

נספח מעקב ובקרה

תכנית מס' 353-0581801

תכנית מתאר מקומית כוללנית בנימינה – גבעת עדה

ינואר 2019

עורכי המסמך - גורדון אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

נספח ניהול תכנון, מעקב ובקרה

נספח זה מצורף ככלי למעקב אחרי מימוש תכנית המתאר לאחר אישורה, לניהול התכנון ובקרה על מימוש התכנית באמצעות תכניות מפורטות שיאושרו מכוחה וכבסיס לדיווח השנתי הנדרש עפ"י חוק וקבלת החלטות לגבי הצורך בעדכונה או הכנת תכנית חדשה במקומה.
מבנה הנספח עצמו יכול שיהיה כפי שמוצע כאן, או בכל מבנה אחר, כך שישירת בצורה מיטבית את הרשות המקומית בה מדובר ודרכי פעולתה.
 תאי נתונים לבנים: ימולאו ע"י עורכי תכנית המתאר ויישארו קבועים; תאי נתונים צהובים ימולאו ע"י עורכי תכנית המתאר ויעודכנו באופן שוטף ע"י הרשות/הועדה המקומית; תאי נתונים אפורים ימולאו ע"י הרשות/הועדה המקומית ויעודכנו באופן שוטף;

כלל תחום התכנית									
מאפיינים פיסיים - אורבניים									
שטח בדונמים		24,547.601 ד' (שטח שיפוט 24,396.251 ד')							
סה"כ מ"ר בנוי		קיים בעת אישור התכנית: 683,876 מ"ר							
סה"כ אוכלוסייה		קיים בעת אישור התכנית: 15,243 נפש. מתוכנן: 34,000 נפש. קיים בפועל: []							
סה"כ יחידות דיור		מאושרות: 5,500 יח"ד (ריאל). קיימות בפועל: 4,000 יח"ד מתוכנן בתכנית זו: 9,500 יח"ד							
קיימת בעת אישור התכנית: 625 נפש/קמ"ר		צפיפות מוצעת נ/קמ"ר							
מתוכננת: 1,385 נפש/קמ"ר. קיימת בפועל: []		מאושרת: 2.1 יח"ד/ד'. קיימת בפועל: 1.7 יח"ד/ד' מתוכננת בתכנית זו: 2.1 יח"ד/ד' (יעוד מגורים מוכלל)							
מאושרות: 5,500 יח"ד (ריאל). קיימות בפועל: 4,000 יח"ד מתוכנן בתכנית זו: 9,500 יח"ד		צפיפות דיור ממוצעת יח"ד/ד' נטו							
שמושים		שטח יעוד קיים (בתכניות מפורטות)		שמושים		סה"כ בתכנית המתאר		מ"ר בנוי (לפי ארנונה)	
		דונם אחוז				דונם מ"ר		דונם אחוז	
מגורים	2,300.829	9.4%	608,690	4,466.381	שטחים פתוחים	126.122	0.5%	301.137	0
תעסוקה/תעשייה	526.219	2.2%	75,186	382.145	דרכים	37.633	0.2%	999.362	0
מסחר	16.402	0.7%	0	23.278	מבני ציבור	29.274	0.1%	225.492	0
תיירות	10.658	0.1%	0	27.837	שצ"פ	376.788	1.5%	68.069	0
קרקע חקלאית ונופש כפרי	0	0%	0	581.034	שטחים פתוחים ומבני ציבור	316.702	1.3%	48.335	0
עירוני מעורב	0	0%	0	43.970	ספורט ונופש	29.274	0.1%	15.455	0
מבני משק	308.662	1.3%	0	0	פארק / גן ציבורי	376.788	1.5%	315.816	0

ניהול מלאי תכנון לפי מתחמים (טבלאות בסיס לעדכון שוטף)

