



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

אגף תכנון  
מקומי

מינהל  
התכנון



# תכנית מתאר כוללנית בנימינה גבעת עדה 353-0581801

## נספח יישום ואמצעים משלימים

ינואר 2018





<b>4</b>	<b>חזון ועקרונות תכנון</b>
<b>5</b>	<b>מבוא</b>
<b>7</b>	<b>כלכלת המועצה המקומית</b>
<b>15</b>	<b>תנועה ותחבורה</b>
<b>18</b>	<b>שכונות מגורים חדשות</b>
<b>22</b>	<b>חיזוק השלד היישובי</b>
<b>23</b>	<b>פיתוח שטחי ציבור</b>
<b>25</b>	<b>סיכום</b>

בקעת הנדיב – לב המועצה כמרחב חקלאי פתוח לשימור.



עוגן כלכלי איתן המבוסס על אזורי תעסוקה קיימים ומוקדי תחבורה ציבורית.



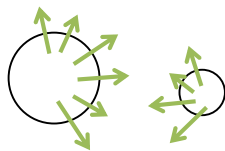
זהות נפרדת לכל מושבה.



שימור רוח המקום והמורשת.



חקלאות כענף כלכלי ומוטיב לעיצוב המרחב.



חיזוק הקשר בין שלד המושבות אל הטבע הסובב.



תמהיל מגורים מגוון ורצף דורי.



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

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

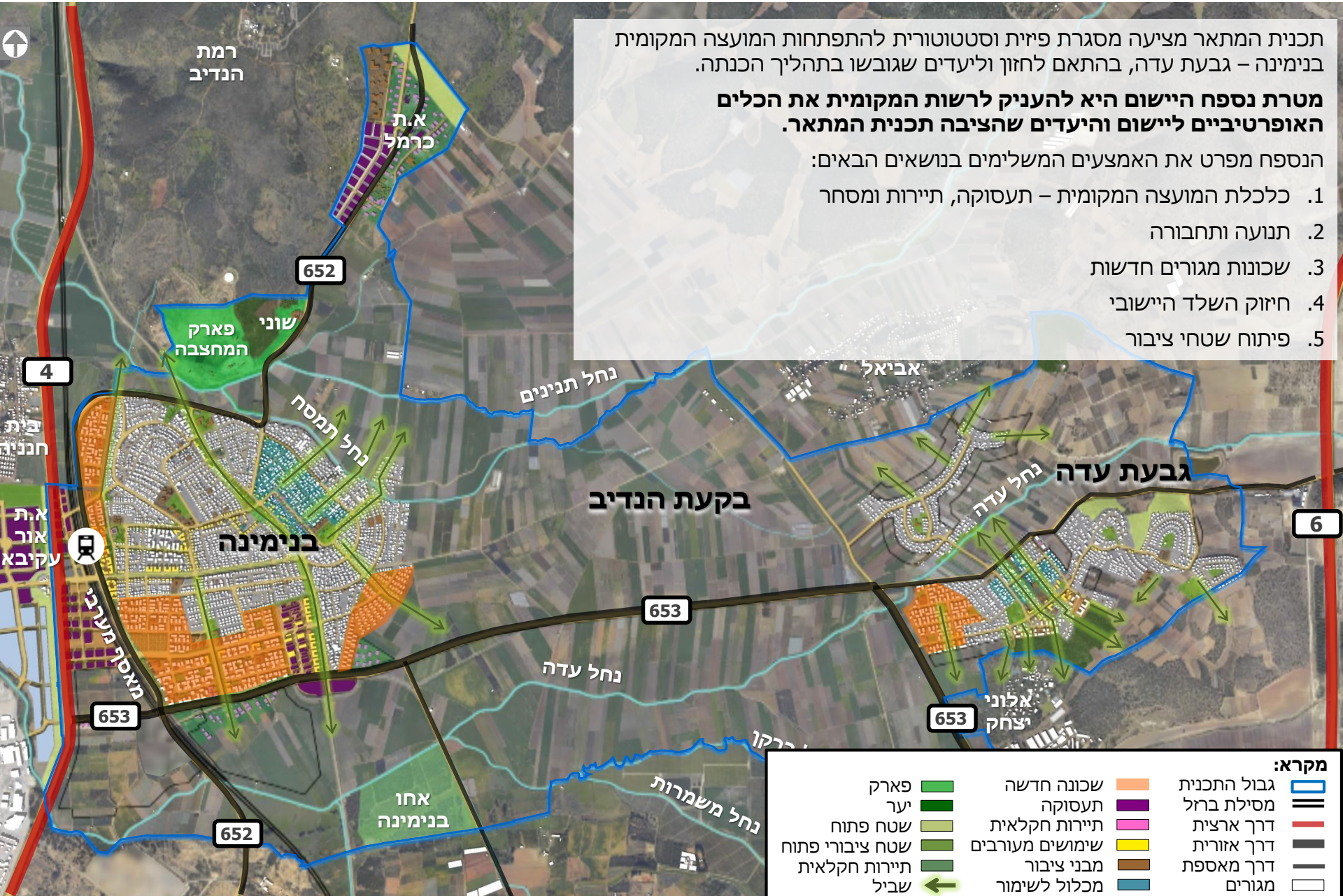
**מועצה בעלת איתנות כלכלית, המובילה מערכת חינוך איכותית, מכירה במגוון הקהילות שבתוכה ובוהותן הייחודית, ופועלת במשותף עם תושביה, לחיזוק חוסנן.**

תכנית המתאר מציעה מסגרת פיזית וסטטוטורית להתפתחות המועצה המקומית בנימינה – גבעת עדה, בהתאם לחזון וליעדים שגובשו בתהליך הכנתה.

**מטרת נספח היישום היא להעניק לרשות המקומית את הכלים האופרטיביים ליישום והיעדים שהציבה תכנית המתאר.**

הנספח מפרט את האמצעים המשלימים בנושאים הבאים:

1. כלכלת המועצה המקומית – תעסוקה, תיירות ומסחר
2. תנועה ותחבורה
3. שכונות מגורים חדשות
4. חיזוק השלד היישובי
5. פיתוח שטחי ציבור



**מקרא:**

גבול התכנית	שכונה חדשה	פארק
מסילת ברזל	תעסוקה	יער
דרך ארצית	תיירות חקלאית	שטח פתוח
דרך אזורית	שימושים מעורבים	שטח ציבורי פתוח
דרך מאספת	מבני ציבור	תיירות חקלאית
מגורים	מכלול לשימור	שביל

## הצורך בנספח יישום

תכנית מתאר כוללנית הינה כלי סטטוטורי – תכנוני, הכולל הוראות ותשריט מחייבים, נספחים רבים שהינם מנחים ומסמכי רקע שסייעו להכנת התכנית.

מסמכי התכנית המחייבים מוגבלים באפשרותם לקבוע כלי מימוש וסדרי עדיפויות לפיתוח נספח היישום נועד להוות כלי בידי פרנסי הישוב, לקביעת אסטרטגיה וייזום פרויקטים כאמצעים משלימים ליישום תכנית המתאר הכוללנית ומכאן שמו.



## מגבלות נספח היישום

מסמך האמצעים המשלימים אינו מחליף 3 אמצעים חשובים לניהול ופיתוח הישוב:

1. תכנית אסטרטגית לפיתוח – תכנית המגדירה יעדים ברורים לטווח קצר ופורטת תכנית עבודה והשקעות לכל אגפי הרשות המקומית, במטרה להשיג יעדים אלו.
  2. יעוץ ארגוני לרשות המקומית – גיבוש מבנה ארגוני של הרשות המקומית וגופי סמך אפשריים, כך שהרשות תוכל לנהל את המשימות הרצויות עבורה לאורך זמן. הקמת חברת כלכלית / מינהלת / ממונה תחום תעסוקה ותיירות במועצה המקומית שתפקידם: מיתוג ושיווק הפעילות המסחרית, השקעה בפיתוח ותחזוקה שוטפת בכל אזורי התעסוקה, המסחר והתיירות.
  3. תכנית חברתית-קהילתית – תכנית לפיתוח חברתי ורתימת הקהילה המקומית לפיתוח הישוב, יצירת מנהיגות מקומית, חיזוק הקשרים בין קהילות וכדומה.
- קידום שלושת התהליכים הנ"ל יסייעו לקידום הישוב בהיבט החברתי-כלכלי וליישום תכנית המתאר.

## מבנה ותכולת נספח היישום

הנספח כולל אמצעים משלימים שאינם מוצאים ביטוי במסמכים הסטטוטוריים המחייבים של תכנית המתאר הכוללנית. חלק מאמצעים אלו מוזכרים בנספחים המנחים של התכנית ומובאים כאן באופן מרוכז, בחלוקה לענפי הפיתוח, תוך הצבעה על סדרי עדיפות לקידום.

