



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

אגף תכנון  
מקומי

מינהל  
התכנון



# תכנית מתאר כוללנית בנימינה גבעת עדה 353-0581801

## נספח שלד יישובי

ינואר 2019





5	אפיון המרקם העירוני של המועצה המקומית	1.
9	עקרונות התכנון	2.
11	שלד יישובי – מועצה מקומית	4.
12	שלד יישובי – בנימינה	5.
13	שלד יישובי – גבעת עדה	6.
15	רקמות היישובים	7.
28	אפיון צירים	8.
31	חתכי רחובות	9.
35	מוקדים	10.



# אפיון המרקם | מועצה מקומית

מרחב המועצה המקומית בנימינה- גבעת עדה מכיל ארבע ישויות, כאשר אחת מהן, בקעת הנדיב היא הגורם המאחד והמאפיין המרכזי של הסביבה הפיזית.

השלד מורכב משתי מושבות חקלאיות, גבעת עדה בקצה המזרחי ובנימינה בקצה המערבי ומישות נוספת, אזור התעשייה הצפוני 'כרמל', המשרת את שתי המושבות.

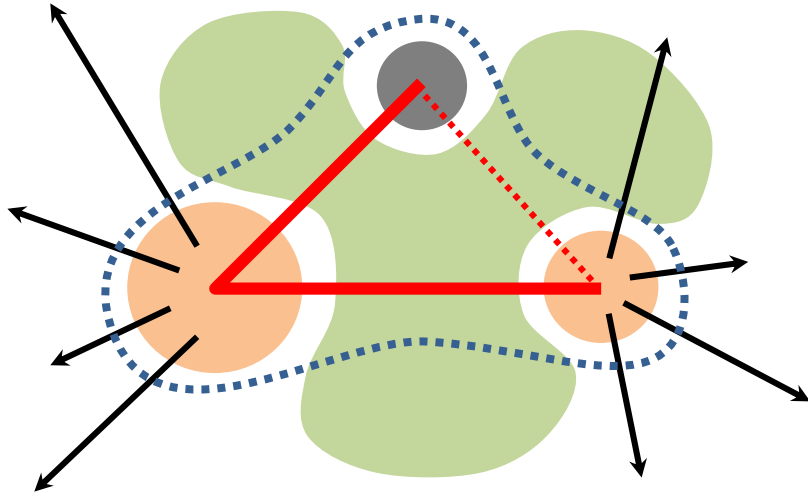
בקעת הנדיב היא שטח פתוח נרחב ומישורי הנחצה על ידי נחלים וגובל בחוטם הכרמל, גבעות אלונה והרי מנשה.

הבקעה משמשת כמצע למערכת שבין הישויות האחרות ועיקר ייחודה הוא נוף חקלאי פורה, המאופיין בשטחי כרמים ומטעים, באתרים היסטוריים ובמקורות מים.

מבנה המועצה המקומית לפי המצב הקיים:



# אפיון המרקם הקיים | מועצה מקומית



ייחודה של המועצה המקומית בנימינה וגבעת עדה הוא בכך שהיא כוללת שטח פתוח נרחב בין שני הישובים. מסגרת זו אופיינית למועצות אזוריות ופחות אופיינית למועצות מקומיות.

לכל ישוב קיימת סמיכות למרחב שונה, בנימינה למרחב המעויר וגבעת עדה למרחב הכפרי, מה שעלול ליצור מצב בו הישובים יפנו את גבם אל בקעת הנדיב.

בקעת הנדיב היא ליבה של המועצה המקומית ועל כן אחד מעקרונות תכנית המתאר היא השמירה עליה, תוך הפניית חזית הישובים והמרחבים שבהם אליה.



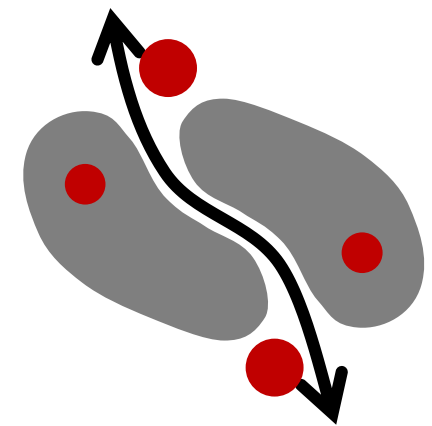
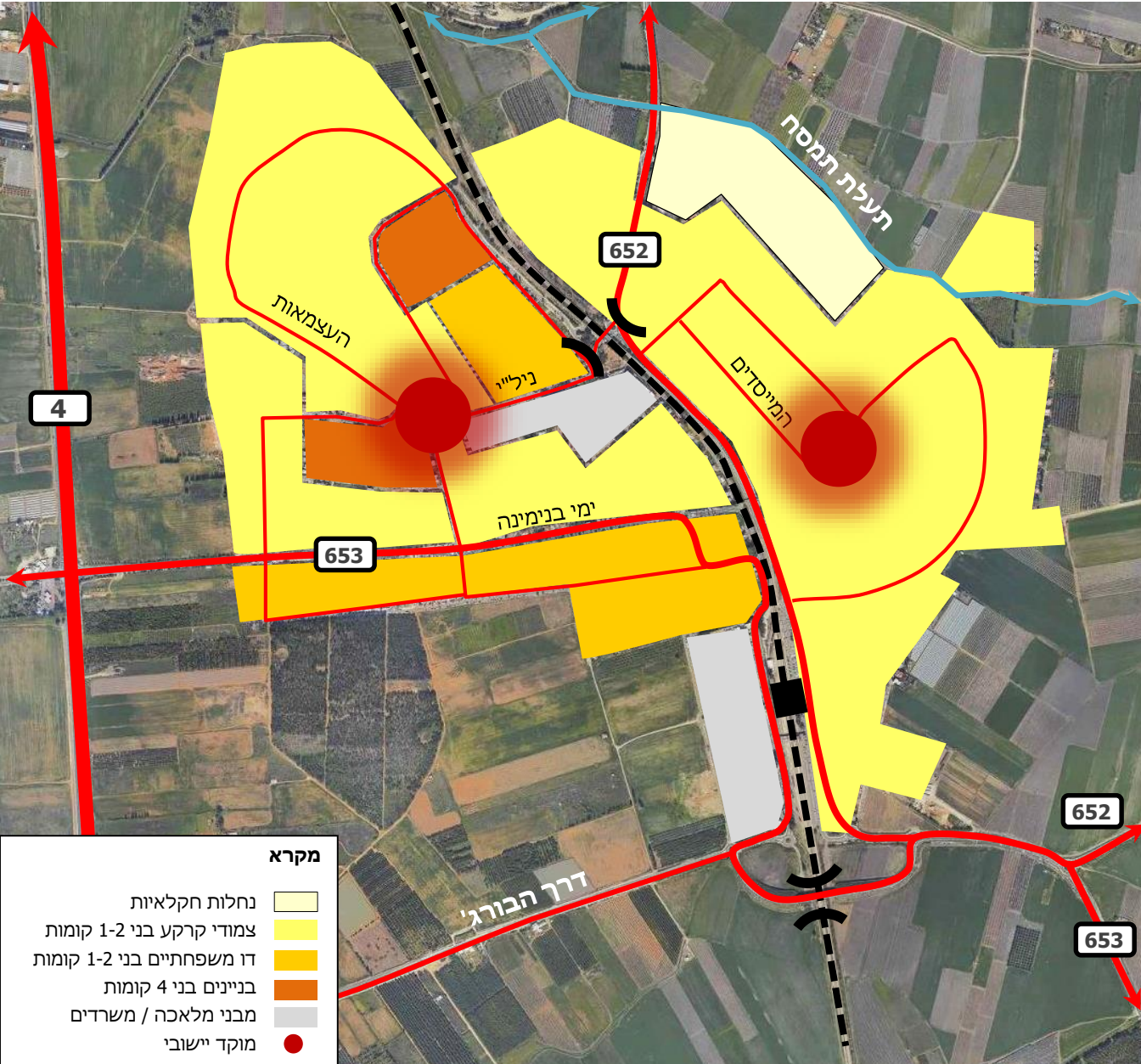
# אפיון המרקם הקיים | בנימינה

הישוב בנימינה מאופיין במבנה ריכוזי עטוף בשטחים חקלאיים בכל היקפו ומפוצל לשתי אונות, בשל מסילת הברזל החוצה אותו.

ההפרדה על ידי צירי התחבורה הובילה לפיתוח שלד לכל אונה, במרכזן מוקד ציבורי-אזורי, כאשר המזרחית והוותיקה הומוגנית ואילו המערבית מגוונת בצורות הבניה.

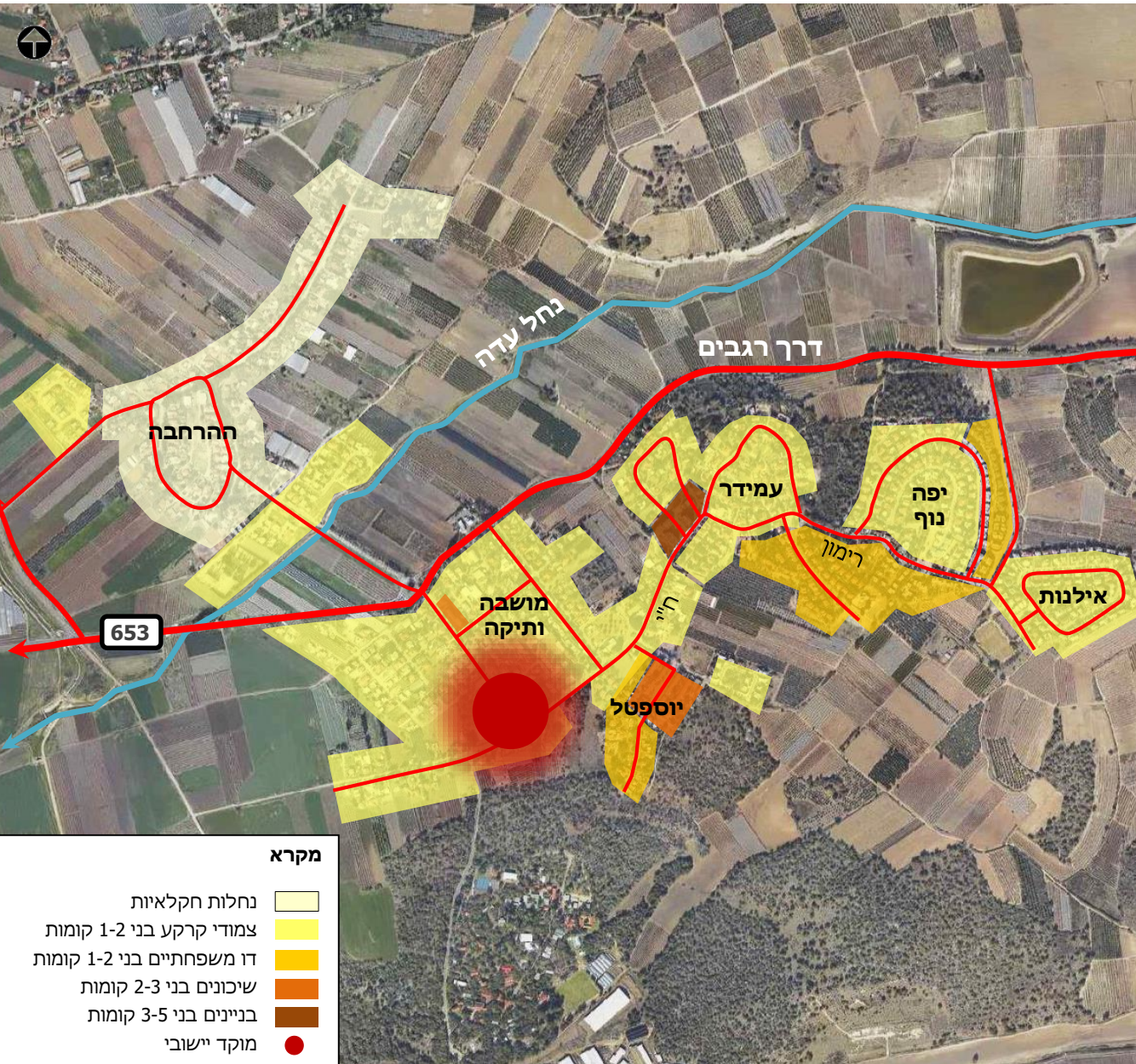
רקמת הישוב דלילה ונמוכה, אם כי קיימים באונה המערבית מתחמים המאופיינים בבניה גבוהה ו/או צפופה, החריגים בחזותם מיתר הישוב.

בצפון בנימינה ובדרומה נמצאים מוקדים בקנה מידה אזורי : בצפון פארק ז'בוטינסקי ופארק המחצבה העתידי ובדרום מוקד תחבורתי ותעסוקתי- תחנת רכבת בקנה מידה ארצי ולצידה אזור תעשייה.