קביולת ליעד התכנית – מגורים (יח"ד)													
הערות	סה"כ תוספת לקיים בפועל	בהליכי תכנון מפורט				יח"ד מאושרות שטרם מומשו				יח"ד קיימות בפועל	סה"כ מאושר בתכנית מפורטות	סה"כ בתכנית המתאר	מתחם / רובע
		תוספת במתחמי פיתוח חדשים		תוספת לקיים/למאושר (ציפוף כולל תמ"א 38)		תוספת במתחמי פיתוח חדשים*		תוספת לקיים (ציפוף כולל תמ"א 38)					
		ריאלי	נומינלי	ריאלי	נומינלי	ריאלי	נומינלי	ריאלי	נומינלי				
בנימינה											1,470	1,770	01
בנימינה											1,070	1,140	02
בנימינה											670	720	03
בנימינה											890	1,170	04
א"ת דרומי											0	0	05
בנימינה											0	230	*06
בנימינה											0	400	*07
בנימינה											0	1,250	*08
בנימינה											0	530	*09
א"ת מערבי											0	0	10
תיירות חקלאית											0	0	11
פארק המחצבה											0	0	12
א"ת כרמל											0	0	13
גבעת עדה											430	500	14
גבעת עדה											720	1,075	15
גבעת עדה											250	290	16
גבעת עדה											0	480	*17
											5,500	9,555	סה"כ

* מתחמי פיתוח חדשים - מתחמי פיתוח מוצעים בתכנית זו

קיבולת ליעד התכנית – מסחר ותעסוקה (מ"ר)									
הערות	סה"כ תוספת לקיים בפועל	בהליכי תכנון מפורט		זכויות מאושרות שטרם מומשו		מסחר מ"ר קיים	סה"כ מאושר בתכניות מפורטות	סה"כ בתכנית המתאר	מתחם / רובע
		תוספת במתחמי פיתוח חדשים	תוספת לקיים/למאושר	תוספת במתחמי פיתוח חדשים	תוספת לקיים				
בנימינה							5,000	9,150	01
בנימינה							3,000	4,850	02
בנימינה							5,000	9,600	03
בנימינה							6,300	16,800	04
א"ת דרומי							137,500	175,000	05
בנימינה							0	2,500	*06
בנימינה							0	0	*07
בנימינה							0	6,500	*08
בנימינה							0	23,500	*09
א"ת מערבי							0	475,000	10
תירות חקלאית							0	3,400	11
פארק המחצבה							0	0	12
א"ת כרמל							384,100	135,000	13
גבעת עדה							4,500	20,500	14
גבעת עדה							1,300	2,500	15
גבעת עדה							600	600	16
גבעת עדה							0	5,100	*17
אווז הכסף							6,000	0	18
							0	0	19
							0	0	20
							0	0	21
							0	0	22
א"ת מאושר גבעת עדה							22,000	0	23
							575,300	890,000	סה"כ

קיבולת ליעד התכנית – מבנים חקלאיים כולל תיירות חקלאית (מ"ר)									
מתחם / רובע	סה"כ בתכנית המתאר	סה"כ מאושר בתכניות מפורטות	מבני משק מ"ר קיים	זכויות מאושרות שטרם מומשו		בהליכי תכנון מפורט		סה"כ תוספת לקיים בפועל	מתחם ניתן להמיר לשימושי תיירות חקלאית
				תוספת לקיים	תוספת במתחמי פיתוח חדשים	תוספת לקיים / למאושר	תוספת במתחמי פיתוח חדשים		
01	8,650	4,300							5,400 מ"ר
02	0	0							
03	0	0							
04	400	400							150 מ"ר
05	0	0							
*06	0	0							
*07	17,200	12,000							600 מ"ר
*08	0	0							
*09	0	0							
10	0	0							
11	18,000	18,000							בנוסף 2,200 מ"ר
12	0	0							
13	80,000	0							40,000 מ"ר
14	3,600	1,000							1,350 מ"ר
15	800	0							300 מ"ר
16	24,000	17,800							9,000 מ"ר
*17	0	0							
18	10,500	0							
19	11,700	0							
20	15,000	0							
21	48,000	0							
22	7,500	0							
23	51,000	0							
סה"כ	296,350	35,100							