# פרק 1 | כלכלת המועצה המקומית

מיקום	שטחי בניה מניבים (מ"ר)	המלצות והנחיות ליישום ומימוש	שלביות והתניות
לפני הסטת המסילות	אור עקיבא	קידום חלוקת הכנסות מאזור התעסוקה המשותף באור עקיבא.	<b>יש לבצע בדחיפות.</b>
	א"ת כרמל מתחם 13	1. מיתוג ושיווק מגרשים לתעשיות זעירות ומלאכה, לוגיסטיקה, אחסנה ובתי עסק בתחום חקלאות מקומית, כמפורט בעמ' 9-10. 2. פיתוח סביבתי וביצוע תשתיות.	<b>יש לבצע בדחיפות.</b> אין להמתין יותר מחצי שנה להסדרת מתחמי השלמות.
	א"ת דרומי מתחם 5	1. פיתוח תשתיות ושיפור המרחב הציבורי, כמפורט בעמ' 12. 2. עידוד עסקים קיימים למימוש זכויות או למעבר לא"ת כרמל. 3. עריכת תכניות מפורטות לשטח הכלוא שבין הגשר לדרך. 4. מיתוג ושיווק המגרשים בשטח הכלוא.	<b>יש לבצע בהקדם</b> ולהפנות את עיקר משאבי המועצה המקומית לאזור זה.
	א"ת מערבי חדש מתחם 10	1. קידום תכנית מפורטת לכל שטח אזור התעסוקה. 2. פיתוח סביבתי בהמשך לשדרוג ימי בנימינה, בהתאם ליכולת הכלכלית של המועצה המקומית. 3. שווק מגרשים בצומת ימי בנימינה ודרך מס' 4, תוך התיחסות לאופי השדרה המתוכננת בימי בנימינה.	<b>יש לבצע בהקדם</b> כדי להשפיע על תוואי מסילות הברזל, מיקום תחנת רכבת, קשרים עם הישוב, שטח החניונים, קווי הבניין וכו'.
ללא תלות	מוקד מסחרי בדרך רגבים מתחם 14	1. קידום תכנית מפורטת לשינוי יעוד ולשימושים המוצעים בנספח שלד יישובי, בשיתוף בעלי הקרקע. 2. עידוד הבעלים להקמת המתחם באמצעים המפורטים בעמ' 13-14.	לא צפויה השקעה גדולה מצד המועצה ולכן יש לעודד ביצוע.
	א"ת כרמל מתחם 13	1. קידום תכנית מפורטת לשינוי יעוד ל'קרקע חקלאית ונופש כפרי', כמפורט בעמ' 10.	ביצוע בהתאם לתקציב המועצה.
אחרי הסטת המסילות	א"ת מערבי חדש מתחם 10	1. פיתוח סביבתי וביצוע תשתיות גשרים, דרכים, שבילי אופניים, מים וביוב, חשמל וכו'. 2. שווק מגרשים ועידוד בעלי קרקע פרטיים למימוש זכויות הבניה.	שווק הדרגתי כך שראשית ישווקו המגרשים הקרובים ביותר לתחנת הרכבת.
	א"ת דרומי מתחם 5	קידום תכנית מפורטת לשינוי יעוד קרקע ושימושים, כמפורט בעמ' 13.	
	פארק המסילה מתחם 6	1. קידום תכנית מפורטת לשינוי יעוד, קביעת שימושים חזיוות בניה. 2. פיתוח סביבתי וביצוע תשתיות גשרים, דרכים, שבילי אופניים וכו'. 3. מיתוג ושיווק מגרשים.	יש לשווק ראשית את המגרשים המיועדים למגורים בצפון המתחם.

## אזורי תעסוקה

בתחום מועצה המקומית קיימים שני אזורי תעשייה ומלאכה, האחד בקרבת תחנת הרכבת בדרום בנימינה (מתחם 5) והשני (א"ת כרמל - מתחם 13) בין בנימינה לזכרון יעקב, מרוחק מצירי תחבורה ראשיים.

על אף יתרון אזור התעשייה הדרומי בנגישות לתחבורה ציבורית ארצית היום, זכויות הבניה המאושרות בשני אזורי התעשייה הקיימים ממומשות באופן חלקי ולכן אינם תורמים לקופת המועצה המקומית.

אזורי התעשייה מתמודדים בנוסף עם עודף היצע ותחרות גבוהה במרחב הסובב, עם חסרון לקוטן ובעתיד יתמודדו עם הסטת מסילת הרכבת למערב בנימינה.

שטחי המסחר והתעסוקה בפועל לתושב בבנימינה - גבעת עדה נמוכים מהנדרש, באופן הפוגע בהכנסות ארנונה שלא ממגורים, מקשה באספקת שירותים ברמה גבוהה ופוגע באיתנות הפיננסית של המועצה.

הפרק מחולק לשלושה מוקדים במערב המועצה המקומית, אותם תכנית המתאר מציעה לפתח ולהרחיב:

A. א"ת כרמל קיים

B. א"ת דרומי קיים

C. א"ת מערבי חדש

במסגרת ההרחבה בעמודים הבאים לכל אזור תעסוקה, יפורטו הצעדים לפעולה, בין היתר לשלבים שלפני ואחרי הסטת מסילת הרכבת.

**הפעולה החשובה ביותר בטווח המיידי היא הקמת מינהלת משותפת למועצה המקומית ולעסקים, למיתוג ושיווק הפעילות המסחרית, השקעה בפיתוח ותחזוקה שוטפת בכל אזורי התעסוקה, המסחר והתיירות.**

**לחילופין, יש למנות ממונה תחום תעסוקה ו/או תיירות במועצה המקומית וגיבוש תכנית עבודה מפורטת, לפי הנחיות והמלצות תכנית המתאר.**



א"ת כרמל קיים

א"ת דרומי קיים

## א"ת כרמל

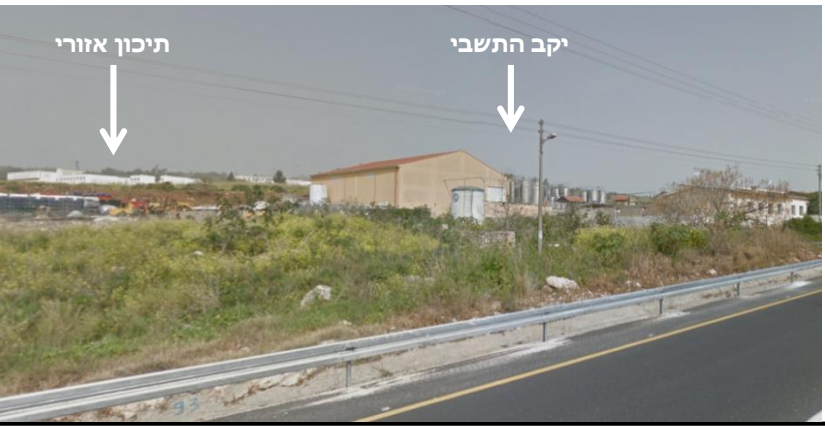
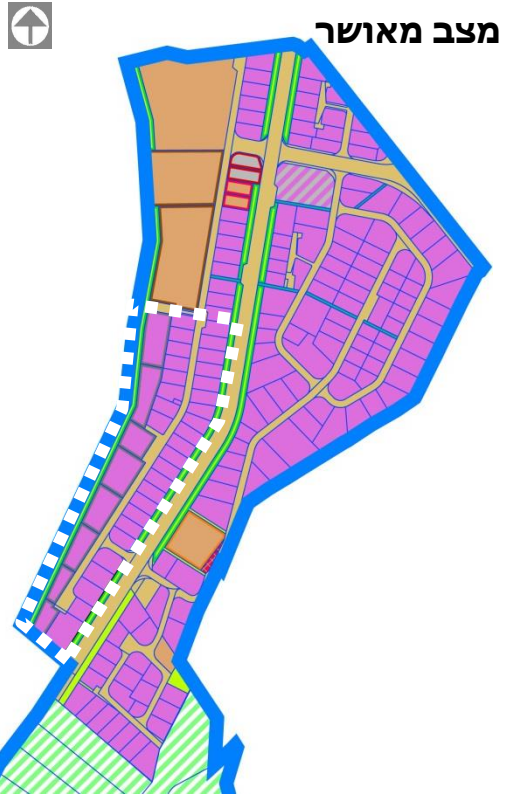
אזור תעשייה כרמל החל להבנות בשנות ה-90 והתפתחותו נבלמה בשל מיקומו והקושי בנגישות אליו. המתחם ממוקם באזור עם רגישות נופית וסביבתית, מאופיין בפיתוח סביבתי נמוך, זמינות תשתיות נמוכה, תדמית ירודה וכתוצאה מכך מאופיין בביקוש נמוך ובחוסר פעילות מצד רמ"י בעלת הקרקע.

באזור קיימים 18,600 מ"ר בנויים, שמהווים 4.8% מהשטח המאושר לתעשייה/מלאכה בתכניות מפורטות תקפות.

יחד עם זאת, בעקבות הנעת הליך מיתוג והסכם 'מתחם השלמה' לפרויקט פינוי - בינוי בגבעת חן על ידי המועצה המקומית, תכנית המתאר מציעה ליעד שטח של כ-150 ד' לתעסוקה (גבול לבן מקווקו ע"ג מצב מאושר).

