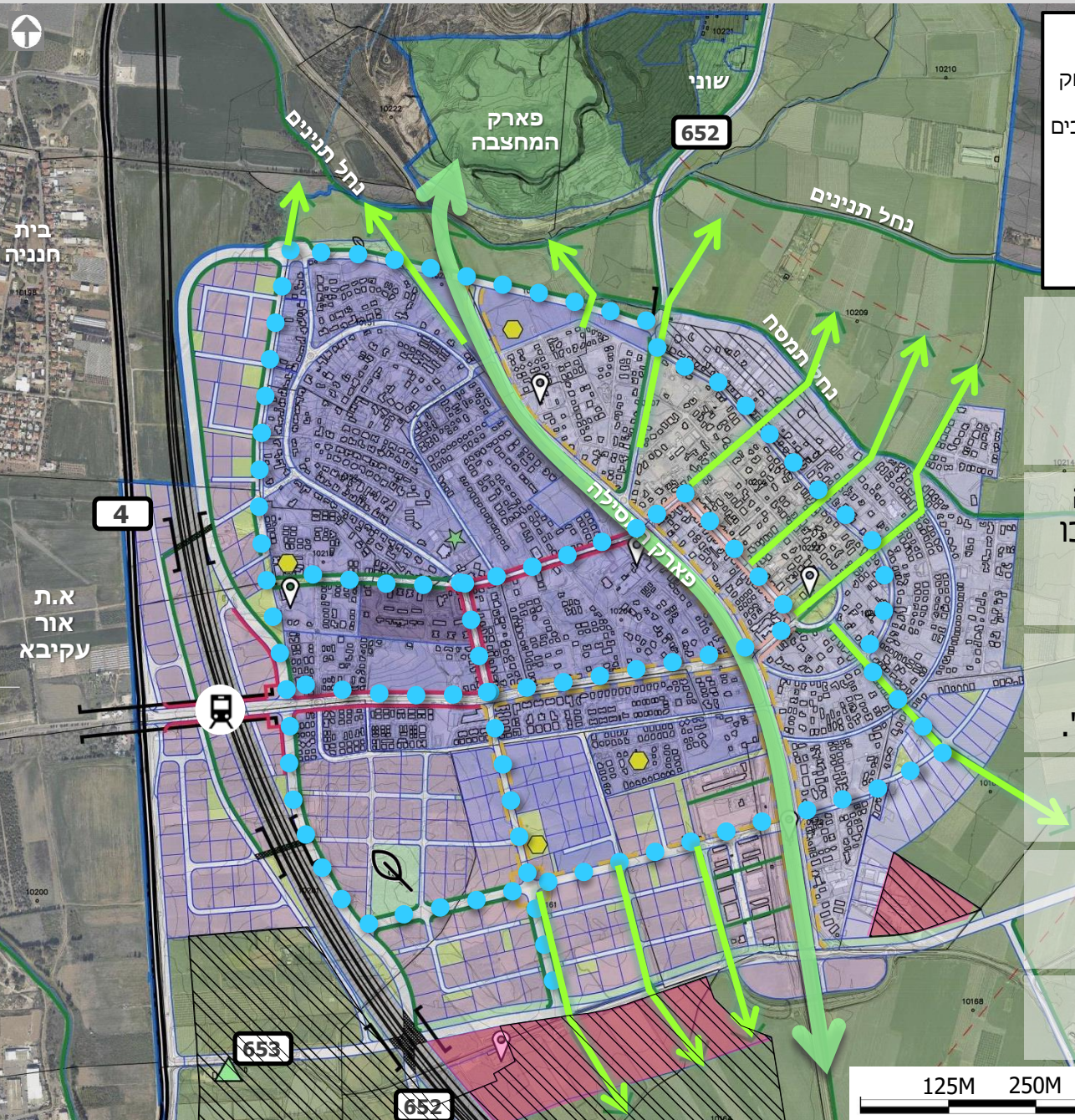
הגדרת מרחבי חיפוש למבני משק בצמידות דופן לתחום הפיתוח של הישובים.

הגדרת מיקום למבני משק פרטניים אשר החלקה החקלאית איננה צמודת דופן.

אפשרות הקמת מבני משק באזור תעשייה כרמל.

מקרא

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



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	▲

טיילות מקשרות בין פנים הישוב ל**נוף 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 בסמוך למתחם הבורג' ולמתחם בית אל.



השלב הבא << עריכת מסמכי תכנית המתאר:

- התבוננות ברמת העיר/הציבור
- מדיניות וכללים לתכניות בעתיד
- תחום הפיתוח של העיר
- צפיפות ממוצעת
- סוגי בינוי – גבוה, נמוך, מגדלים
- 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