קיבולת ליעד התכנית – תיירות (מלונאות, צימרים, אירוח כפרי וכיו"ב ביחידות/חדרים)									
הערות	סה"כ תוספת לקיים בפועל	בהליכי תכנון מפורט		זכויות מאושרות שטרם מומשו		תיירות (חדרים) קיים	סה"כ מאושר בתכניות מפורטות	סה"כ בתכנית המתאר	מתחם / רובע
		תוספת במתחמי פיתוח חדשים	תוספת לקיים/למאושר	תוספת במתחמי פיתוח חדשים	תוספת לקיים				
							0	0	01
							0	0	02
							0	0	03
							0	0	04
							0	0	05
							0	0	*06
							0	0	*07
							0	24	*08
							0	0	*09
							0	0	10
							0	0	11
							70	70	12
							0	100	13
							0	24	14
							0	0	15
							0	0	16
							0	0	*17
							0	0	18-23
							70	218	סה"כ

קיבולת ליעד התכנית – שטחים פתוחים (בדונם/מ"ר) - בנימינה			
הערות	סף הבית (ד')	קיבולת אוכלוסיה (נפש)	מתחם/ רובע
	18.8	6,285	גדרש עפ"י תכנית המתאר
	40.5		מאושר בתכנון מפורט וניתן למימוש
	-		חסר
	12.1	4,050	גדרש עפ"י תכנית המתאר
	21.2		מאושר בתכנון מפורט וניתן למימוש
	-		חסר
	7.6	2,550	גדרש עפ"י תכנית המתאר
	17.2		מאושר בתכנון מפורט וניתן למימוש
	-		חסר
	12.4	4,150	גדרש עפ"י תכנית המתאר
	12.2		מאושר בתכנון מפורט וניתן למימוש
	-		חסר
הקצאה של 67.6 ד' נוספים במתחם חדש* משמש גם כשצ"פ עירוני (פארק המסילה)	4.1	820	גדרש עפ"י תכנית המתאר
	13.8		מאושר בתכנון מפורט וניתן למימוש
	9.7		חסר
הקצאה של 7.1 ד' במתחם חדש*	7.1	1,420	גדרש עפ"י תכנית המתאר
	0		מאושר בתכנון מפורט וניתן למימוש
	-		חסר
הקצאה של 22.1 ד' במתחם חדש*	22.1	4,435	גדרש עפ"י תכנית המתאר
	0		מאושר בתכנון מפורט וניתן למימוש
	-		חסר
הקצאה של 9.4 ד' במתחם חדש*	9.4	1,890	גדרש עפ"י תכנית המתאר
	0		מאושר בתכנון מפורט וניתן למימוש
	-		חסר

קיבולת ליעד התכנית – שטחים פתוחים (בדונם/מ"ר) – גבעת עדה				
הערות	סך הבית (ד')	קיבולת אוכלוסיה (נפש)		מתחם/ רובע
חוסר במרקם הקיים שמקבל פיצוי במתחם סמוך 15	8.0	2,670	נדרש עפ"י תכנית המתאר	14
	2.8		מאושר בתכנון מפורט וניתן למימוש	
	5.4		חסר	
	8.8	2,950	נדרש עפ"י תכנית המתאר	15
	37.1		מאושר בתכנון מפורט וניתן למימוש	
	-		חסר	
תוספת של 8.5 ד' בתכנית המתאר משמש גם כשצ"פ עירוני (פארק הנחל)	3.1	1,030	נדרש עפ"י תכנית המתאר	16
	26.7		מאושר בתכנון מפורט וניתן למימוש	
	-		חסר	
הקצאה של 12 ד' במתחם חדש*	8.5	1,700	נדרש עפ"י תכנית המתאר	17
	0		מאושר בתכנון מפורט וניתן למימוש	
	-		חסר	

*הקצאת השצ"פים במתחם חדש עפ"י המפורט בנספח הנופי סביבתי של תכנית זו ו/או התדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת.