מקרא	
נחלות חקלאיות	□ (White)
צמודי קרקע בני 1-2 קומות	□ (Light Yellow)
דו משפחתיים בני 1-2 קומות	□ (Yellow)
בניינים בני 4 קומות	□ (Orange)
מבני מלאכה / משרדים	□ (Grey)
מוקד יישובי	● (Red)

# אפיון המרקם הקיים | גבעת עדה



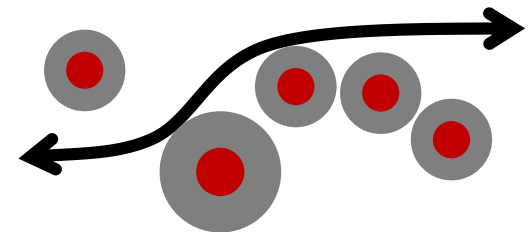
גבעת עדה מפוצלת לשני תחומי פיתוח, ללא רצף בינוי ביניהם - שכונת ההרחבה מצפון לדרך רגבים ולנחל עדה, לעומת יתר שכונות המגורים מדרום לדרך.

הישוב מדרום לדרך מחולק גם הוא בשל המבנה הטופוגרפי של הקרקע. השכונות בנויות כמעגלים מכונסים, ביניהן מחברים שני רחובות ראשיים - רחוב חי ורחוב הרימון.

פירוק הישוב לשכונות, הבנויות על גבי גבעות, מאפשר לשטחים הפתוחים הקיימים בשפע סביב לחדור אל תוך הישוב ומגביר את ממשק הישוב עם הטבע בכל דפנות תחום הפיתוח, כך שנוף בקעת הנדיב מהווה חלק אינטגרלי מגבעת עדה.

מוקד יישובי נמצא בגרעין הותיק ומוקדים שכונתיים בלב שכונות המגורים, בזיקה לרחוב הראשי.

רוב הישוב מאופיין בבניה נמוכה ודלילה, למעט מתחמים בודדים המאופיינים בבניה גבוהה ו/או צפופה.



# עקרונות התכנון המוצע | מועצה מקומית



1. בקעת הנדיב – לב המועצה כמרחב חקלאי פתוח לשימור.



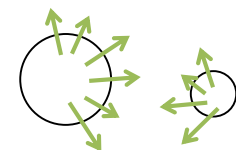
2. עוגן כלכלי איתן המבוסס על אזורי תעסוקה ומוקדי תחבורה ציבורית.



3. זהות נפרדת לכל מושבה.



4. שימור רוח המקום והמורשת.



5. חקלאות כענף כלכלי ומוטיב לעיצוב המרחב העירוני.



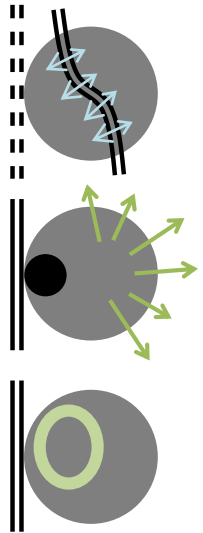
6. חיזוק הקשר בין שלד המושבות אל הטבע הסובב.



7. תמהיל מגורים מגוון ורצף דורי.

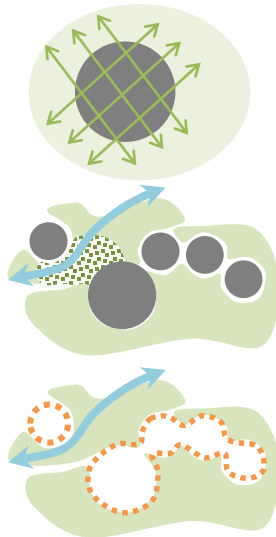
## בנימינה

1. שלד יישובי מאחה ומשרת, המייצר שינוי טרם הסטת מסילת הרכבת.
2. חשיפה לבקעת הנדיב והעברת מרכז הכובד לאזור מוטה תחבורה ציבורית - פיתוח מגורים חדשים, תעסוקה ותחנת רכבת עתידית.
3. מרחב ציבורי יישובי טבעתי רב שימושי.

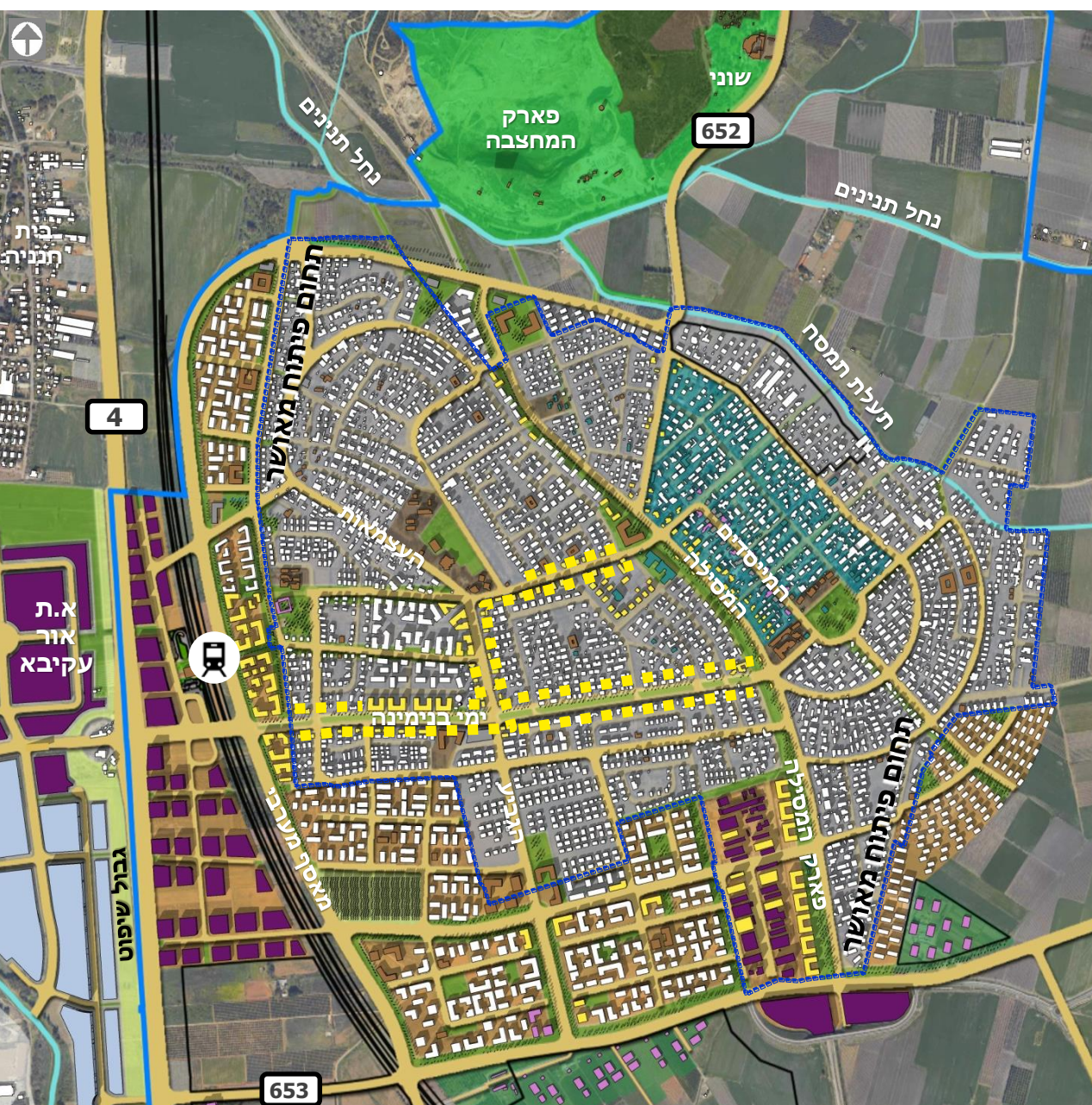


## גבעת עדה

1. פיתוח מרכז יישובי כרקמה היסטורית המקשרת אל המרחב החקלאי.
2. שימור המרחב החקלאי לאורך נחל עדה והדגשת האופי הייחודי של חלקי הישוב.
3. התאמת תחום פיתוח יישובי לערכי הטבע הסובבים.







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 ציבורי פתוח	■
תיירות	■	דרכים	■
		פארק	■
		יער	■

מרכז הכובד היישובי במערב בנימינה, בעקבות הסטת מסילת הרכבת ומיקום התחנה החדשה בקרבת מפגש רחוב ימי בנימינה ודרך מס' 4.

**מרכז הישוב** נמתח בין רחוב המייסדים ועד תחנת הרכבת ואזור התעסוקה שיוקם בין מסילות הברזל לדרך מס' 4.

תכנית המתאר מדגישה את **רשת הרחובות המרכזיים** בין המושבה הותיקה לחדשה באמצעות חזית מסחרית, מוקדי שימושים מעורבים וחתכי רחוב מפותחים.

איחוי רקמות בנימינה מתבצע באמצעות:

1. פארק המסילה - מרחב ציבורי ליניארי בתחום המסילה המתפנה.
2. חיבור צירים בין מזרח בנימינה למערבה לתנועת כלי רכב, אופניים והולכי רגל.
3. פיתוח רחובות חדשים בהמשך לרחובות הרקמה הקיימת ובזיקה לתחנת הרכבת.

רחובות ליניאריים אורכיים ממשיכים אל השטחים הפתוחים לשמירת הקשרים שבין המרקם הבנוי עם בקעת הנדיב.



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 ציבורי פתוח
תיירות	דרכים
	פארק
	יער

אופיה של גבעת עדה נשמר **כישוב כפרי** וקטן, בעל שטח פנים גדול ובהתאם לכך גם היקף השירותים לתושב.

השלד היישובי המוצע בישוב נשען על **רשת הרקמה הותיקה** ונוספים בו שימושים וחכויות לחיזוקו כמרכז הישוב. דרך רגבים תפותח כחלק מהגרید ההיסטורי ומצפונה מורחב תחום הפיתוח, **למוקד תיירותי - מסחרי** ויציאה לטיולים.

מוצעת שכונת מגורים חדשה, בבניה המשתלבת עם אופי הישוב וברצף לרחובות הקיימים, עם כניסה נוספת לישוב מדרך 653 ופיתוח מוקד מסחרי בסמוך אליו.

תכנית המתאר מדגישה את רחוב ח"י - הרימון **כרחוב מרכזי** הקושר את גבעות עדה, באמצעות תוספת זכויות בניה ומוקדי שימושים מעורבים לאורכו.

רחובות ליניאריים אורכיים ממשיכים אל השטחים הפתוחים לשמירת הקשרים שבין המרקם הבנוי עם בקעת הנדיב.