**פיתוח ושווק שטח זה הוא הצעד הראשון שיש לבצע בדחיפות והוא ניתן לביצוע 'מחר בבוקר', תוך בחינת איחוד מגרשים לשטחים גדולים יותר בשיתוף רמ"י. אין להמתין יותר מחצי שנה לשווק המגרשים.**

שווק המגרשים יביא לעלייה בהכנסה מארנונה מ-120,000 מ"ר של מבני תעשייה, מלאכה, אחסנה ותעסוקה.



## תשריט מצב מוצע – יעודי קרקע

א"ת כרמל

**שימושים מניבים ביעוד קרקע חקלאות ונופש כפרי <<**

**מתחם מערבי לדרך 652:**

- תעשיות זעירות ומלאכה.
- לוגיסטיקה ואחסנה.
- בתי עסק בתחום החקלאות המקומית – יקבים, בתי בד, מרכזי מבקרים, חנויות יין וכו'.

**מתחם מזרחי לדרך 652:**

- מבני עזר חקלאיים (בתי אריזה וקירור) ומסחר נלווה.
- תחנה בשביל ישראל – מוקד מסחרי.
- מבני מלאכה ותעשייה קיימים.
- אולמות וגני אירועים, מועדונים, אולמות ורחבות להופעות.
- מלון ל-100 חדרים.
- אתר קמפינג, חניון קרואנים

**שימושים מניבים ביעוד קרקע מבנים ומוסדות ציבור**

**וביעוד קרקע שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור <<**






- מוסדות לימודי שדה.
- מרכז לימודים טכנולוגיים, סדנאות מלאכה.
- לימודי חקלאות.
- אזור תעסוקה תומך מרכז חינוכי אזורי – שילוב עבודה מעשית מקצועית, שיתופי פעולה עם מעסיקים מקומיים, סדנאות משותפות וכו'.
- מוקד מסחרי בסמוך לבית ספר אזורי קיים.

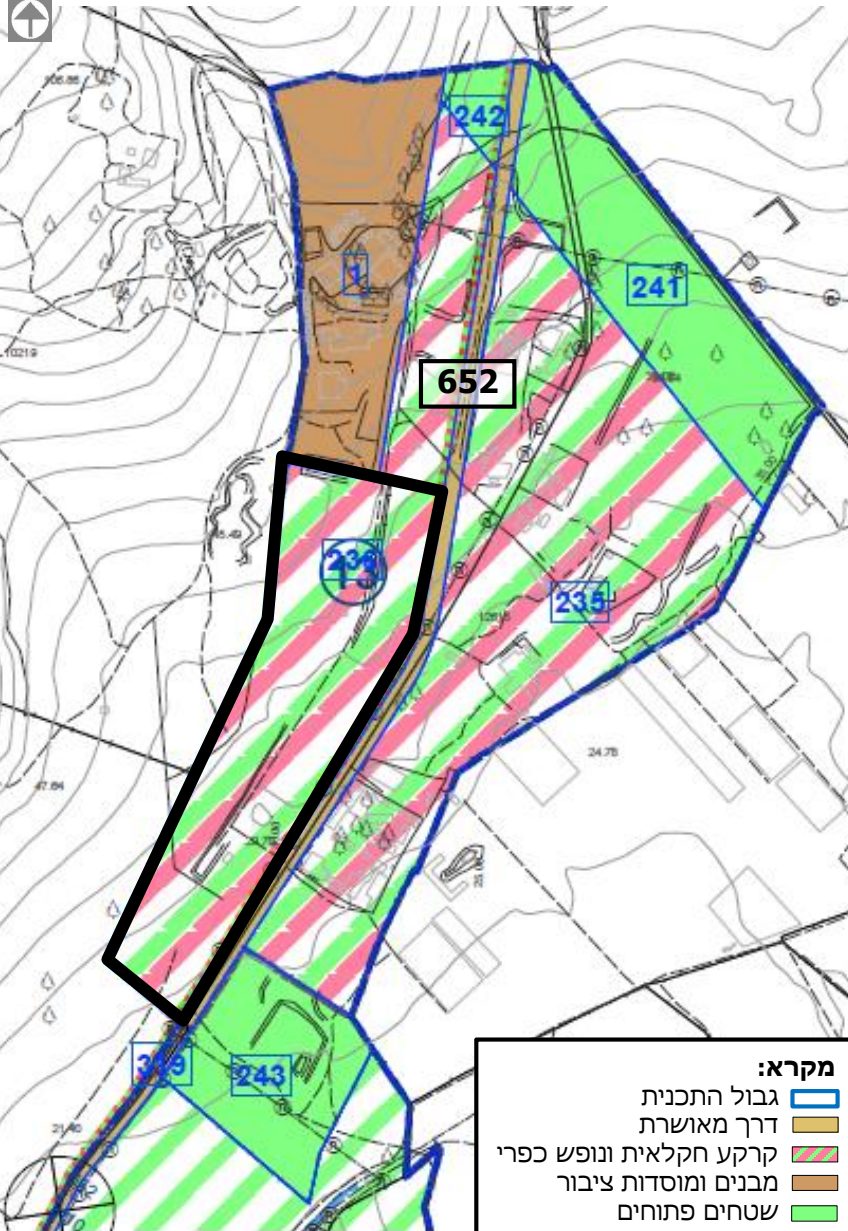
**שווק  
מגרשים  
בהקדם**

**עריכת תכנית  
מפורטת  
ופיתוח מרחב  
ציבורי**

**עריכת תכנית  
מפורטת  
ופיתוח מרחב  
ציבורי**

**מקרא:**

	גבול התכנית
	דרך מאושרת
	קרקע חקלאית ונופש כפרי
	מבנים ומוסדות ציבור
	שטחים פתוחים





# פרק 1 | כלכלת המועצה המקומית

## א"ת דרומי קיים

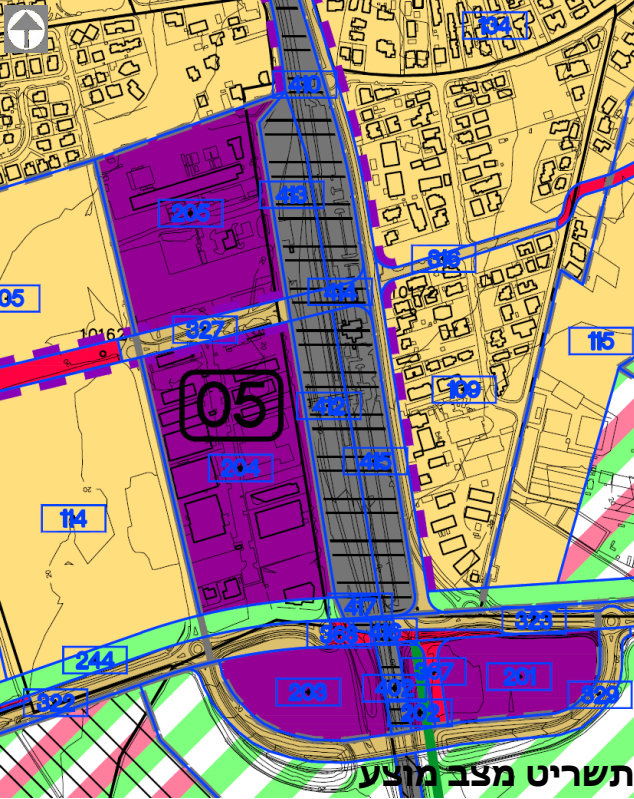
בכדי להאיץ ולהבטיח לאורך זמן את הפעילות הקיימת, נדרשת תכנית פעולה רב שנתית לפיתוח המתחם. התכנון באזור זה משתנה בין שלב א' לשלב ב', היות ותחנת הרכבת צפויה לעבור למערב בנימינה ב- 5-10 השנים הקרובות. שינוי זה יוביל לאופי ושימושים אחרים.

בתקופה שבין אישור תכנית המתאר לביצוע בפועל של הסטת מסילת הרכבת, אזור התעסוקה הדרומי בעל פוטנציאל גבוה למוקד תעסוקתי אטרקטיבי, משולב עם מקומות בילוי כגון: בתי קפה, ברים, מסעדות ומועדונים, כמקום מפגש ליד תחנת רכבת.

### צעדים לביצוע טרם הסטת מסילת הרכבת:

- שדרוג המרחב הציבורי – נדרשת השקעה מצד המועצה המקומית לשיפור תשתיות, מדרכות, גינון, ריהוט רחוב וכו' להעלאת הביקוש למשרדים ותעסוקה ובעקבות זאת לעליית ערכי הנדל"ן ולהדרת שימושים של תעשייה ומלאכה לא"ת כרמל.
- עידוד עסקים קיימים – בחינת הסיבות לאי מימוש זכויות בניה, עידוד יציאת עסקים המהווים מטרד, השקעה בפיתוח וכו' על ידי המינהלת המשותפת.
- מעבר תעשייה ומלאכה לא"ת כרמל - יש לפעול באופן זהיר היות ועלות המעבר לאתר חלופי גבוהה, וקיים חשש כי מפעלים יחליטו לעבור לא"ת אחרים, בהם ערכי הקרקע נמוכים יותר, מגבלות איכות סביבה מצומצמות יותר בנוגע ובחלקם מתקבלים מענקים ממשרד התעשייה.
- הסכם עם יזמים – הבטחת התרת שימוש חורג/שינוי יעוד לאחר הסטת המסילה, בתנאי שהיזם יבנה בנייני משרדים בטווח המידי, עפ"י תכנון שיתאים לשימושים של מעונות סטודנטים או השכרת מגורים בטווח הרחוק.
- קביעת תקנים נמוכים לחניה – עידוד יזמים למימוש זכויות הבניה המאושרות במלואן.
- קידום תכנית מפורטת – לשטח הכלוא שבין דרך 653/653 לגשר.