כלל עירוני (ד')		עירוני (ד')			מס' תושבים	ישוב	
מוצע בתכנית המתאר	מאושר בתכנון מפורט וניתן למימוש	נדרש עפ"י תכנית המתאר	מוצע בתכנית המתאר	מאושר בתכנון מפורט וניתן למימוש			נדרש עפ"י תכנית המתאר
300	300	76.8	81.1	0	51.2	25,600	בנימינה
		25.0	14.1	0	16.7	8,350	גבעת עדה

קיבולת ליעד התכנית – מוסדות ומבני ציבור ורווחה (בדונס/מ"ר)

הערות	שטח (ד')	מתחם/ רובע
	45.7	נדרש עפ"י תכנית המתאר
	45.7	מאושר בתכנון מפורט
	0	חסר
	85.6	נדרש עפ"י תכנית המתאר
	85.6	מאושר בתכנון מפורט
	0	חסר
	32.4	נדרש עפ"י תכנית המתאר
	32.4	מאושר בתכנון מפורט
	0	חסר
	14.6	נדרש עפ"י תכנית המתאר
	14.6	מאושר בתכנון מפורט
	0	חסר
שטח הנדרש מהווה מינימום ואינו כולל צרכים כלל עירוניים שמיקומם אינם ספציפי בתכנית המתאר (בסה"כ ידרשו בבנימינה כ- 19 ד' אשר יתפרסו בעיקר בין מתחמים 6-9). יש לבחון תוספת שטח בהיקף של כ-22.5 ד' כחלופה לבי"ס על-יסודי במתחם 9.	17.65	נדרש עפ"י תכנית המתאר
כל השב"צ המאושר נדרש. כולל שטחי ספורט ובתי עלמין.	14.4	מאושר בתכנון מפורט
	3.25	חסר
שטח הנדרש מהווה מינימום ואינו כולל צרכים כלל עירוניים שמיקומם אינם ספציפי בתכנית המתאר (בסה"כ ידרשו בבנימינה כ- 19 ד' אשר יתפרסו בעיקר בין מתחמים 6-9). ראה הערות בנספח הפרוגמרה. יתכן ותדרש תוספת שטח עבור בי"ס על-יסודי (כחלופה למתחם 9 או 6)	13	נדרש עפ"י תכנית המתאר
	0	מאושר בתכנון מפורט
	13	חסר
שטח הנדרש מהווה מינימום ואינו כולל צרכים כלל עירוניים שמיקומם אינם ספציפי בתכנית המתאר (בסה"כ ידרשו בבנימינה כ- 19 ד' אשר יתפרסו בעיקר בין מתחמים 6-9). יתכן ותדרש תוספת למוסדות כלל עירוניים ו/או שירותי חירום (ראה הקצאה כללית נוספת בתכנית הטבלה וכן הנספח החברתי-כלכלי)	53.6	נדרש עפ"י תכנית המתאר