1 | חורש אלונים טבעי צפונית ליפה נוף



2 | חורש אלונים טבעי צפונית לעמידר



3 | חורש אלונים טבעי בדרום הישוב



4 | מטעים ושדות במזרח הישוב



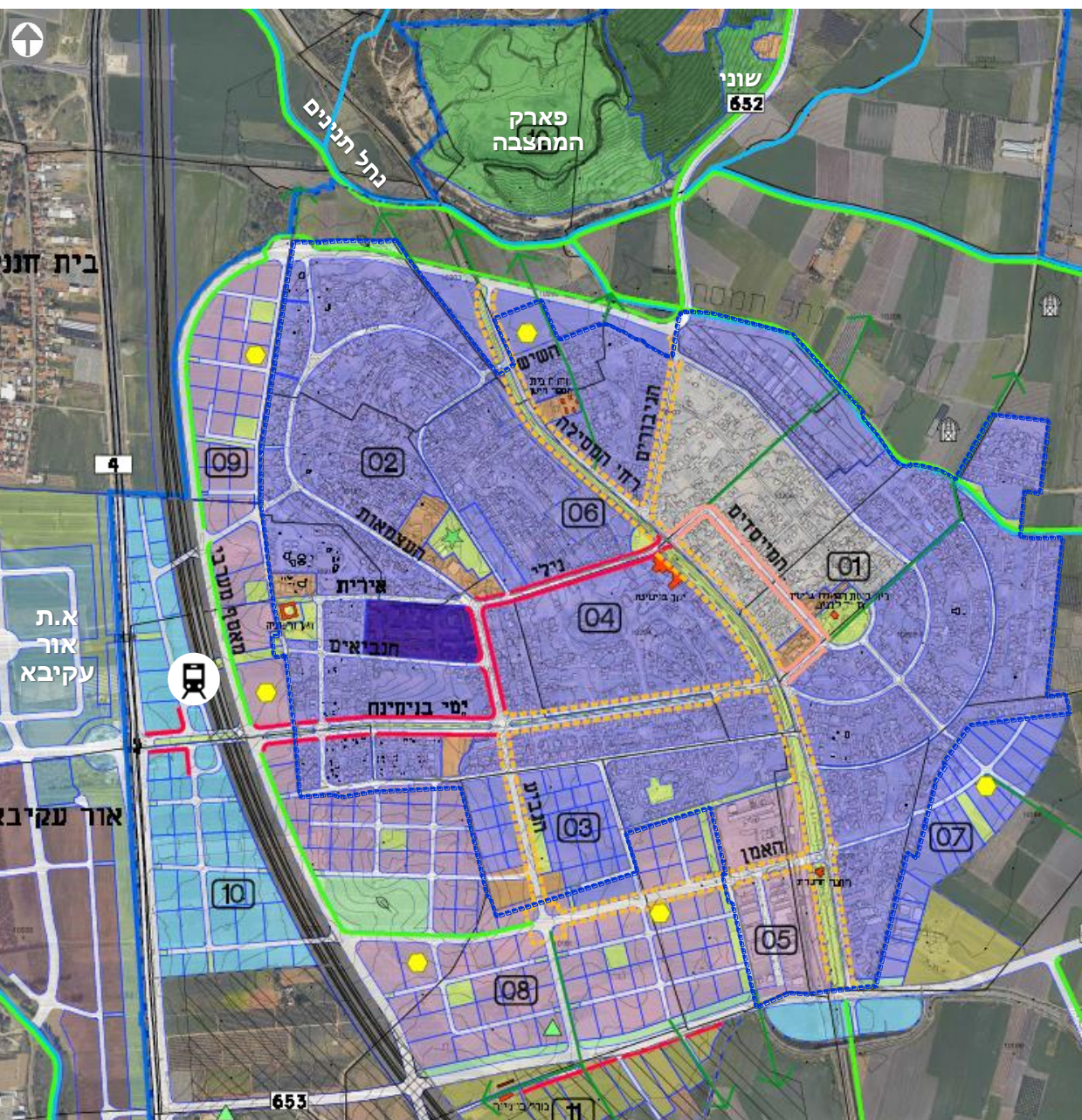
# שלד יישובי מוצע | גבעת עדה

במסגרת סקר מצב קיים נערכה סקירה רחבה של השטחים הפתוחים במעטפת הישוב, בהיבטים של נוף וסביבה מול סטטוטוריקה.

תכנית המתאר מציעה לשמור על שטחים ברגישות נופית – סביבתית גבוהה אשר בתחומם מאושרות תכניות מפורטות ובהתאם לכך לשמור על שטחים אלו ללא פיתוח עתידי:

1. ביטול אזור תעשייה מאושר (תכנית ש/בת/543) בתחום יער טבעי קיים.
2. ביטול שצ"פ מאושר (תכנית ש/224) והשארתו כשטח טבעי פתוח.
3. ביטול מגורים מאושרים (תכנית ש/95) בתחום יער טבעי קיים.





מקרא	
יער	גרעין ותיק
מרחב חיפוש למבנה חקלאי	רקמת המושבה
חזית מסחרית	רקמת רשת
מוקדים שימושים מעורבים	רקמה עירונית
חזית תיירותית-מסחרית	תעסוקה
ציר פתוח - פיתוח	מבני ציבור
נקודת ציון	תיירות חקלאית
מוקד ספורט ונופש	שטח ציבורי פתוח
מרכז שכונתי	שטח פתוח
מוקד תיירות חקלאית	פארק

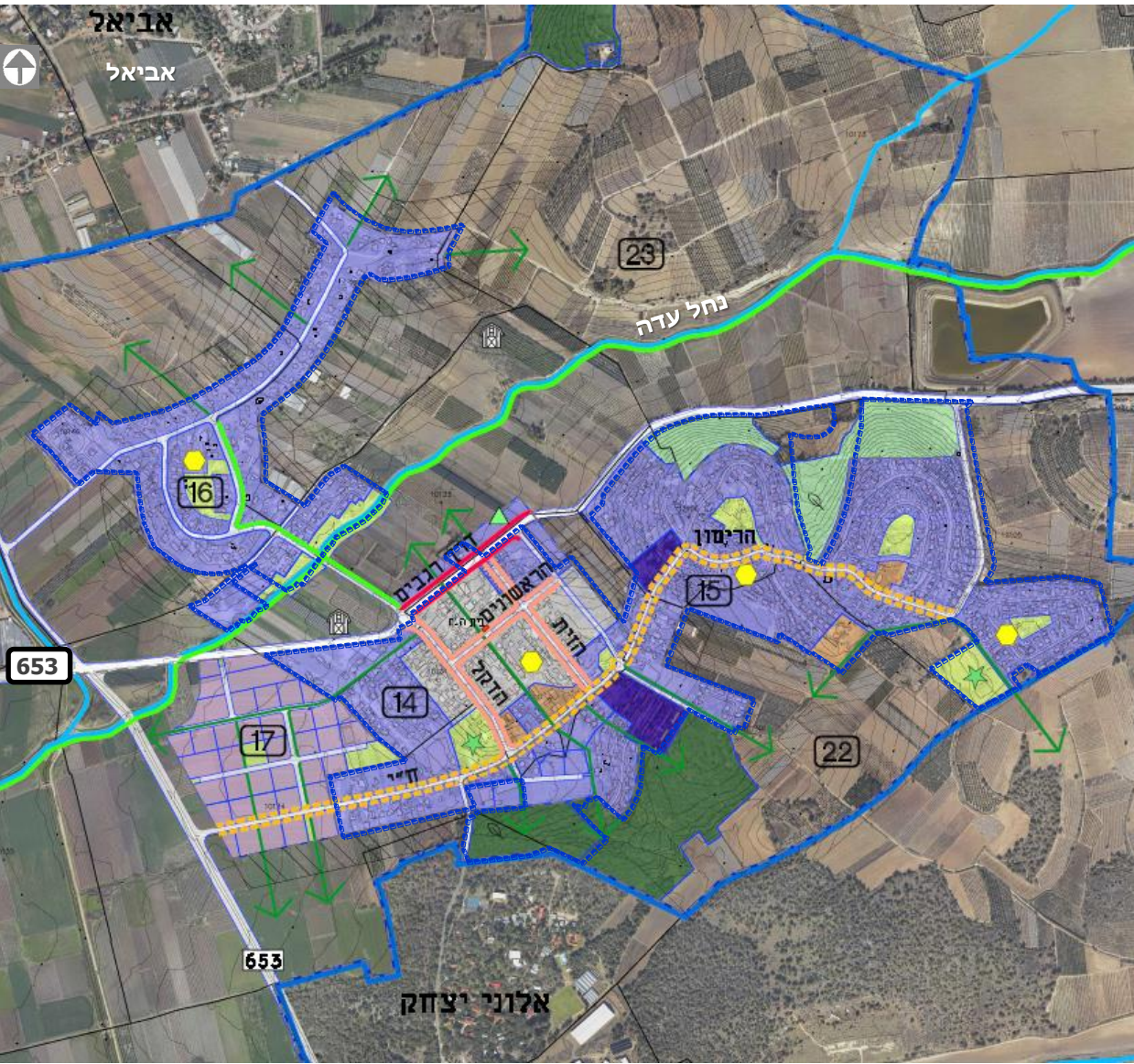
תחום הפיתוח המאושר של בנימינה מורכב משלוש רקמות בינוי שונות, אם כי ההבדלים ביניהם אינם משמעותיים וחזות הישוב אחידה:

- רקמת הגרעין הותיק
- רקמת המושבה
- רקמה עירונית - שכונת גבעת חן

תחום הפיתוח החדש מאופיין ברקמה אחת:

- רקמת רשת

נשמרת הדרגתיות בין הרקמה הדלילה והנמוכה ביותר לבין הרקמה הצפופה והגבוהה ביותר.



מקרא	
יער	גרעין ותיק
מרחב חיפוש למבנה חקלאי	רקמת המושבה
חזית מסחרית	רקמת רשת
מוקדים שימושים מעורבים	רקמה עירונית
חזית תיירותית-מסחרית	תעסוקה
ציר פתוח - פיתוח	מבני ציבור
נקודת ציון	תיירות חקלאית
מוקד ספורט ונופש	שטח ציבורי פתוח
מרכז שכונתי	שטח פתוח
מוקד תיירות חקלאית	פארק

תחום הפיתוח המאושר של גבעת עדה מורכבת משלוש רקמות בינוי, אשר השוני ביניהן אינו משמעותי וחזות הישוב אחידה:

- רקמת הגרעין הותיק
- רקמת המושבה
- רקמה עירונית - מקבצי מבנים בשכונת יוספטל ובשכונת עמידר

תחום הפיתוח החדש מאופיין ברקמה אחת:

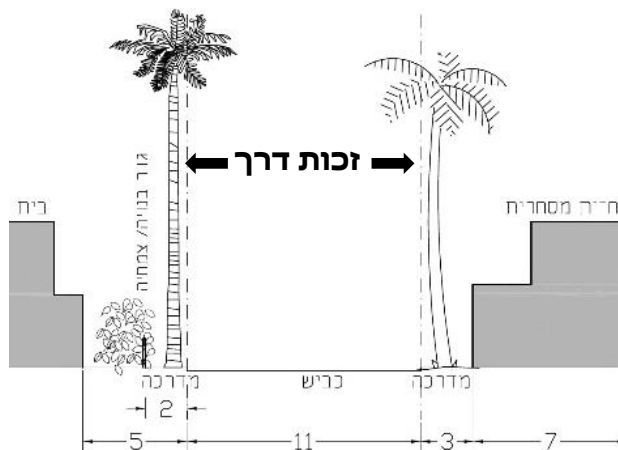
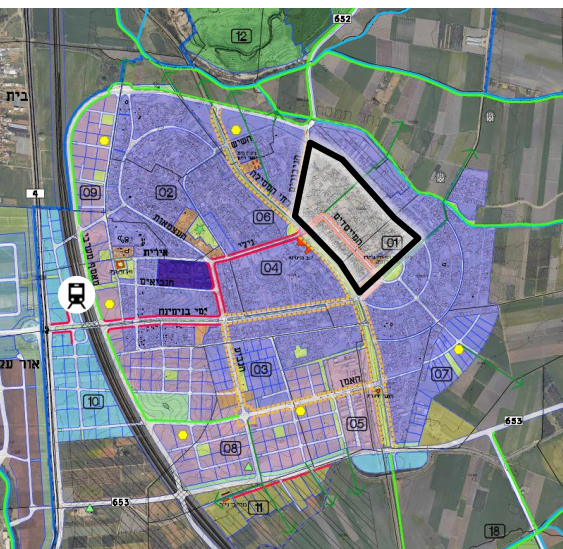
- רקמת רשת

**בתכנית נשמרת הדרגתיות בין הרקמה הדלילה והנמוכה ביותר לבין הרקמה הצפופה והגבוהה ביותר.**

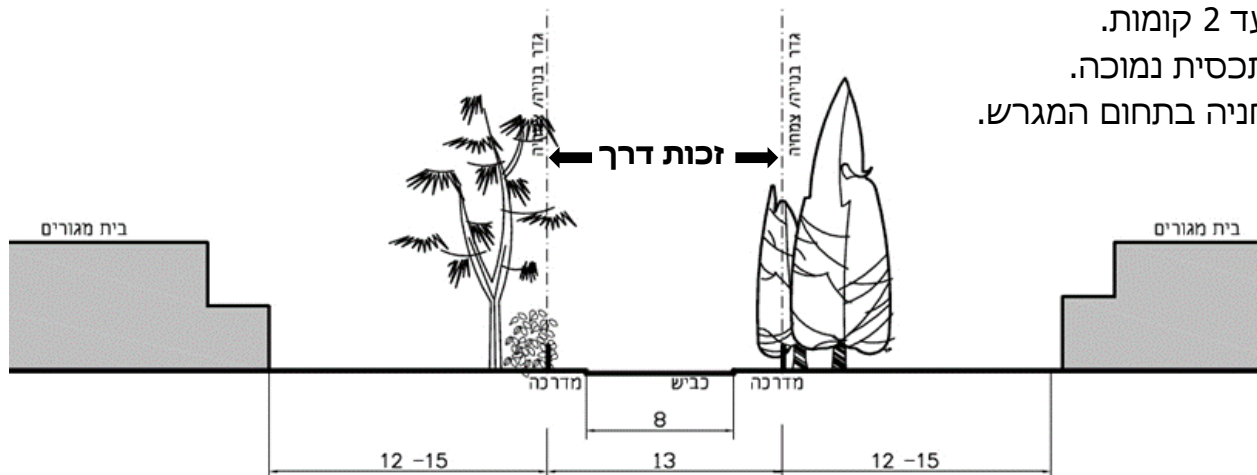
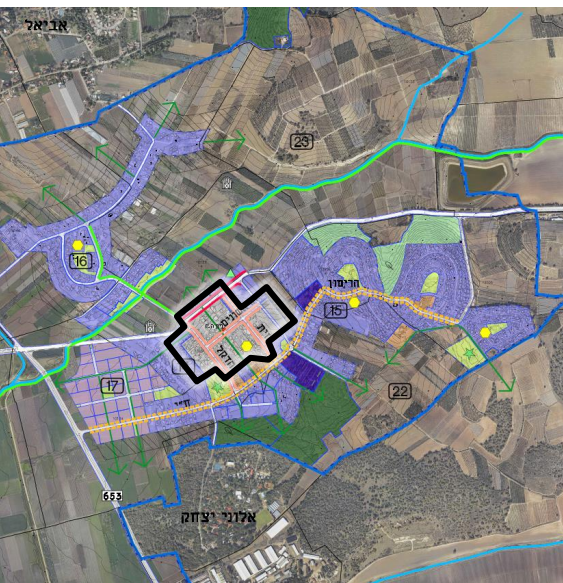
תחום רקמת הגרעין הותיק בבנימינה ובגבעת עדה מכיל את תחום המושבות ההיסטוריות שנבנו בשנות ה-20 ותואם לסימון 'מתחם לשימור' בתשריט מצב מוצע ובנספח שימור.