רחוב הנמל בעיר תחתית, חיפה – שדרוג המרחב הציבורי הוביל לפתיחת ברים, מסעדות, בתי קפה, משרדים, גלריות, מכללות, מעונות סטודנטים ועוד.



תשריט מצב מוצע



# פרק 1 | כלכלת המועצה המקומית

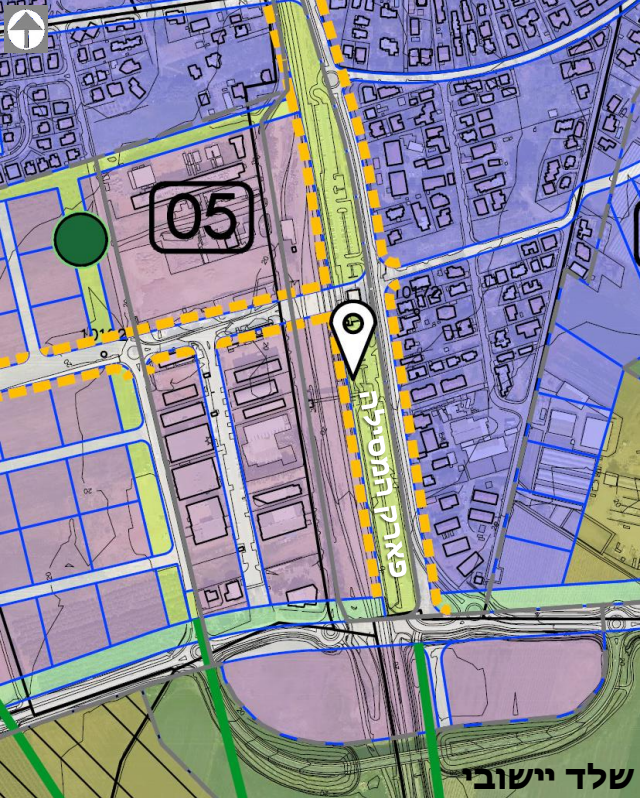
## א"ת דרומי קיים

עם מעבר תחנת הרכבת למערב בנימינה, אזור התעסוקה הדרומי מאבד את יתרון הנגישות לתחבורה ציבורית ובהדרגתיות יוסב לאזור מיוחד המאופיין בשימושים עירוניים מעורבים, אשר יכולים לחיות בשלום זה לצד זה.

## צעדים לביצוע אחרי הסטת מסילת הרכבת:

- קידום תכנית מפורטת – הוספת שימושים של מגורים להשכרה, מעונות סטודנטים, סטודיו אמנים, גלריות, סדנאות, מועדונים וכו', יחד עם התניית פעילות מלאכה כך שלא תהווה מטרד למגורים ושימושים סמוכים. תכנית מפורטת זו תכלול בנוסף את תחום מסילות הרכבת ותקבע שינוי יעוד, שימושים מעורבים והוראות בינוי.
- שווק מגרשים – בתחום מסילות הרכבת הקיימות, למסחר ומשרדים בקומת הקרקע ומגורים בקומות עליונות, בהתאם להוראות התכנית ולנספח שלד יישובי.
- פיתוח סביבתי – להגברת הביקוש ולעידוד שימושים מסחריים ותיירותיים במבנים שצמודים לפארק המסילה ולמתחם התחנה הישנה.
- הגברת אכיפה – כנגד עסקים המהווים מטרד.
- בחינת תוספת זכויות בניה לתעסוקה – ב'שטח הכלוא' ושמירת קשרים בינו לבין פארק המסילה והאזור העירוני המעורב להגברת הביקושים.

פארק המסילה ומתחם התחנה, ירושלים – פריחת מסחר ותיירות במבנה לשימור וסביבתו.



פלורנטין, תל אביב – מגורים לצד מלאכה.



שלביות והתניות	המלצות והנחיות ליישום ומימוש	מה?
<p>נדרש מינוי של גורם מקצועי שיתכלל את כלל הפעילויות ויוביל אותן.</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. הכנת תכנית עבודה מסודרת ומודולרית למימוש הפרויקטים ולגיוס מקורות מגופים ממשלתיים, קרנות מגזר שלישי NGO, גיבוש פורום תיירנים מקומי ואיגום משאבים, לצורך מימון פעילויות שיווק משותפות וכו', על ידי המינהלת שתוקם או ממונה מטעם המועצה המקומית.</li> <li>2. חבירה למערך תיירות קיים כגון עמותת כרמלים לתיירות של מועצת דרום הכרמל או לחילופין חבירה למועצה אזורית אלונה או מועצה מקומית פרדס חנה - כרכור.</li> </ol>	<p>צמצום עלויות למועצה המקומית</p>
<p>נדרש קידום תכניות מפורטות ושוק השטחים המיועדים למלונאות.</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. יצירת מערך תומך לניהול תיירות ופיתוח תשתיות תיירותיות נוספות: מעטפת מיתוג ושיווק, מרכז מבקרים, שילוט תיירותי, שירותים ציבוריים, תאורה, קישוט, פיתוח שבילי אופניים וכו'.</li> <li>2. עידוד עסקים תומכי תיירות בדגש על הסעדה, מלונאות ביתית, מסחר מתוצרת מקומית, סדנאות ותוצרת חקלאית.</li> <li>3. הפקת אירועים, מיתוג, שיווק ועבודה פרואקטיבית על הבאת תיירות עצמאית וקבוצתית.</li> </ol>	<p>פיתוח מוקדי תיירות קיימים וחדשים</p>
<p>במקרה הצורך נדרשת תכנית מפורטת לתוספת שימושים חכויים בניה.</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. גיוס תמריצים כספיים, מענקים והלוואות בתנאים נוחים שמשרד התיירות ומשרד הכלכלה לפיתוח מיזמי תיירות. סיוע בגיבוש הבקשות, הגשתן וקבלת המענק.</li> <li>2. העמדת יועצים לטובת המלונאים: יועצי מעו"ף, תיירות, קולינריה ואחרים לטובת היזמים המקומיים.</li> <li>3. מתן מעטפת ומטריה שיווקית לכלל עסקי התיירות במועצה: מרכז הזמנות, אתר אינטרנט משותף, קידום ממומן ברשתות החברתיות, יצירת אירועי חשיפה ואירועים שיווקיים, פסטיבלים רב מוקדיים המתפרסים בין כל המוקדים הפועלים בישוב וכו'.</li> <li>4. סיוע לבעלי הקרקע בקידום תכנית מפורטת במוקד המסחרי בגבעת עדה ובמציאת יזם מפעיל.</li> </ol>	<p>עידוד תיירות במגרשים פרטיים</p>
<p>פיתוח רחוב המייסדים בהקדם, לביסוסו לפני הסטת תחנת הרכבת.</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. חידוד ערך סיפורי המורשת ההיסטורית והחקלאית של הרחוב ויצירת חוויות מושכות ככל הניתן באמצעות פעילות אינטרקטיבית, סיורים מומחזית, פעילויות משחקיות וכיוב'.</li> <li>2. מיתון תנועת כלי רכב מוטוריים, הרחבת המדרכות והצללתן, הוספת תאורת אוירה לשעות הערב.</li> <li>3. הוספת שילוט אוריינטציה ושילוט היסטורי שיספר את סיפור המקום.</li> <li>4. הוספת אלמנטים של Place Making לצורך הוספת עניין אמנותי, הרחבת מקומות ישיבה לאורך הרחוב ויצירת אוירה ייחודית.</li> <li>5. חיזוק ועידוד עסקי ההסעדה, הבילוי והלייף סטייל באמצעות סיוע בנושאים כמו רישוי עסקים, הכנת תכניות עסקיות, שיווק ויחסי ציבור.</li> <li>6. בחינת הכללת רחוב המסילה, במקטע שבין תחנת הרכבת עד לרחוב המייסדים, בתחום תכנית לשדרוג הרחוב ולחווית הליכה נעימה ובטוחה.</li> </ol>	<p>פיתוח רחובות היסטוריים כציר מסחרי-תיירות</p>

מערכת התנועה המוצעת בתכנית המתאר דורשת קידום תכניות מפורטות, יחד עם זאת קיימים פתרונות לעומסי תנועה קיימים באמצעות צעדים שאינם סטטוטוריים, הניתנים לביצוע באופן מיידי :

גבעת עדה – הסדרת הכניסה לישוב, רמזור הכיכר במפגש דרך רגבים ורחובות הדקל והגבעה.