	מאושר בתכנון מפורט	0	כולל שטחי ספורט ובתי עלמין
	חסר	53.6	
9	נדרש עפ"י תכנית המתאר	25.5	השטח הנדרש מהווה מינימום ואינו כולל צרכים כלל עירוניים שמיקומם אינם ספציפי בתכנית המתאר (בסה"כ ידרשו בבנימינה כ-19 ד' שיתפרסו בעיקר בין מתחמים 6-9). יתר השירותים יתבססו על המרקם הקיים, ככל שיוטמעו המלצות הפרוגרמה (למשל, אם לא יורחבו בתי הספר הנדיב והמשלב, תדרש הקמת ביי"ס יסודי נוסף במתחם 9). בתכנון מפורט יש לבחון היטב את הצרכים ולהבטיח שמלוא המענה מסופק. ככל שזו לא תבוצע באופן משביע רצון יש להקצות את מקסימום ההקצאה האפשרית בחוק.
	מאושר בתכנון מפורט	0	כולל שטחי ספורט ובתי עלמין
	חסר	25.5	לכל הפחות.
10	נדרש עפ"י תכנית המתאר	0	התכנית לא מציעה שילוב מוסד או שטח לשירות ציבורי ספציפי במתחם 10, ועל כן לא מוגדר מינימום שטח להקצאה. עם זאת, בעת התכנון המפורט תדרש בחינה פרוגרמטית גם למתחם זה, ושטחי ציבור ישולבו בו בהתאם לצורך. בכל מקרה יש להביא בחשבון כי מתחם זה מהווה מועמד מוביל לשילוב מרכז לשירותי חירום (משטרה, מד"א וכיבוי אש).
	מאושר בתכנון מפורט	0	כולל שטחי ספורט ובתי עלמין
	חסר	0	
	נדרש עפ"י תכנית המתאר	0	
12	מאושר בתכנון מפורט	27.4	כולל שטחי ספורט ובתי עלמין
	חסר	0	
	נדרש עפ"י תכנית המתאר	88.9	
13	מאושר בתכנון מפורט	88.9	כולל שטחי ספורט ובתי עלמין
	חסר	0	
	נדרש עפ"י תכנית המתאר	37.5	ככל שיתרחב תחום הפיתוח למגורים במסגרת תכנון מפורט תדרש בחינה פרוגרמטית והקצאת קרקע לשב"צ בהתאם
14	מאושר בתכנון מפורט	37.5	כולל שטחי ספורט ובתי עלמין
	חסר	0	
	נדרש עפ"י תכנית המתאר	42.6	ככל שיתרחב תחום הפיתוח למגורים במסגרת תכנון מפורט תדרש בחינה פרוגרמטית והקצאת קרקע לשב"צ בהתאם
15	מאושר בתכנון מפורט	42.6	כולל שטחי ספורט ובתי עלמין
	חסר	0	
	נדרש עפ"י תכנית המתאר	15.3	ככל שיתרחב תחום הפיתוח למגורים במסגרת תכנון מפורט תדרש בחינה פרוגרמטית והקצאת קרקע לשב"צ בהתאם
16	מאושר בתכנון מפורט	15.3	כולל שטחי ספורט ובתי עלמין

	חסר	0	
17	נדרש עפ"י תכנית המתאר	47.7	ההקצאה מבטאת את תוספת הקרקע הנדרשת לכל גבעת עדה. ניתן ואף מומלץ שחלק מן השטחים ישולבו במתחמים 14, 15 בעיקר, וכן במתחם 16, 22 ו-23, ככל שאלה יכללו שטחים חדשים לפיתוח. כל הקצאת שטח לצרכי ציבור אחר בגבעת עדה יכולה, לאחר בחינה במסגרת תכנון מפורט, להפחית באופן ישר את ההקצאה הנדרשת במתחם 17.
	מאושר בתכנון מפורט	0	כולל שטחי ספורט ובתי עלמין
	חסר	47.7	
19	נדרש עפ"י תכנית המתאר	0	
	מאושר בתכנון מפורט	2.2	כולל שטחי ספורט ובתי עלמין
	חסר	2.2-	
23	נדרש עפ"י תכנית המתאר	0	ככל שיתרחב תחום הפיתוח למגורים במסגרת תכנון מפורט תדרש בחינה פרוגרמטית והקצאת קרקע לשב"צ בהתאם
	מאושר בתכנון מפורט	1.7	כולל שטחי ספורט ובתי עלמין
	חסר	1.7-	
בנימינה - שטח נדרש ללא שיוך מתחם ספציפי	נדרש עפ"י תכנית המתאר	28.9	כולל שטחים למוסדות כלל עירוניים ו/או שירותי חירום
	מאושר בתכנון מפורט	ל"ר	
	חסר	ל"ר	
גבעת עדה - שטח נדרש ללא שיוך מתחם ספציפי	נדרש עפ"י תכנית המתאר	6.4	כולל שטחים למוסדות כלל עירוניים ו/או שירותי חירום
	מאושר בתכנון מפורט	ל"ר	
	חסר	ל"ר	

במידה וישנן פונקציות ציבוריות, המשלבות מענה בכמה רמות תפקודיות (שכונתי/רובעי/אזורי) – תרשם הערה בהתאם בעמודת הערות בטבלה.