## הוראות תכנית המתאר קובעות את שימור מאפייני רקמת הגרעין הותיק:

- רשת אורתוגונלית המורכבת מרחובות ראשיים רחבים ורחובות משניים צרים ללא מדרכות.
- שדרות ראשיות בישוב מלוות בעצים ותיקים וחזיתות מסחריות - רחוב המייסדים בבנימינה, רחוב הדקל ורחוב הראשונים בגבעת עדה.
- חלקות צרות וארוכות בניצב לרחוב, המאפשרות מבטים רחוקים.
- קווי בניין גדולים - צמחיה ותיקה כגבולות מגרשים, ללא חומות גבוהות.
- אתרי מורשת ומבני ציבור היסטוריים.
- מבנים כפריים ותיקים עם גגות רעפים, בגובה עד 2 קומות.
- תכסית נמוכה.
- חניה בתחום המגרש.

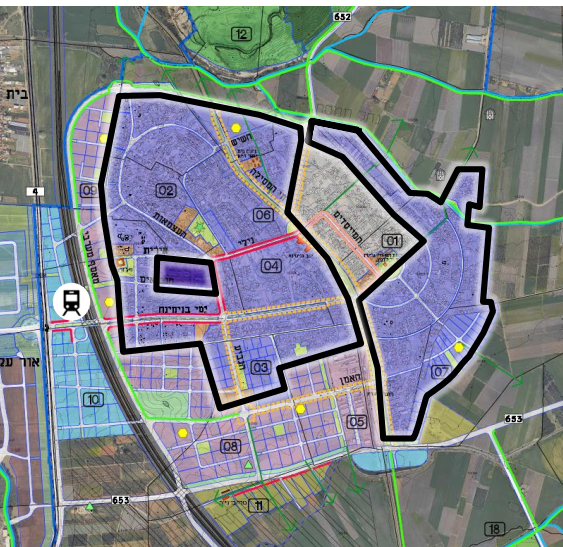


חתך רחוב המייסדים בבנימינה מצב קיים שמוצע לשמר



חתך רחוב הראשונים בגבעת עדה - מצב קיים שמוצע לשמר

# רקמת המושבה | מאפיינים



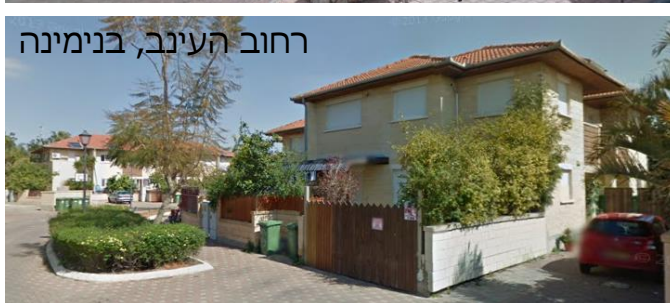
רחוב הארז, בנימינה



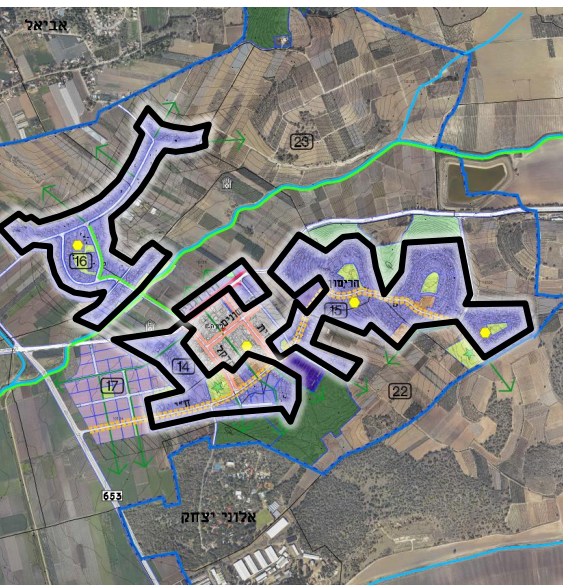
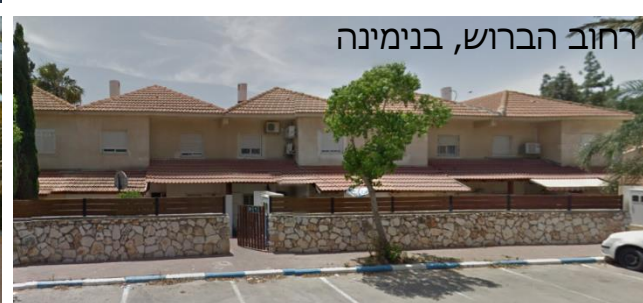
רקמת המושבה די אחידה, אך קיימים בה מבני מגורים מטיפוסים שונים:

- בתים פרטיים בני 1-2 קומות.
- דו משפחתיים בני 2 קומות.
- קוטג'ים בני 2-3 קומות.
- בתים משותפים בני 3 קומות.

רחוב העינב, בנימינה



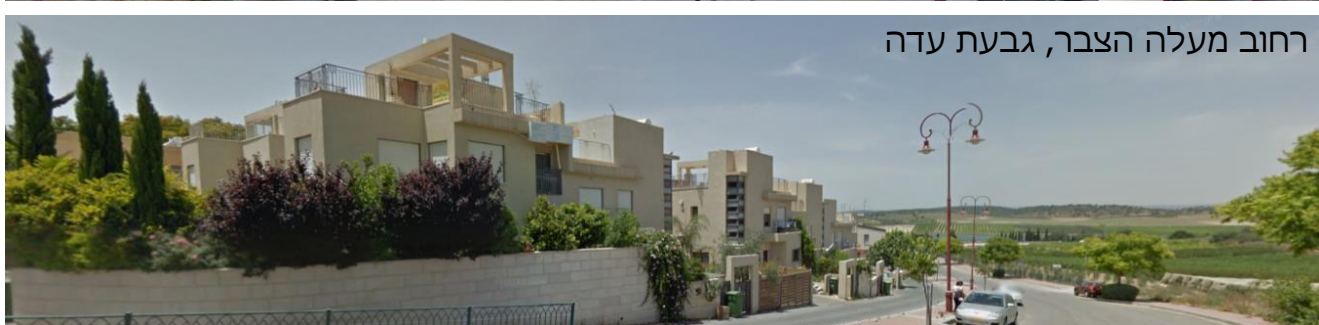
רחוב הברוש, בנימינה



רחוב מעלה הצבר, גבעת עדה



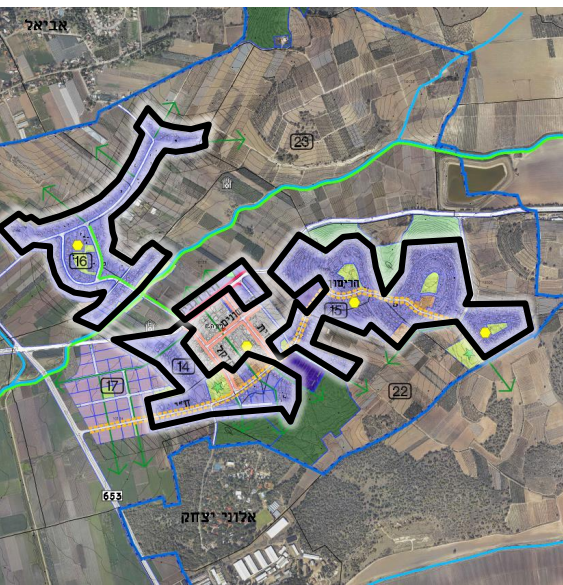
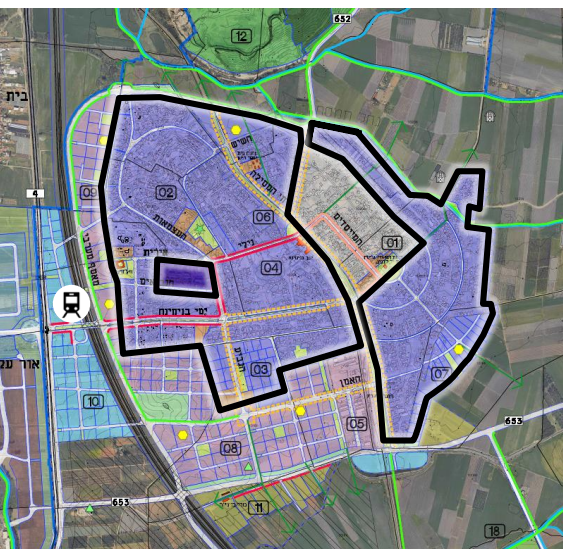
רחוב מעלה הצבר, גבעת עדה



# רקמת המושבה | מאפיינים

רקמת המושבה בבנימינה ובגבעת עדה מכילה את רוב תחום הפיתוח הקיים ומאפייניה בולטים ותורמים לתדמית הישובים:

- רשת אורתוגונית המורכבת מרחובות ראשיים רחבים ורחובות משניים צרים ללא מדרכות.
- רחובות ראשיים מעגליים וחלקות רדיאליות ניצבות.
- חלקות צרות וארוכות בניצב לרחוב, המאפשרות מבטים רחוקים.
- פתיחות והמשכיות רחובות אל השטח הפתוח.
- מבנים בני 1-3 קומות.
- צפיפות 2-4 יח"ד/ד'.
- חניה בתחום המגרש.

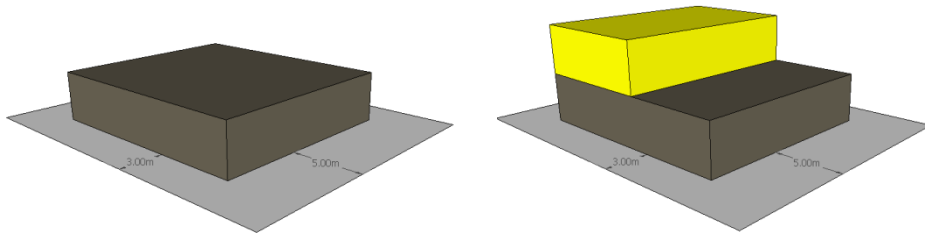


# מרקם קיים | תוספות בניה

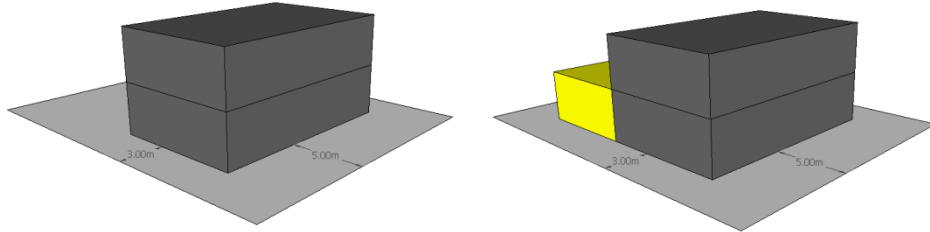
תכנית המתאר מאפשרת את הגדלת צפיפות הבניה בכל מגרשי המגורים ברקמת הגרעין הותיק וברקמת המושבה ל-4 יח"ד/ד', כאשר הצפיפות המאושרת הממוצעת היא כ-2.5 יח"ד/ד'.

לשימור אופי הרקמה, הגובה המותר הינו עד 2 קומות (למעט תאי שטח 155-156 בהן הגובה עד 3 קומות), תכסית עד 50% ושטחי בניה עד 70% משטח המגרש.