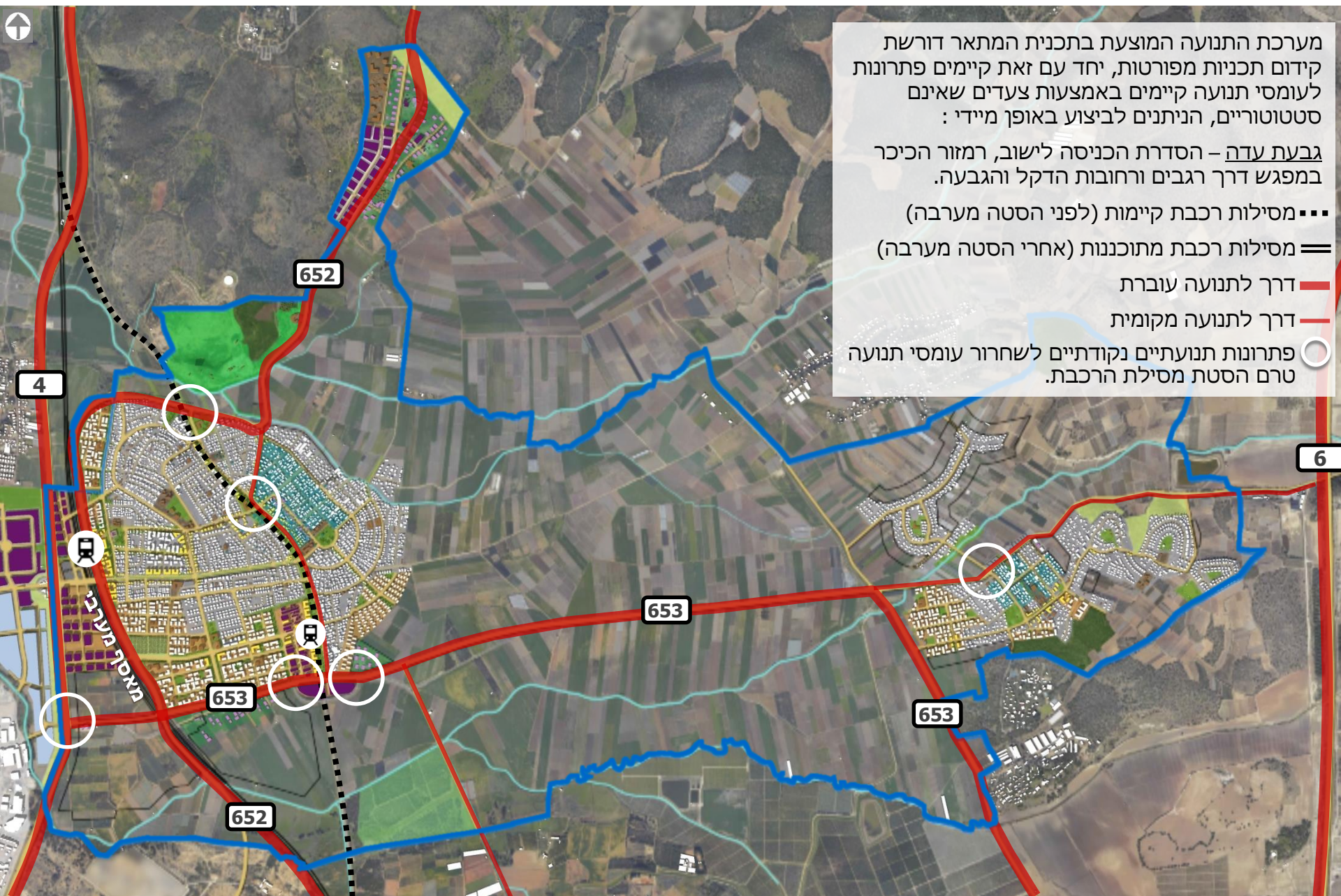
●●● מסילות רכבת קיימות (לפני הסטה מערבה)

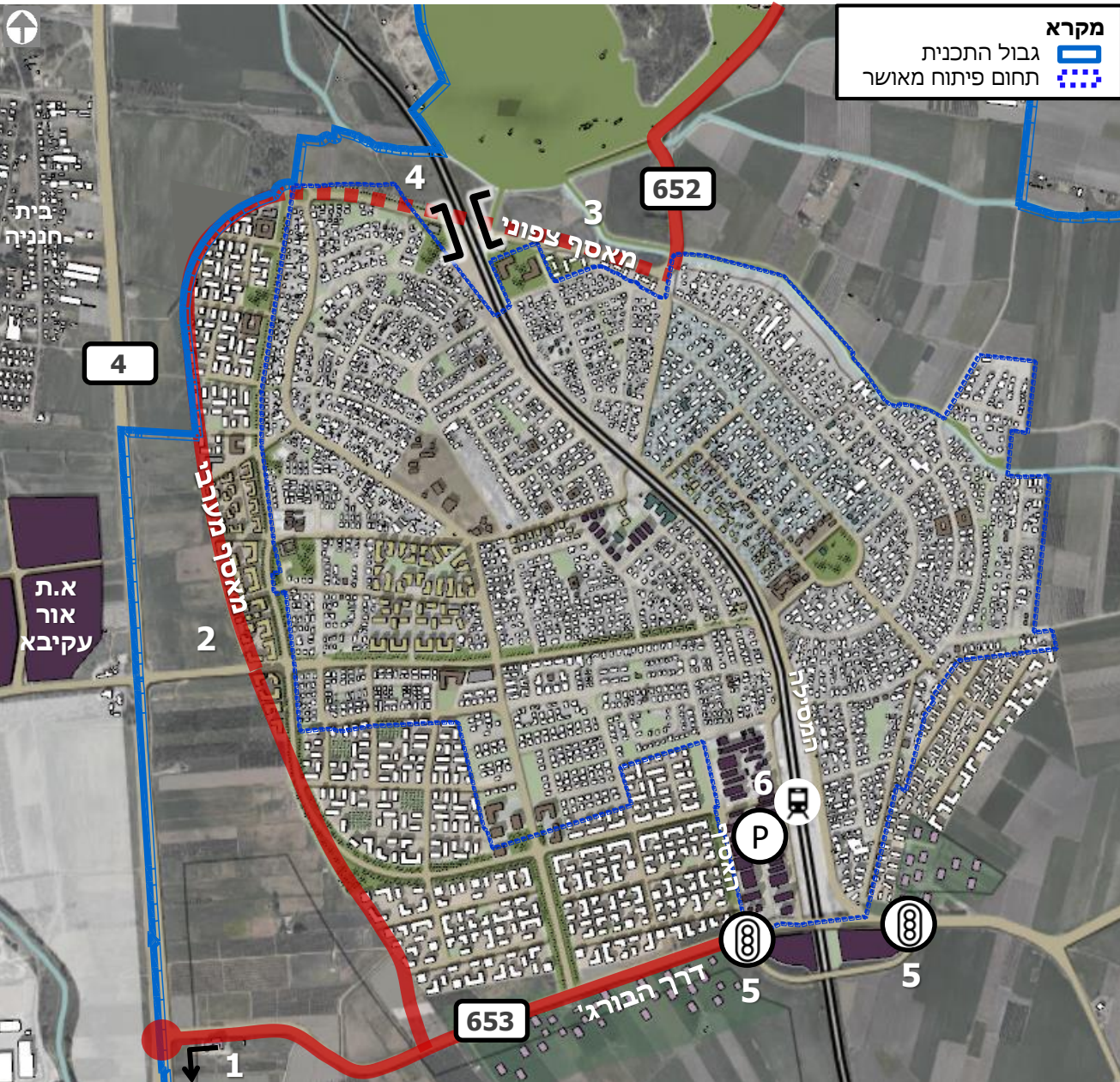
== מסילות רכבת מתוכננות (אחרי הסטה מערבה)

— דרך לתנועה עוברת

— דרך לתנועה מקומית

○ פתרונות תנועתיים נקודתיים לשחרור עומסי תנועה טרם הסטת מסילת הרכבת.





## בנימינה

מערכת התנועה במועצה המקומית מושפעת ממיקום תחנת הרכבת ולכן משתנה לפני ואחרי הסטת המסילות.

### צעדים לביצוע טרם הסטת מסילת הרכבת:

1. צומת הבורג' - פתיחת פניות שמאלה מדרך הבורג' (דרך מס' 653) לכיוון דרום.
2. מאסף מערבי - מוצע לבצע את המקטע המערבי עם תכנון השכונה במתחם 9.
3. מאסף צפוני - ביצוע מקטע זה **תלוי בקופת המועצה המקומית**.
4. הפרדה מפלסית נוספת - ביצוע גשר/מנהרה עבור כלי רכב, רוכבי אופניים והולכי רגל, בתוואי הרחוב המאסף, **בהתאם לבדיקה תחבורתית ולתקציב המועצה המקומית**.
5. גשר דרומי - רמזור הכיכרות במפגש דרך הבורג' עם רחובות המסילה והאסיף.
6. תחנת רכבת - שיפור הסדרי תנועה וחינה, תחנת אוטובוסים ואכיפת תנועה.