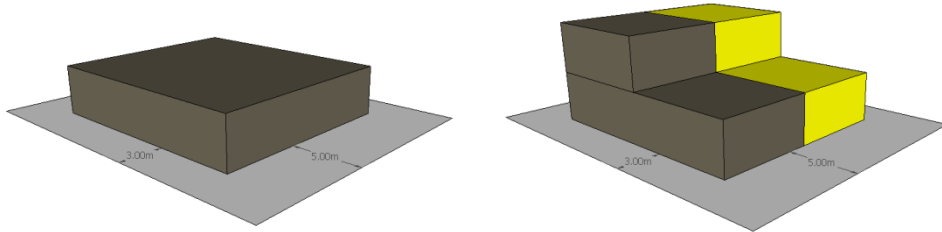
מוצעות להלן תוספות יחידת דיור אפשריות:



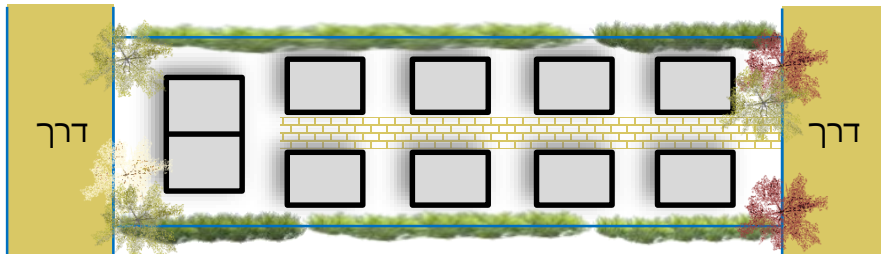
1. מגרש בשטח  $\frac{1}{2}$  דונם שקיים בו בית פרטי בן קומה אחת, המתפרשת על המגרש – תוספת יח"ד בקומה עליונה.



2. מגרש בשטח  $\frac{1}{2}$  דונם שקיים בו בית פרטי עם תכסית נמוכה – תוספת מבנה צמוד דופן.



3. פיצול בית פרטי קיים או בניית דו משפחתי במגרש.



4. חלקות צרות וארוכות – בניה כמתחם, ללא חלוקה לתתי חלקות וללא תוספת דרכים ציבוריות.



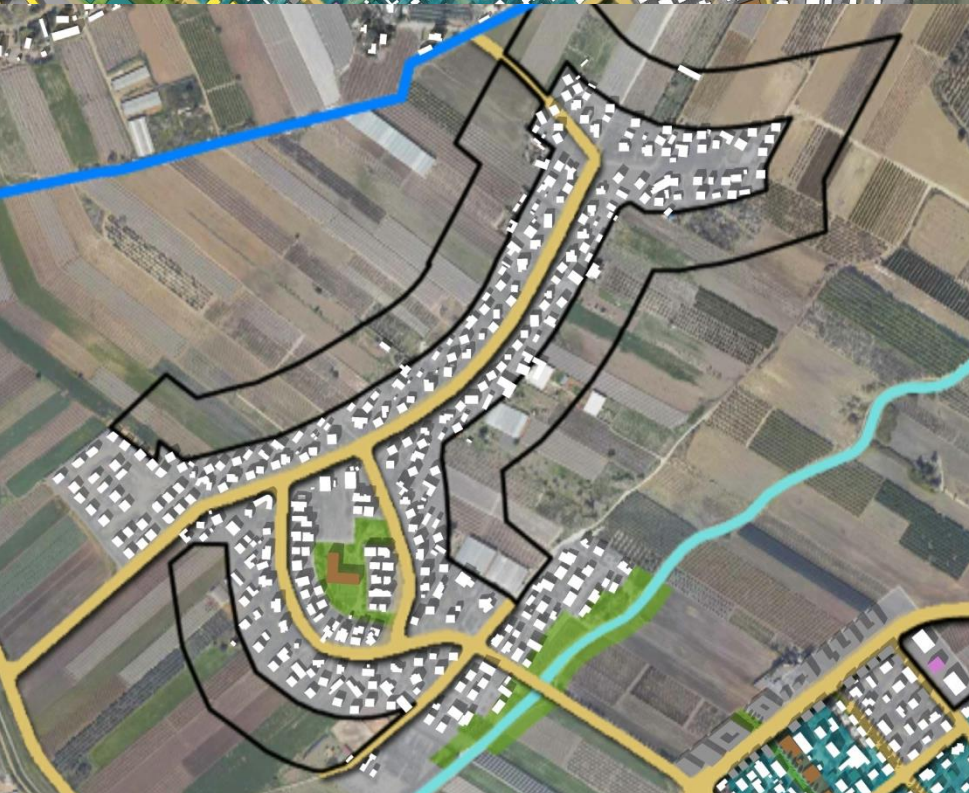
# רקמת המושבה | תוספות בניה

ברקמת המושבה קיימים אזורים המתפקדים כנחלות חקלאיות, לכן יעוד הקרקע המוצע בתשריט הוא 'מגורים בישוב כפרי'.

בחלקות אלו, שכונת ז'בוטינסקי בבנימינה ושכונת ההרחבה בגבעת עדה, מוצע ציפוף עדין: תוספת יח"ד אחת, תוך שמירה על מאפייני רקמת המושבה (עמ' 18-19).

יח"ד הנוספת תהיה על מגרש נפרד, בצמוד למבנה קיים או כפיצול מבנה קיים לשתי יח"ד.

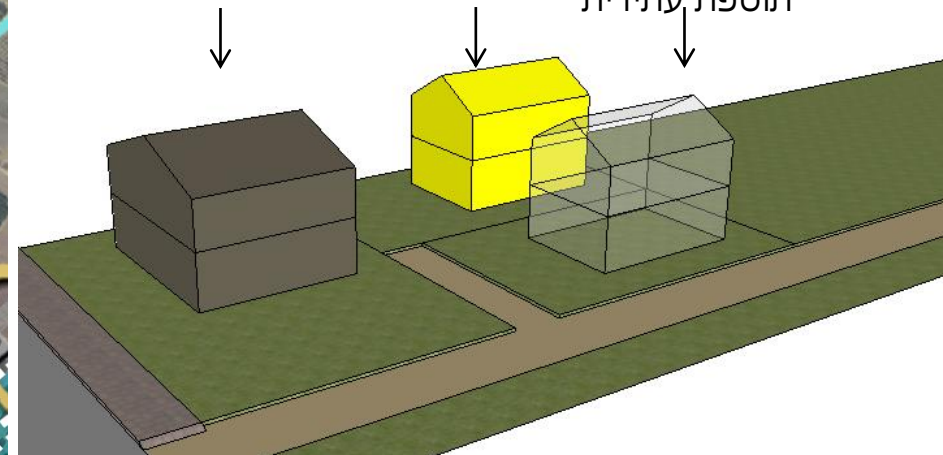
תכסית הבניה תהיה נמוכה, כך שיתאפשר ציפוף נוסף בעתיד.

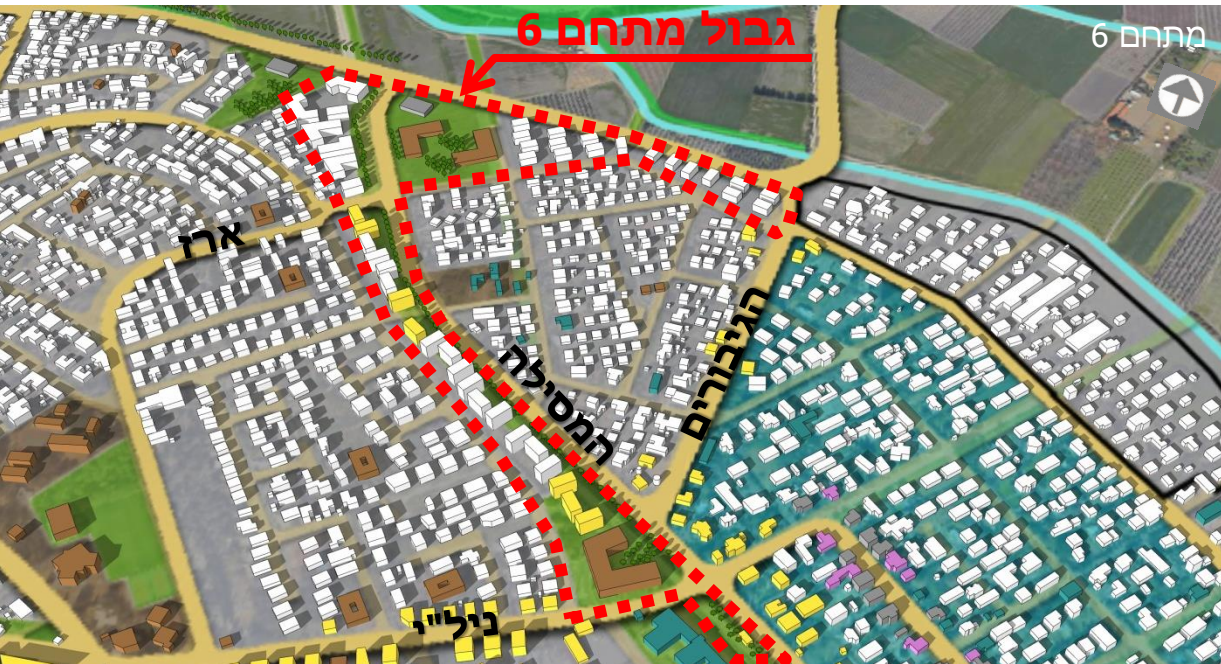


מבנה קיים

תוספת

מגרש עובר תוספת עתידית





## מתחם 6

מתחם זה מוצע למגורים, פעילות ציבורית ומסחר, ומתוכנן בשטח המתפנה ממסילת הרכבת, בין שכונות קיימות במרכז המרקם הקיים:

- חלקות צרות וארוכות בניצב לרחוב, המאפשרות מבטים רחוקים.
- פתיחות והמשכיות רחובות אל השטח הפתוח.
- חניה בתחום המגרש.

## מתחם 7

מתחם זה מוצע למגורים ותיירות חקלאית, מתוכנן-בהמשך לשכונות ותיקות קיימות ברקמת המושבה ולכן עקרונות הבינוי המוצע הן בהתאם למרקם הקיים:

- רחובות ראשיים מעגליים וחלקות רדיאליות ניצבות.
- חלקות צרות וארוכות בניצב לרחוב, המאפשרות מבטים רחוקים.
- פתיחות והמשכיות רחובות אל השטח הפתוח.
- חניה בתחום המגרש.

## במתחמים 6 ו-7 מוצע בתכנית:

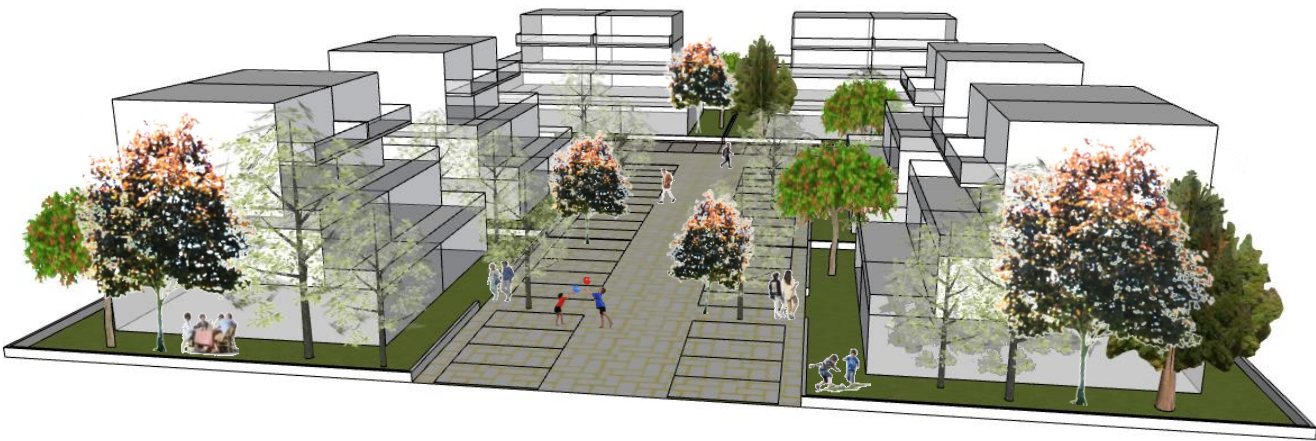
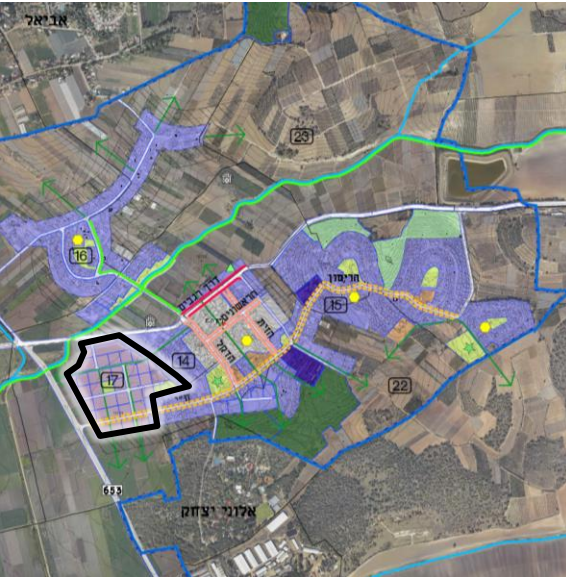
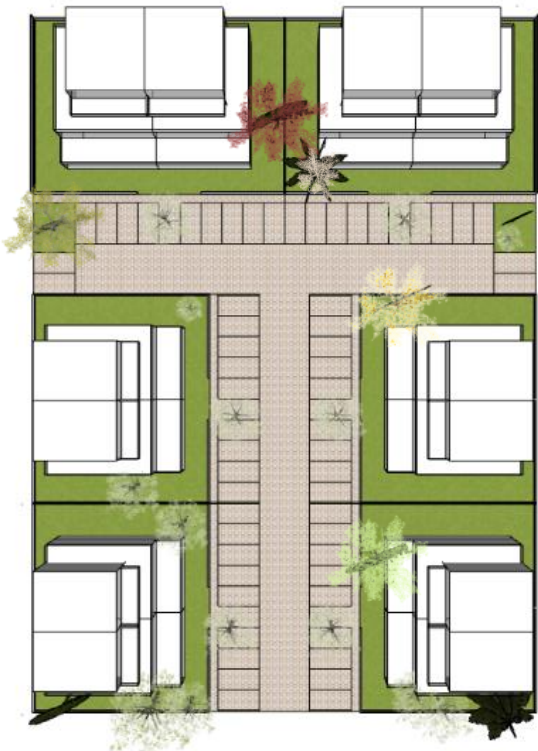
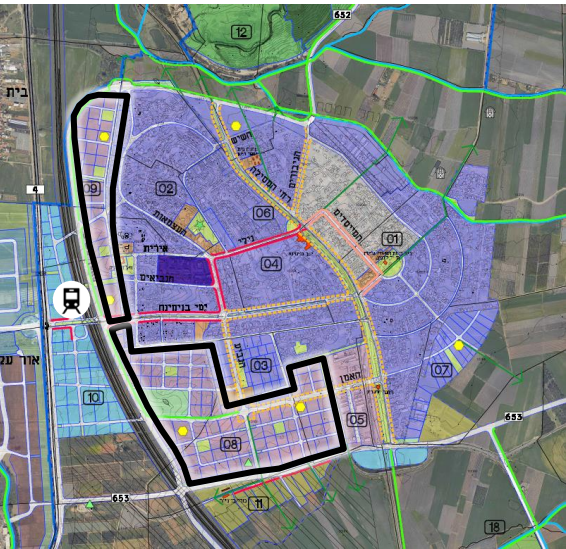
- צפיפות 6 יח"ד/ד'.
- מבנים בני עד 3 קומות.



## תחומי פיתוח חדשים

תכנית המתאר קובעת תחומי פיתוח חדשים למגורים, מתחמים 8-9 בבנימינה ומתחם 17 בגבעת עדה, המאופיינים ברקמת רשת, על פי העקרונות הבאים:

- חלוקה למגרשים גדולים ליצירת מבנים.
- הפניית מבנים ללב המגרש.
- שטח פתוח משותף במרכז המגרש.
- צפיפות: 6 יח"ד/ד' = 30 יח"ד ב-5 ד'.
- מבני גן - גג.
- גובה: 3 קומות.
- 4 קומות לאורך רחובות ראשיים.



# רקמת רשת | מאפיינים

## תחומי פיתוח חדשים - מתחם 8

שלד מתחם 8 בבנימינה ממשיך רחובות סמוכים קיימים כרחובות ראשיים בשכונה, להרכבת גריד אורתוגונלי.

ברחובות הגביע והאמן ישולבו מוקדים של שימושים מעורבים ויותרו 4 קומות, כמוצג בחתר.

בתחום גבעת האקליפטוסים הקיימת יקבעו דרכים פנימיות על תוואי שבילים קיימים וישמרו רובעים כאתר טבע עירוני.



## תחומי פיתוח חדשים – מתחם 9

בין מתחם 9 לתחום הפיתוח הקיים ממזרח שדרה ראשית, לאורכה ימוקמו מבני הציבור והשטחים הפתוחים.

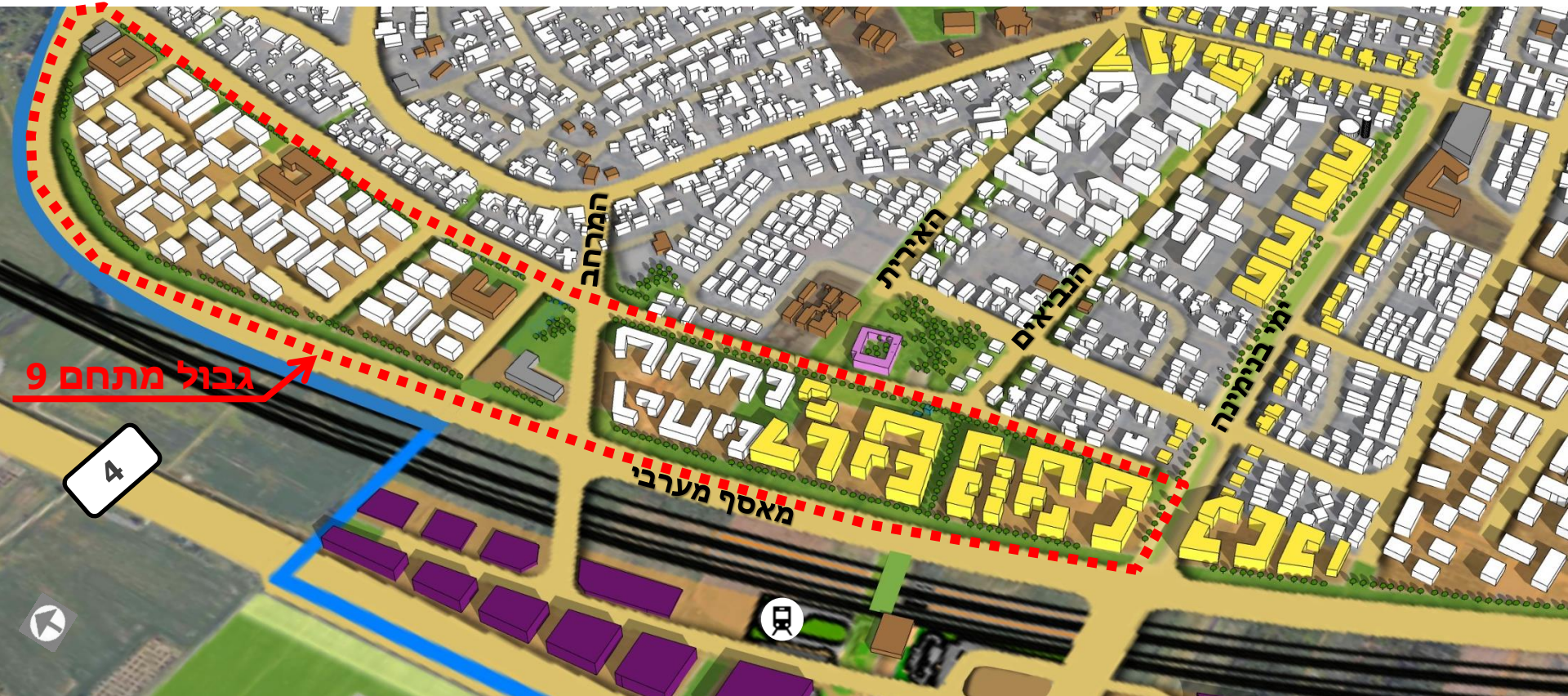
המתחם מחולק לשני חלקים שונים באופיים:

מצפון לרחוב המרחב הבינוי משלים את תחום הפיתוח הקיים, בהמשך לרחובות ושבילים קיימים ברקמת רשת.

בין רחוב המרחב לרחוב ימי בנימינה, בשל קרבתו לתחנת הרכבת ולאזור התעסוקה, הבינוי משלים את מרכז הישוב, בהמשך לרחובות קיימים ומאופיין בשימושים מעורבים.

לאורך המאסף המערבי רצועת גינון, שתמסך בין צירי התחבורה לשכונת המגורים ולאורכו יובטחו לפחות שלושה מעברים בין מתחם 9 לבין אזור התעסוקה:

1. רחוב המרחב – כלי רכב, רוכבי אופניים והולכי רגל.
2. רחוב הנביאים – רוכבי אופניים והולכי רגל.
3. רחוב ימי בנימינה – שדרה מרכזית בישוב.

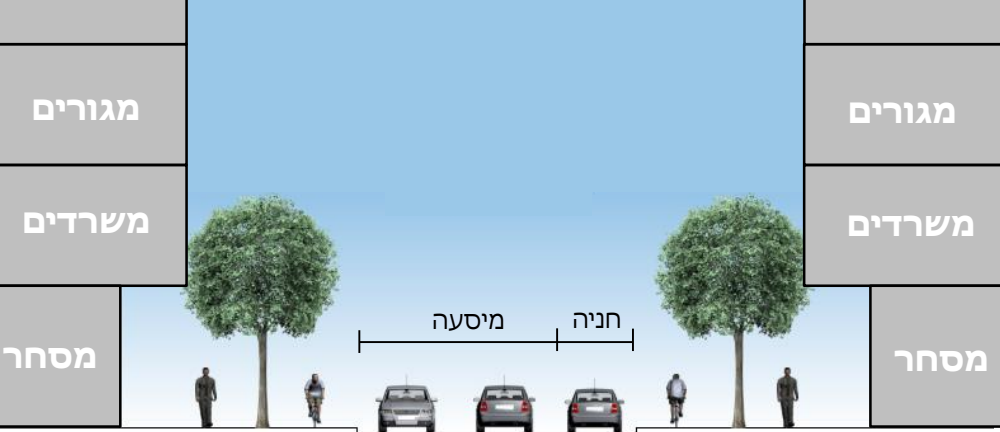


# רקמת רשת | מאפיינים

## תחומי פיתוח חדשים - מתחם 17

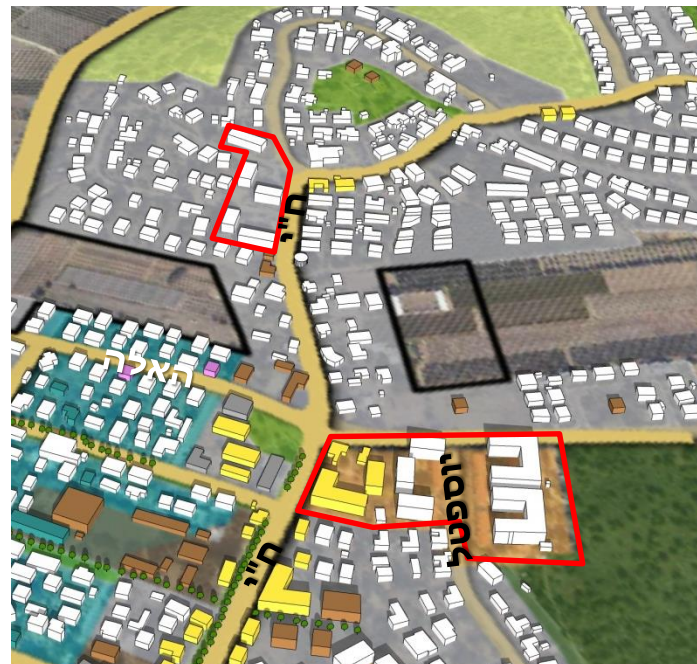
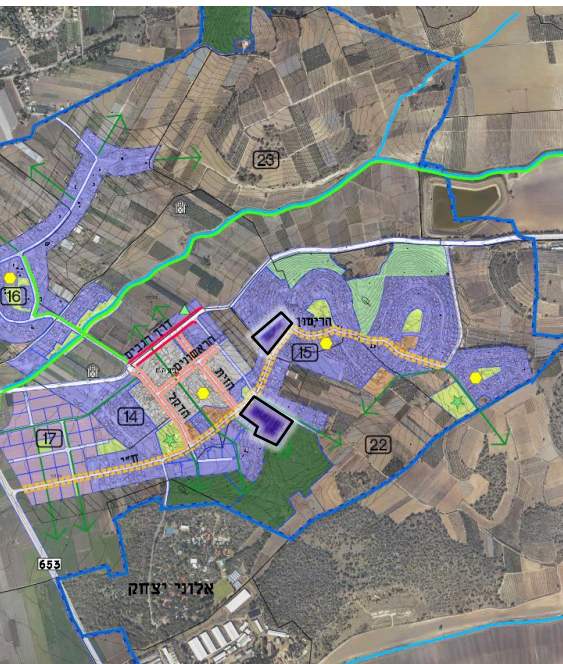
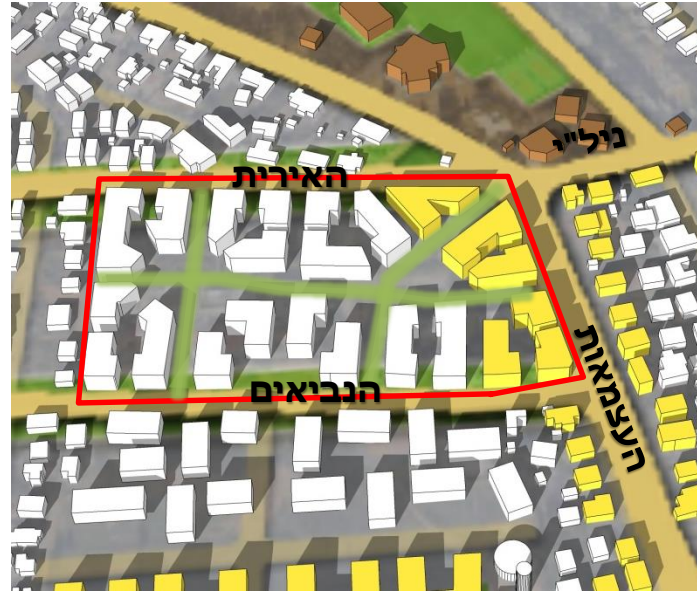
הבינוי המוצע במתחם 17 בגבעת עדה ממשיך את הרשת האורתוגונלית הקיימת ונשען על רחוב ח"י כרחוב ראשי בישוב. ברחוב זה ישולבו מוקדים של שימושים מעורבים ותותר תוספת קומה, כמוצג בחתך:

מבני ציבור ושטחים פתוחים מוצעים כמשבצות ברקמת הרשת ובזיקה לנחל עדה.