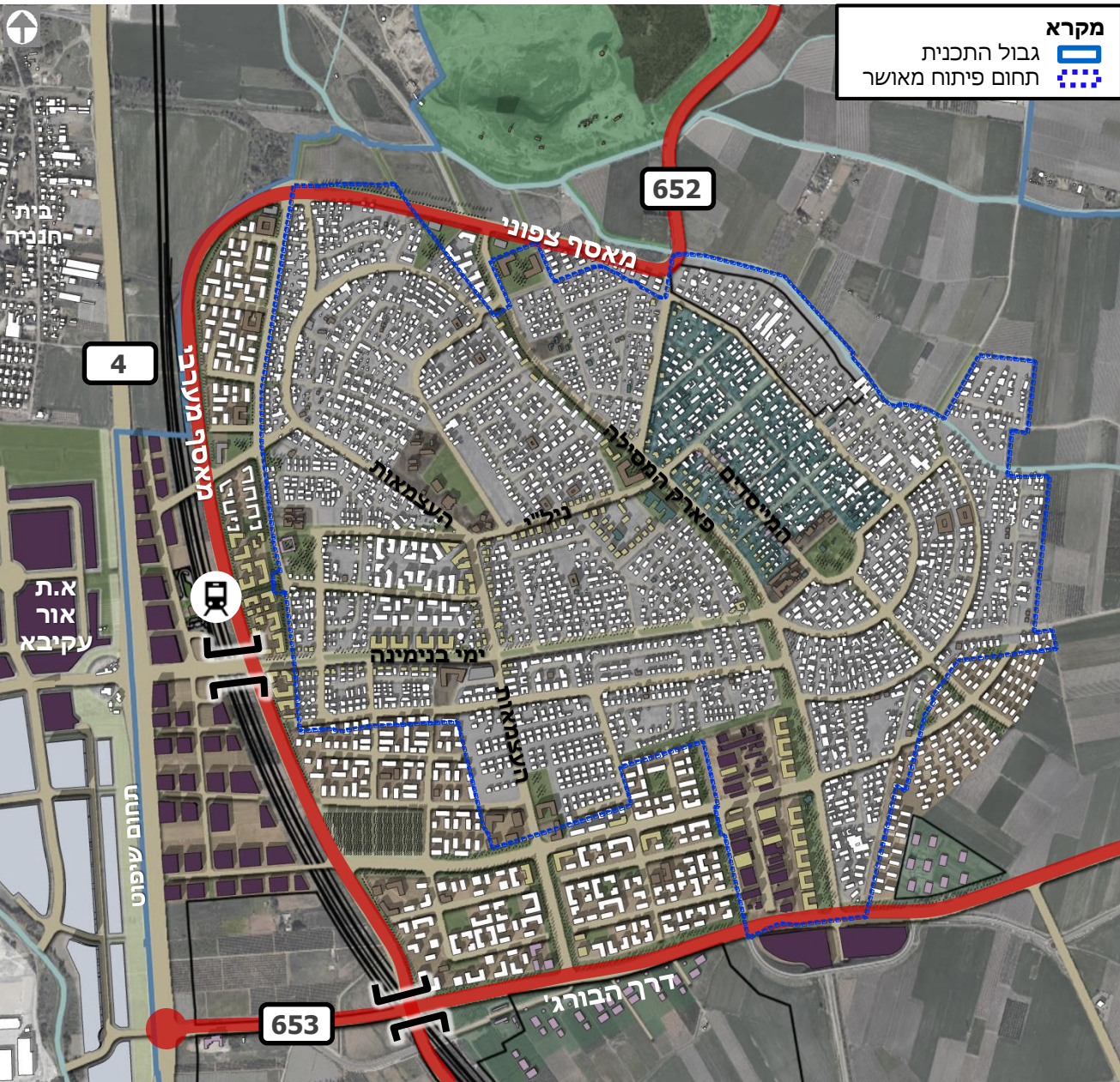


רחוב המסילה

## בנימינה

### צעדים לביצוע אחרי הסטת מסילת הרכבת:

1. מאספ צפוני - השלמת התוואי במלוא אורכו.
2. דרך 653 - יישור תוואי דרך הבורג' והרחבתו מהמפגש עם דרך הנדיב לפרדס חנה ועד המפגש עם דרך מס' 4.
3. הפרדות מפלסיות בין מסילת הרכבת המערבית לבין רחוב ימי בנימינה ודרך הבורג' יבוצעו במסגרת התכנית להסטת המסילה. היות והמסילה מתוכננת להיות משוקעת, דרכים אלו יהיו במפלס הקרקע.





פיתוח שכונות מגורים חדשות, בקרקע שמאושרות לקרקע חקלאית, יתרמו לקופת המועצה המקומית בהיטלי השבחה, אולם ידרשו השקעה של עריכת תכניות מפורטות ופיתוח תשתיות.

## המלצות והנחיות ליישום ומימוש שכונות חדשות :

1. פיתוח תשתיות הדרגתי, ראשית בסמוך לתחום פיתוח קיים לצמצום העלויות, בהתאם ליכולות הפיננסיות של הרשות.
2. גביית היטלי פיתוח והיטל השבחה באזורים בהם צפוי מימוש של הבניה מכוח תכניות מפורטות מאושרות, לכן יש לקדם במהרה תכניות מפורטות בתיאום עם תכנית המתאר הכללנית.
3. שוק מגרשים במנות קטנות, 80-100 יח"ד בשנה, לשמירה על ערכי קרקע גבוהים ולהבטחת רצף דורי.
4. הגדלת שטחי הנדל"ן העסקי של הישוב במקביל לפיתוח שכונות מגורים חדשות, להגדלת מקורות המימון למתן שירות איכותי לתושבים.
5. היטלי השבחה נועדו להקמת בני ציבור, מימון פעילות התכנון, פיצוי בתביעות לירידת ערך וכיו"ב. אין לעשות שימוש בכספי היטלי השבחה למימון הפעילות השוטפת של המועצה - חינוך, תרבות, רווחה, פינוי אשפה וכיו"ב. יש עדיפות מובהקת לכספי ארנונה במימון הפעילות השוטפת של המועצה.
6. מתחמים בהם צפוי עודף הכנסות מהיטלי השבחה, מגדילים את המשאבים של הרשות המקומית, אך יש לציין כי מדובר בהכנסות חד פעמיות, אשר יכולות לתת מענה תזרימי לרשות המקומית לטווח הקצר והבינוני בלבד.
7. בחינת צפון מתחם 9 (אזור E בעמוד 20) כמתחם השלמה לפרויקט פינוי - בינוי בגבעת חן, במידה וההסכם שהחל בא"ת לא יאושר תוך שישה חודשים.
8. ציפוף מרקם קיים בקצב איטי יותר, בהתאם ליוזמות פרטיות.