הרקמה העירונית בבנימינה מאפיינת את שכונת גבעת חן, שמיועדות להתחדשות עירונית, בהתאם לעקרונות הבאים:

- המשכיות רחובות קיימים לשבילים פנימיים החוצים את השכונה.
- מגוון טיפוסי בניין.
- גובה משתנה עד 7 קומות.
- חזית מסחרית לאורך רחוב העצמאות.
- קבוצות מבנים סביב שטחים פתוחים.



בגבעת עדה שני אזורים מאופיינים ברקמה עירונית, ללא רצף ביניהם: רחוב ח"י -

חמישה בניינים שנוספו להם 2 קומות, במסגרת תמ"א/38. רחוב יוספטל -

- עיבוי / פינוי-בינוי של מבנים קיימים בני 2 קומות.
- תכנון כולל מגרשים סמוכים שהינם ריקים מבינוי.
- המשך שבילים אל הטבע הסובב.
- מגוון טיפוסי בניין.
- קבוצות מבנים סביב שטחים פתוחים.
- גובה משתנה עד 6 קומות.
- שימושים מעורבים לאורך רחוב ח"י.

# צירים | מאפיינים



מקרא	
גרעין ותיק	□
רקמה המושבה	□
רקמת רשת	□
רקמה עירונית	□
תעסוקה	□
מבני ציבור	□
תיירות חקלאית	□
שטח ציבורי פתוח	□
שטח פתוח	□
פארק	□
יער	■
מרחב חיפוש למבנה חקלאי	■
חזית מסחרית	■
מוקדים שימושים מעורבים	■
חזית תיירותית-מסחרית	■
ציר פתוח - פיתוח	■
נקודת ציון	■
מוקד ספורט ונופש	★
מרכז שכונתי	★
מוקד תיירות חקלאית	★

רחובות ראשיים בישוב, המהווים מרכיב חשוב בשלד היישובי, מאופיינים בבינוי שונה מיתר רחובות הישוב. חתך הרחוב יכלול ככל הניתן שבילי אופניים, הצללות, ריהוט רחוב, גינון וכו'.

## חזית מסחרית

מסחר בקומת הקרקע  
שימושים מעורבים בקומות עליונות  
עד 4 קומות

## מוקדים שימושים מעורבים

שימושים מעורבים בקומת הקרקע ובקומות עליונות, במפגשי רחובות ובקרבת מוקדים יישוביים.

## חזית תיירותית-מסחרית

שימושים של מסחר תיירותי, פנאי ובילוי ברחובות היסטוריים, בדגש על שימור חתך הרחוב.

## ציר פתוח - פיתוח

שביל הולכי רגל ו/או רוכבי אופניים שתחילתו ברחוב יישובי והמשכו בשטחים הפתוחים בדרך חקלאית.

## נקודת ציון

מבנה או אתר משמעותי בישוב.



# צירים | בנימינה

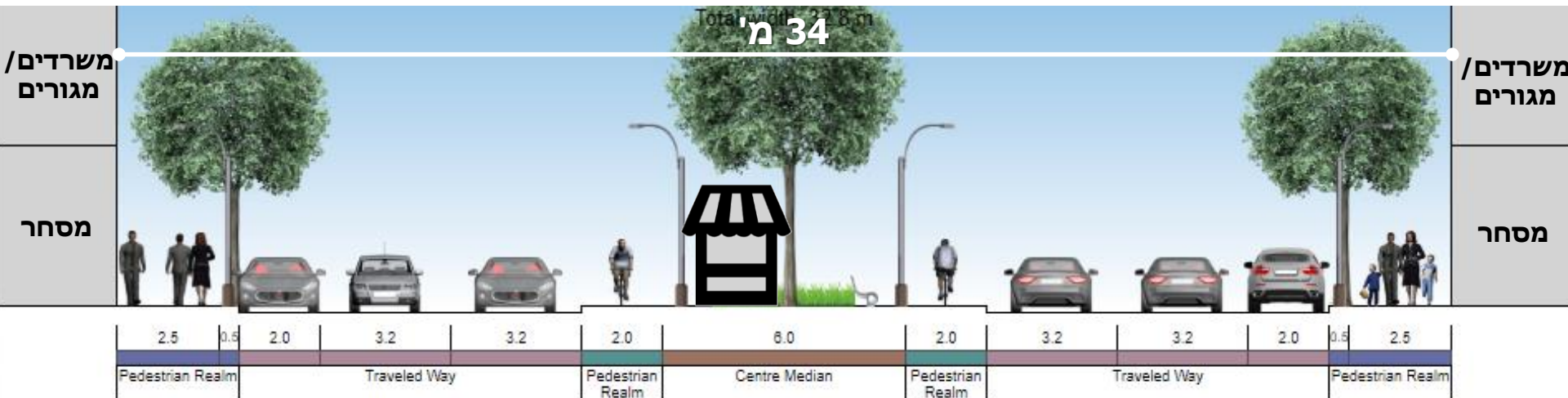
- חזית מסחרית: רחובות ימי בנימינה, העצמאות, ניל"י
- מוקדים שימושים מעורבים: רחובות ימי בנימינה, הגביע, האמן, המסילה, הגיבורים
- חזית תיירותית-מסחרית : רחובות המייסדים, המורה, הדקל



# צירים | גבעת עדה

- חזית מסחרית : דרך רגבים
- מוקדים שימושים מעורבים: רחובות ח"י, הרימון
- חזית תיירותית-מסחרית: רחובות הראשונים, הזית, הדקל





**שדרות רוטשילד, תל אביב**  
 דוגמא למצב הרצוי ברחוב ימי בנימינה  
 לאחר יישום תכנית המתאר

רחוב רצועת הדרך המאושרת ברחוב ימי בנימינה הינה 30-36 מ' ולאורכה רצועת שצ"פ ברוחב 4-6 מ'.

רחוב זה אינו משמש כדרך אזורית ולכן מוצע חתך רחוב ושימושים שיבטיחו פעילות עירונית תוססת לאורכו, וזאת בהתאם לעקרון משיכת מרכז הישוב למערב.

משני צידי הרחוב מוצעת חזית מסחרית ובמרכזו מוצעים שימושים למסחר ובתי קפה בהיקף קטן, שתואם שדרה יישובית מרכזית, בשילוב עם שטחים פתוחים, שבילי אופניים, גינון וריהוט רחוב.

# חתיכי רחוב | מאסף צפוני

נשמרת רצועה ברוחב 30 מ' לרחוב המאסף בבנימינה, שתשמש תנועה עוברת מבלי להכנס לתחום הישוב, אולם ניתן יהיה לפתח בפועל רחוב חלקי בשלב ראשון (נתיב לכוון) ולהרחיב במידת הצורך, בהתאם לבדיקה תחבורתית פרטנית.

אין גישה למגרשים מרחוב זה - כניסה לישוב בצמתים בלבד. הקשר בין פארק המחצה ונחל תנינים לבין שכונות בנימינה נשמר באמצעות מעברי הולכי רגל ורוכבי אופניים, בהמשך לרחובות הישוב, במפלס הרחוב, במנהרה או בגשר, בהתאם לבדיקה נופית ותחבורתית.

שדרות נשיאי ישראל, כרמיאל  
דוגמה למצב הרצוי במאסף הצפוני לאחר יישום תכנית המתאר



מעבר חציה



מדרכה וחיץ מגונן  
בין מגורים למיסעה

נתיב לכוון /  
2 נתיבים לכוון

מפרדה  
מגוננת



מבני תיירות וציבור  
ומבנים לשימור  
בפארק המחצה

480 מ'

# חתיכי רחוב | המסילה

רחוב המסילה בבנימינה מוגדר כיום כדרך אזורית מס' 652, כאשר תכנית המתאר מציעה להסיט תנועה עוברת למערב הישוב ולשנות את חתך הרחוב, כך שתובטח פעילות עירונית תוססת לאורכו.

עם הסטת מסילת הרכבת רחוב המסילה מיועד ללוות פארק ליניארי מרכזי בבנימינה.

תכנית המתאר מציעה פיתוח השטח המתפנה כמרחב ציבורי איכותי עם שימושים מעורבים בתחומו, המחבר בין אונות המושבה משני צידי הישוב (מזרח-מערב) ובין מוקדי נוף ותעסוקה (צפון-דרום).

רחוב הרצועה המתפנה גדול יותר במקטע הצפוני והדרומי, בהם יפותחו תתי-מתחמים שיפנו אל הפארק. במקטעים אלו מוצעים מבני מגורים בשילוב שימושים של מסחר, משרדים, מבני ציבור, פנאי ובילוי וכו'.

מוצעות חציות רבות בין מזרח למערב לאורך רחוב המסילה והפארק, לאיחוי רקמות הישוב.

ראו חתכים מוצעים לפארק המסילה בנספח הנופי הסביבתי המשולב ובנספח התחבורה.



פארק המסילה, ירושלים

Town Square Park in St George Utah

# חתיכי רחוב | רחוב ח"י - הרימון



רחוב ח"י, גבעת עדה  
מצב קיים

רחובות ח"י והרימון מהווים את החוט המקשר שבין גבעות עדה, כאשר הקצה המערבי מתחבר לדרך אזורית מס' 653.

תכנית המתאר מציעה לבסס את הרחוב כשדרה הראשית ולאורכה מרחב ציבורי פעיל, בין היתר באמצעות פיתוח מרחב ציבורי איכותי, רציף ובטוח: הפניית חזיתות מסחריות אל הרחוב, מדרכות רחבות, הצללות, גינון, ריהוט רחוב וכו', כפי שמודגם באילוסטרציה.