# פרק 3 | שכונות מגורים חדשות

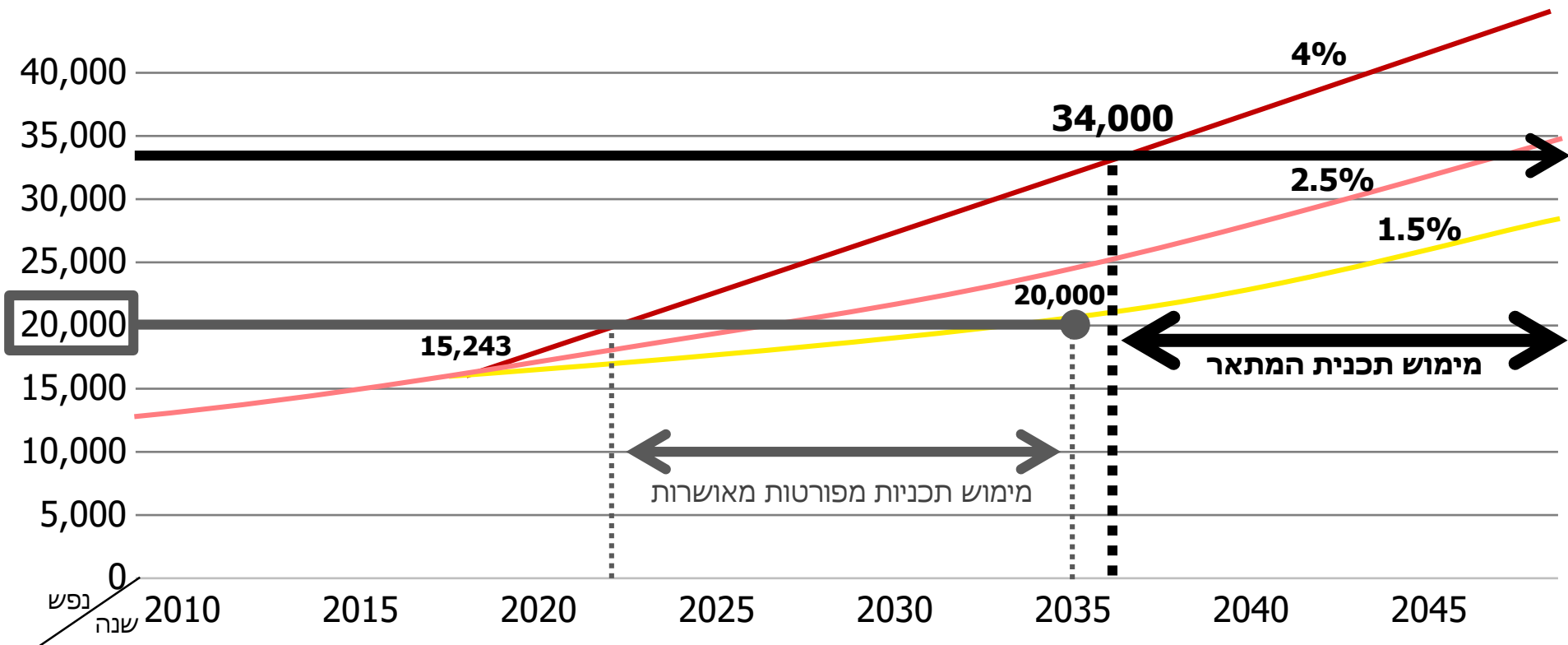
## קצבי גידול <<

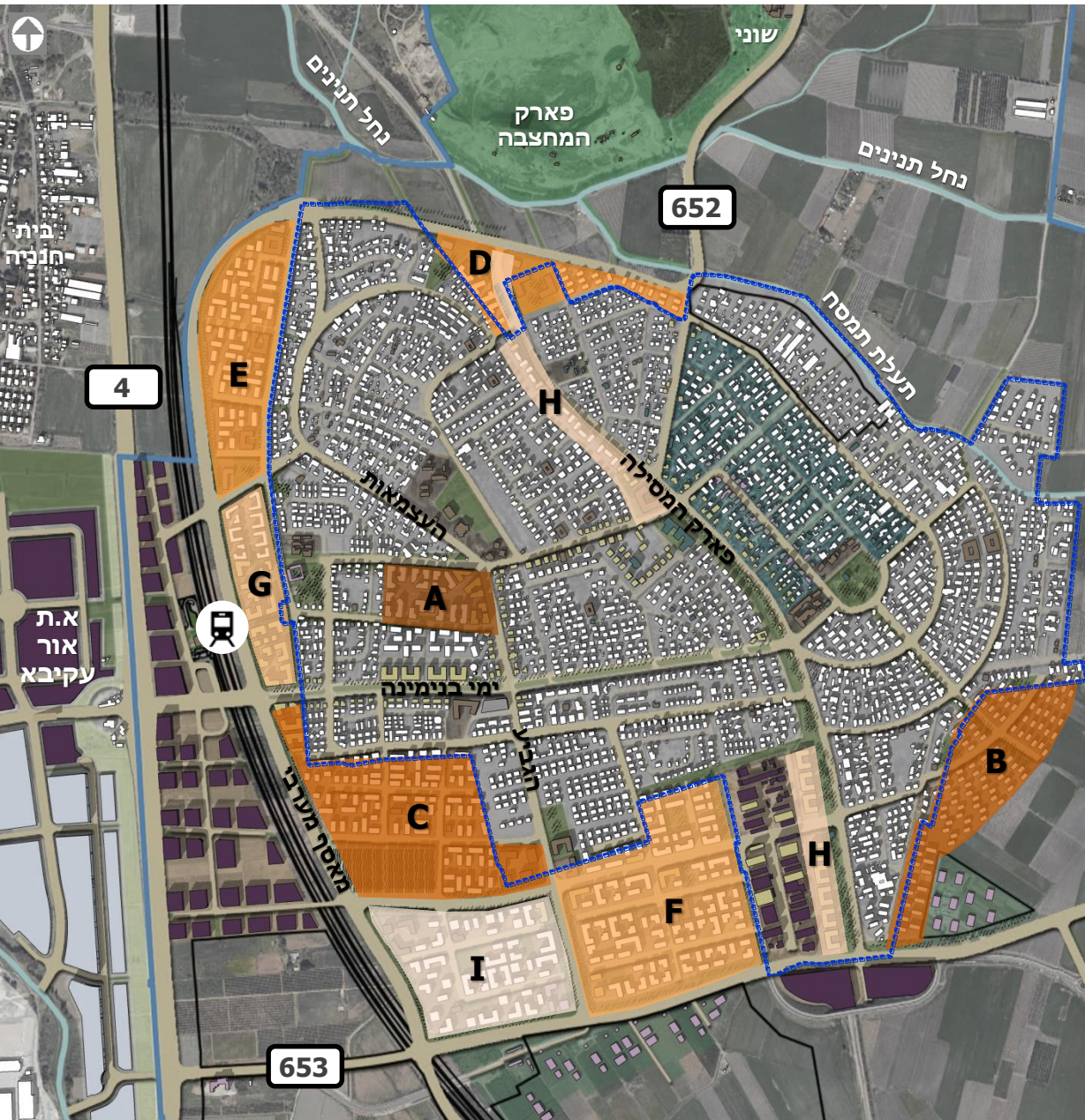
מתוארים שלושה תרחישים לקצב גידול האוכלוסיה במועצה המקומית:

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

## מימוש תכנית המתאר <<

תכנית המתאר קובעת קיבולת (לא שנת יעד) ולכן קצב המימוש תלוי ברשות המקומית. יש להתאים את קצב פיתוח שכונות המגורים לסך השטחים המניבים בתחום המועצה המקומית ל-10 מ"ר לתושב.





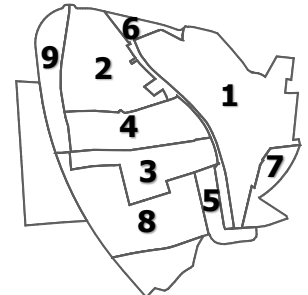
מקרא מבנים	מקרא רקע
מגורים	תחום פיתוח מאושר
שימושים מעורבים	תחום פיתוח מוצע למגורים
מבני ציבור	מוקד שטחים ומבני ציבור
מבנים לשימור	מכלול לשימור
מסחר	תיירות חקלאית
תעסוקה	שטח פתוח
תיירות	דרכים

### בנימינה

סדר תכנון, פיתוח ושווק שכונות חדשות :

A. פינוי בינוי 'גבעת חן' - מתחם 4	} לפני ההסטה
B. שכונת 'הבקעה' - מתחם 7	
C. שכונת 'האקליפטוסים' - מתחם 8	
D. שכונת 'המחצבה' - מתחם 6	
E. שכונת 'נחל תנינים' - מתחם 9	} אחרי ההסטה
F. שכונת 'האחו' - מתחם 8	
G. שכונת 'הרכבת' - מתחם 9	
H. שכונת 'הפארק' - מתחם 6	
I. שכונת 'הבורג' - מתחם 8	

ציפוף המרקם הקיים יתבצע החל מיום אישור תכנית המתאר, במקביל לפיתוח השכונות החדשות ואיננו תלוי בהסטת מסילות הרכבת.





מקרא מבנים		מקרא רקע	
מגורים	□	תחום פיתוח מאושר	▨
שימושים מעורבים	■	תחום פיתוח מוצע למגורים	▨
מבני ציבור	■	מוקד שטחים ומבני ציבור	▨
מבנים לשימור	■	מכלול לשימור	▨
מסחר	■	תיירות חקלאית	▨
תעסוקה	■	שטח פתוח	▨
תיירות	■	דרכים	▨

### גבעת עדה

סדר תכנון, פיתוח ושוק שכונות חדשות :

- A. שכונת 'נחל עדה' - מתחם 17
- B. פינוי - בינוי 'יוספטל' - מתחם 15
- C. שכונת 'האלונים' - מתחם 15

יש לקדם ראשית תכנית מפורטת למתחם 17, לגביית היטלי פיתוח והיטל השבחה.

ציפוף המרקם הקיים יתבצע החל מיום אישור תכנית המתאר, במקביל לפיתוח השכונות החדשות.

שלביות והתניות	המלצות והנחיות ליישום ומימוש	רחוב
יש לבצע בהקדם.	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. קידום תכניות מפורטות וקביעת הנחיות מרחביות למתן ודאות ליום.</li> <li>2. בניית תכנית פעולה למיפוי מהלכים מידיים שאינם דורשים הליכים סטטוטוריים, לצורך שדרוג המרחב הציבורי ויצירת תמרץ לבעלי העסקים לשפץ את נכסיהם.</li> <li>3. הצגת תכנית הפעולה לעסקים באזור ועדכונה במידת הצורך.</li> <li>4. מתן ביטוי ליחזמות עירוניות של תושבים: עסקים קטנים, אמנים מקומיים, יזמות נשית ועוד.</li> <li>5. מתן אישור להרחבת הפעילות העסקית גם בשטחים הציבוריים (לדוגמא, היתר להצבת שולחנות, כסאות ושמשיות במרחב הצמוד לעסק).</li> <li>6. הנחה בארנונה למשך שנה או יותר לעסק שיעבור שיפוץ (תלוי בהיקף השיפוץ).</li> <li>7. הנחה בארנונה לעסק שימיר פעילותו לבית קפה/ שימוש אחר המפורט בנספח שלד יישובי.</li> </ol>	כל תחום המועצה המקומית
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. הצבת פסלים שימושיים / מיצבים ומיצגים, משחקי מים, מתקני שעשועים.</li> <li>2. הוספת ספסלים, פינות ישיבה מיוחדות ומוצלות וערוגות מגוננות, שדרוג אמצעי התאורה.</li> <li>3. "ספריית רחוב" ניידת.</li> </ol>	רחוב ח"י-הרימון בגבעת עדה, ימי בנימינה
יש לבצע בהקדם.	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. שינוי הסדרי התנועה והחניה ברחוב על פי נספח תנועה ונספח שלד יישובי.</li> <li>2. קידום תכנית מפורטת לשימושים למסחר ובתי קפה בהיקף קטן שתואם שדרה יישובית מרכזית, בשילוב עם שטחים פתוחים ושבילי אופניים.</li> <li>3. קביעת הנחיות לבניית קיוסקים קבועים או ניידים בשדרה, מיתוג השדרה ושווק המגרשים.</li> </ol>	ימי בנימינה
נדרשת הסטת מסילות הרכבת.	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. קידום תכנית מפורטת והתאמת השימושים המוצעים לכל תת מתחם, בהתאם למצב הקיים.</li> <li>2. הקצאת שטחים פתוחים בפארק לגינות קיהלתיות שיתחזקו הדיירים במבני המגורים בתחום הפארק.</li> <li>3. שינוי הסדרי התנועה והחניה ברחוב על פי נספח תנועה ונספח שלד יישובי.</li> <li>4. השמשת שטחים בפארק כמרחב לשווקים מתחלפים בימים קבועים – שוק איכרים, שוק עתיקות, יריד ספרים משומשים, שוק יין וגבינות ועוד.</li> <li>5. עריכת אירועים ציבוריים- הרקדות, פעילות ספורט בליווי מדריכים, בערבי הקיץ ועונות המעבר.</li> <li>6. הצבת פסלים שימושיים / מיצבים ומיצגים, משחקי מים, מתקני שעשועים.</li> <li>7. הוספת ספסלים, פינות ישיבה מיוחדות ומוצלות וערוגות מגוננות, שדרוג אמצעי התאורה.</li> <li>8. "ספריית רחוב" ניידת.</li> </ol>	פארק המסילה

מיקום	מבנה ציבור	המלצות והנחיות ליישום ומימוש	שלביות והתניות
מועצה מקומית	מעונות יום	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. הקמת מעונות יום ברחבי המועצה, ללא תלות במגזר הפרטי.</li> <li>2. פריסה טובה לכל שכונות המגורים.</li> <li>3. שמירת אפשרות לתוספת קומה להרחבה או שילוב מוסד ציבור אחר.</li> </ol>	יש להבטיח הקמת מעונות יום בפועל בעת הקמת מתחמי הפיתוח החדשים.
בנימינה	בי"ס יסודיים	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. בשלב ראשון יש לקדם תכנון מפורט וביצוע מהיר של הרחבת בי"ס בראשית (משלב) ובי"ס הנדיב (ל-12 כיתות כל אחד), תוך בחינת העברה או הריסת מתקנים ומבנים קיימים.</li> <li>2. תכנון מפורט לבי"ס חדש במתחם 7, שייתן מענה למרקם המזרחי בתוספת פיתוח חדש ויפחית עומס בבי"ס אשכולות. מוצע לבחון היטב את אופיו, לרבות אפשרות לשילובו כבי"ס ייחודי או כזה הפונה למגוון אוכלוסיות.</li> <li>3. תכנון מפורט לבי"ס חדש במתחם 3, שאמור להוות את אחד ממתחמי הפיתוח המשמעותי הראשונים במועצה (בציר הזמן) בבנימינה.</li> <li>4. תכנון מפורט לבי"ס חדש במתחם 8.</li> <li>5. בחינה הרחבת בי"ס אשכולות כחלק מפארק המסילה ושילוב חצרות/מגרשים ומבנים (אולם ספורט/קהילה) בתחומי הפארק, להנגשת השימוש האפקטיבי והרב תכליתי בהם.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1-2. בכפוף לקצבי המימוש בפועל ו/או בהתאם לצרכי הרשות המקומית.</li> <li>3. השלמת בניה לפני אכלוסן של הדירות במתחם.</li> <li>4. לאחר מתחם 3.</li> <li>5. מותנה בהסטת מסילות הרכבת.</li> </ol>
גבעת עדה מתחם 17	בי"ס יסודי	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. הקמת בי"ס צומח, שמתחיל כבי"ס 12 כיתות וגדל בהתאם לאכלוס ל-18 כיתות, מיד לאחר סיום התכנון המפורט ועם אכלוס יחידות הדיור הראשונות במתחם 17 או לאחר תוספת של עד 50 יח"ד בתחום הפיתוח הקיים.</li> </ol>	בכפוף לקצבי המימוש בפועל ו/או בהתאם לצרכי הרשות המקומית.
מועצה מקומית	בי"ס על יסודיים	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. בשלב ראשון הקמת בי"ס על יסודי במתחם 8 בבנימינה.</li> <li>2. לאחריו בי"ס על יסודי במתחם 17 בגבעת עדה ו על יסודי נוסף בבנימינה.</li> </ol>	מותנה בפיתוח מתחם 8.
מועצה מקומית	בי"ס יסודיים ועל יסודיים	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. עריכת תכנית אב לחינוך שתעסוק בהיבטים הפדגוגיים, אופי ביה"ס והאוכלוסיות המשוררות בהם, לרבות: ייחוד ואוריינטציה של ביה"ס, מענה לתלמידים דתיים ומסורתיים, אזורי רישום ויחסים/קשרים בין מוסדות ובין תלמידי בנימינה וגבעת עדה.</li> </ol>	

מיקום	מבנה ציבור	המלצות והנחיות ליישום ומימוש	שלביות והתניות
מועצה מקומית	מבנה רב תכליתי	איתור שטח מתאים לשירותים חברתיים (מאושר או במתחם חדש לפיתוח) שיהיה מרכזי ונגיש לכל תושבי המועצה. מומלץ באזור בו ניתנים גם שירותים ציבוריים ואזרחיים נוספים.	חסר היום במועצה המקומית.
מועצה מקומית	מרכז טיפולי משולב למשפחה	איתור מתאים למגרש שיהווה 'בית אחד' למגוון שירותים: פעילות רווחה הכוללת טיפול להורים-ילדים ולגיל הרך, טיפול בקשישים בכל התחומים, הדרכות, פעילות קבוצות, הדרכות הורים וכו'. ניתן לשלב גם פעילות לאוכל כללית (שאינה נתמכת/זכאית סיוע), שתהנה מהשירותים המוצעים במרכז המשלב ובאופן זה גם תממן את הפעילות.	שחסרים כיום במועצה והביקוש אליהם צפוי לגדול
מועצה מקומית	כללי	גיוס ציבור לפעילות עבור המרחב – נטיעות, צביעה התיעצות עם הציבור.	
מועצה מקומית	כללי	בדיקת היתכנות כללית להקמת כל מוסדות הציבור והשטחים הפתוחים הגדולים במתחמים. ככל שתתעוררנה בעיות למימוש המלצות התכנית, תהיה לכך משמעות על מתחמים האחרים.	



בנספח פורטו מגוון פרויקטים הנגזרים מתכנית המתאר והכלים האופרטיביים שעל הרשות המקומית לאמץ כדי לקדםם.

כדי להניע את תהליך היישום של הפרויקטים השונים, מומלץ לגבש **תכנית עבודה אסטרטגית** שתתייחס לכלל הנושאים שהוצגו בנספח.

**תכנית העבודה תקבע ותגדיר בין היתר:**

- **מקורות מימון פוטנציאליים.**
- **סדרי עדיפויות ולוחות זמנים לקידום הפרויקטים, בהתייחס לעלויות ולמקורות מימון-** סדר עדיפות תכנוני יבטיח רצף פעולות ויצירת תשתית סטטוטורית ופיזית מבוססת לפעילות הכלכלית של הישובים לעתיד, בהלימה לקצב האכלוס ופיתוח המגורים.
- **צוותי עבודה / גורמים ממונים וקשרי הגומלין ביניהם-** לדוגמא הקמת "צוות חברה-קהילה" שעבודתו תתמקד בקידום צרכי הישוב הותיק והחדש מול המועצה המקומית וועדות התכנון או "צוות מיתוג ושיווק" שתפקידו יהיה "ליחצן" את הישובים לאוכלוסייה, לעסקים וליזמים וליצור מאגר של מקורות מימון חיצוניים לפרויקטים.

תכנית העבודה תשען על תכנית המתאר המתווה את המסגרת הסטטוטורית הכוללת. על בסיסה יש לקדם תכניות מפורטות, פיתוח תשתיות וכד'.