רחוב ח"י, גבעת עדה  
מצב מוצע

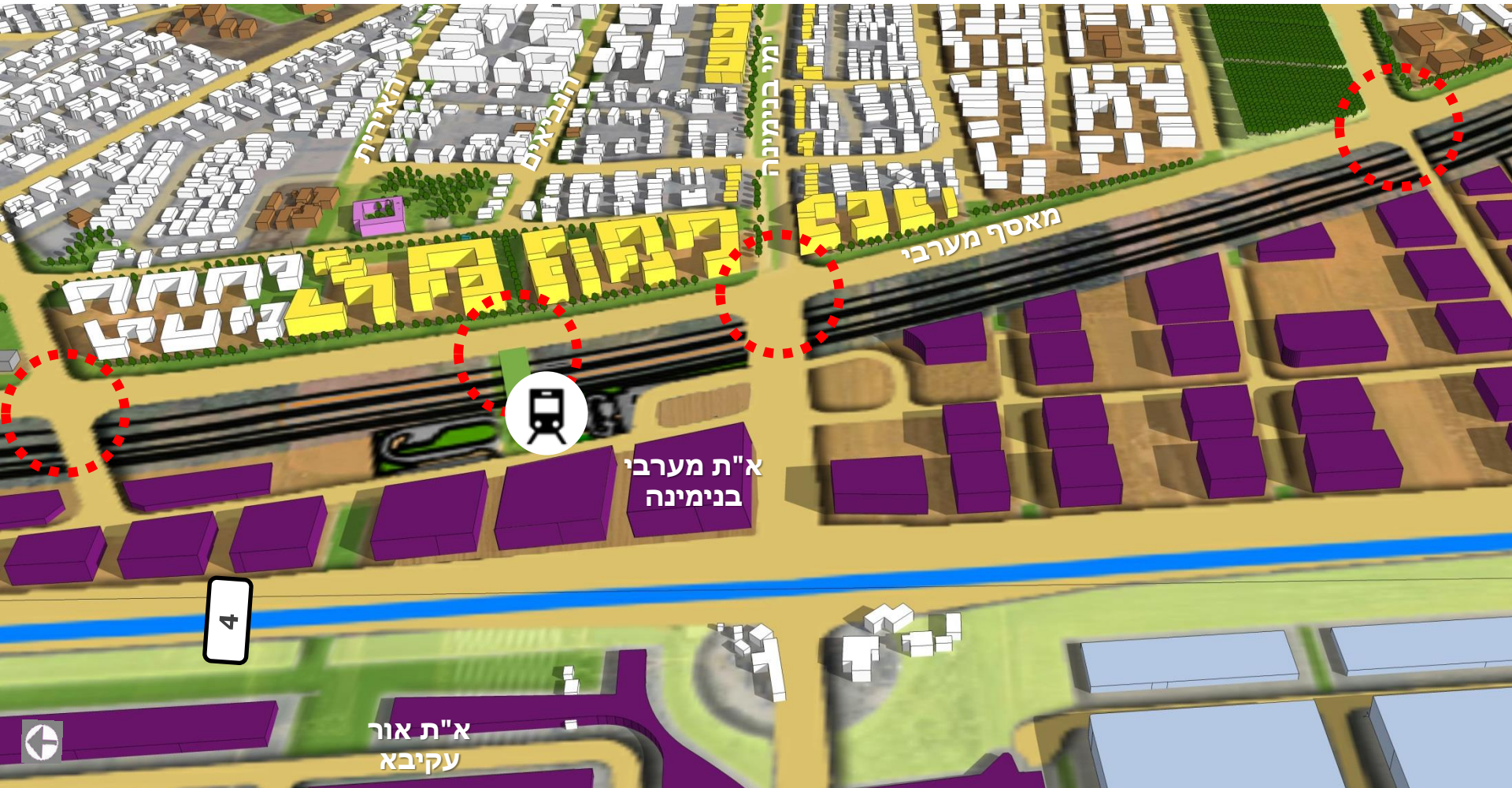


# מוקדים | תחנת רכבת

תחנת הרכבת החדשה תמוקם בשער הכניסה לבנימינה, בקרבת דרך מס' 4, רחוב ימי בנימינה ואזור תעסוקה מוצע חדש סביב התחנה. כמו כן, התחנה מתוכננת בקרבה לא"ת מאושר באור עקיבא.

תכנית המתאר מציעה אזור תעסוקה חדש בקרבת התחנה, מקושר באופן מיטבי לישוב באמצעות שלושה גשרים מעל המסילות.

מעבר לרוכבי אופניים והולכי רגל יהיה בהמשך לרחוב הנביאים, ישירות אל תחנת הרכבת.

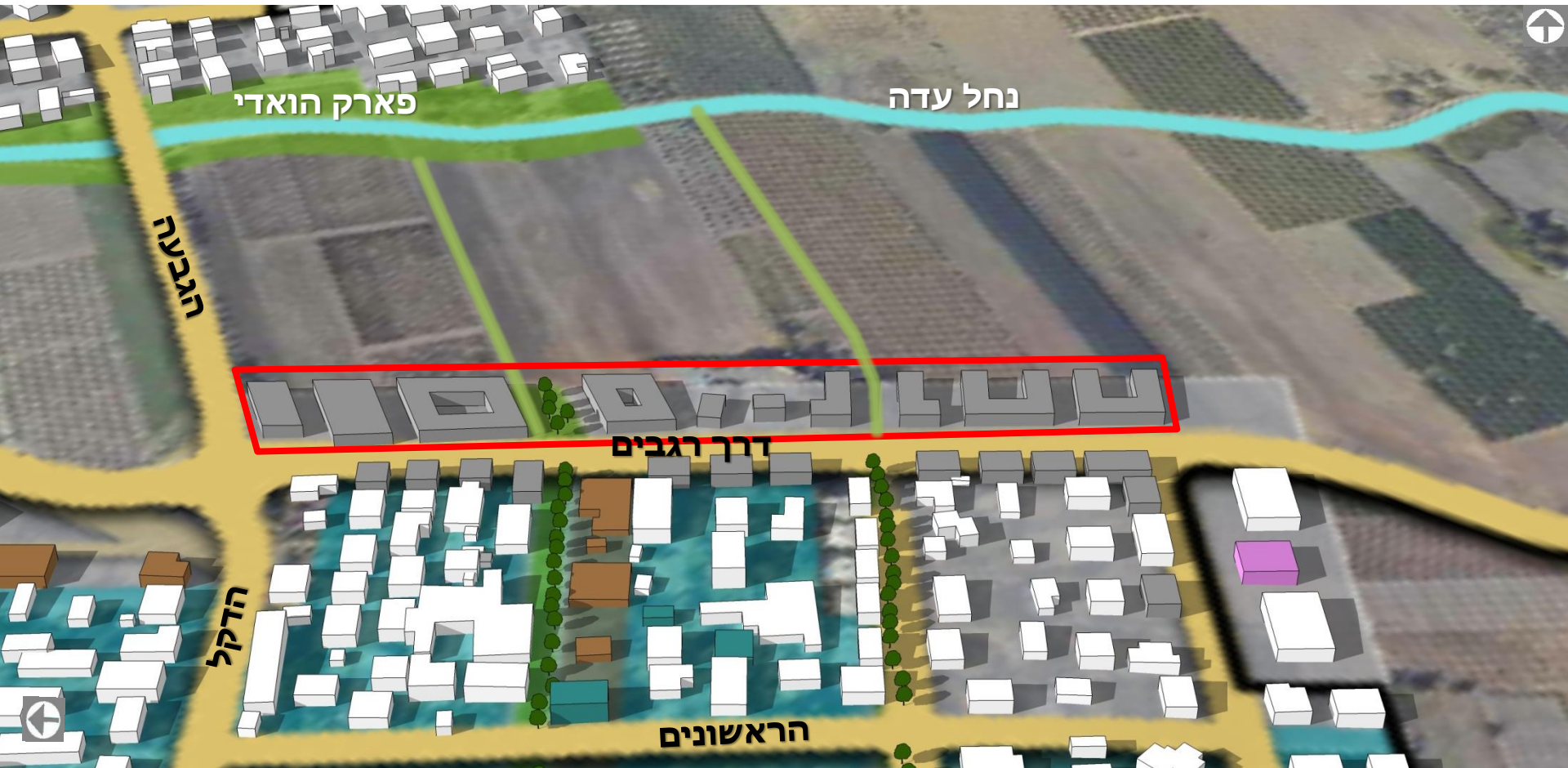


# מוקדים | מסחר רגבים

לאורך דרך רגבים קיים מוקד מסחרי קטן, אשר תכנית המתאר מציעה להרחיב מרחוב הגבעה ועד רחוב האלה, לשימושים של מסחר מוטה תיירות ספורט, מלונאות, פנאי ובילוי וכו'.

לא יותרו חניות לאורך הדרך, אלא בפנים המגרשים.

חזית המבנים תופנה לדרך רגבים ואילו חצר המבנים יופנה אל השטחים הפתוחים מצפון. הבינוי יאפשר את המשך הרחובות והשבילים אל השדות החקלאיים עד נחל עדה.



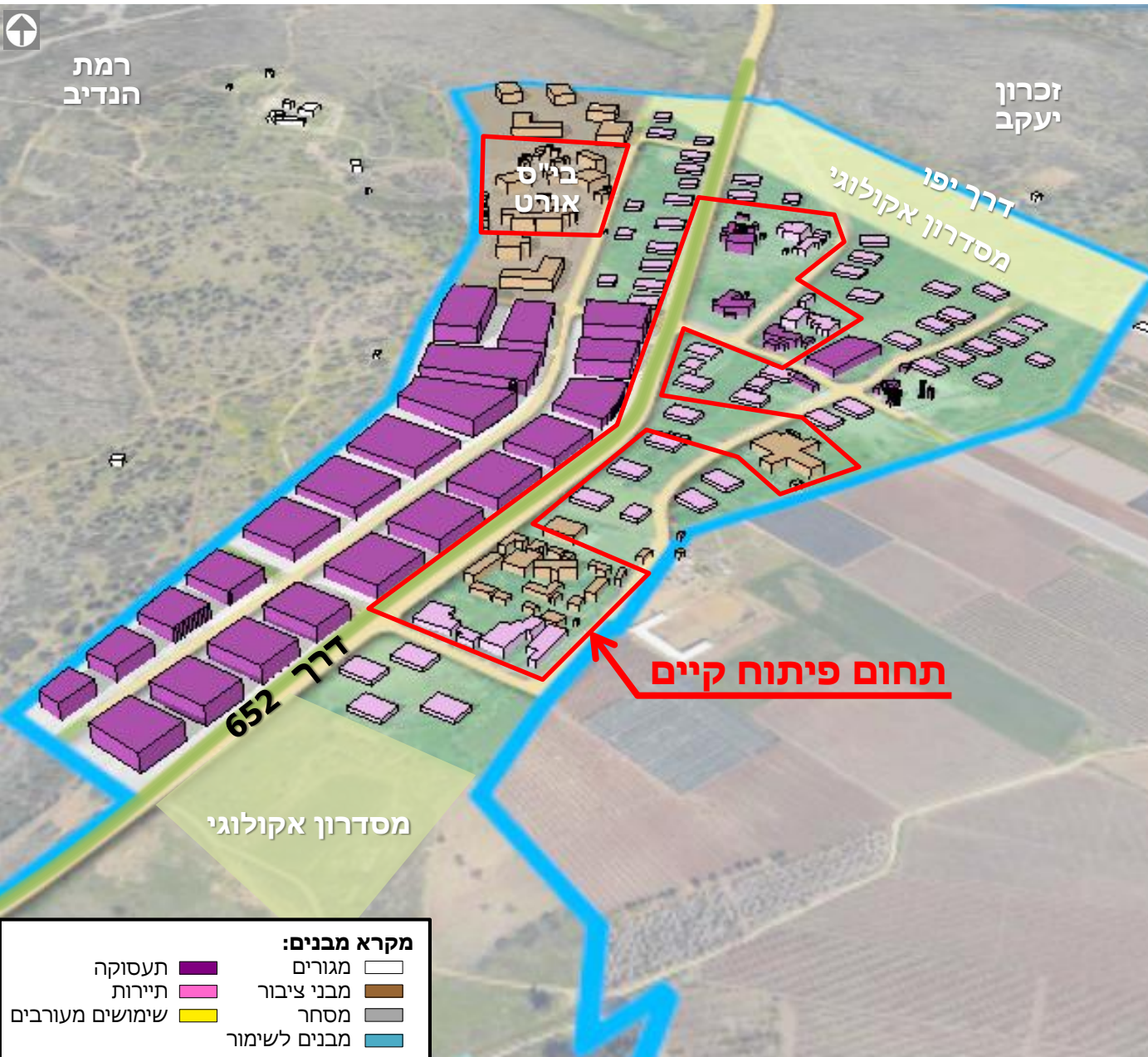


# מוקדים | א"ת קיים

עם הסטת מסילת הרכבת והקמת אזור תעסוקה חדש במערב בנימינה, מוצעת הסבת אזור התעסוקה הקיים למתחם יישובי מעורב, בו ישתלבו שימושים של מגורים, מעונות סטודנטים, גלריות, סדנאות, משרדים וכו'.

שימושים שיהוו מטרד למגורים ימוקמו בא"ת כרמל.





א"ת כרמל ממוקם בקצה הצפוני של תחום המועצה המקומית, ללא רצף בינוי עם בנימינה.

במתחם קיימים:

- בית ס על יסודי אזורי.
- מוסדות ציבור, מסחר, מלאכה ותעשייה לאורך דרך 652.

תכנית המתאר מציעה תוספת שימושים במתחם וביסוסו כמוקד תיירותי, בהתאם לקבוע בתמ"מ/6:

- **מבנים חקלאיים משולבים עם מבני תיירות חקלאית** - יקבים, בתי בד, צימרים, שוק איכרים, מסעדות וכו'.
- מלונאות.

- **מוקד מבני ציבור** עפ"י מצב מאושר בזיקה אל השטחים הפתוחים - מוסדות חינוך אקולוגיים, פנימיית, מרכז שיקומי.

- שטחים פתוחים לשמירת **מסדרונות אקולוגיים**, בצפון ובדרום המתחם.

מוצעת טיילת לאורך דרך 652, מבנימינה לא"ת כרמל וכן המשך דרכים פנימיית אל השטחים הפתוחים.