

תכנית מתאר כוללנית  
**בנימינה - גבעת עדה**  
**353-0581801**

**נספח חברתי-כלכלי**

ינואר 2019

# נספח חברתי-כלכלי | עורכי המסמך

## עורכי המסמך

חן נאור- AVIV AMCG	חברה ופרוגרמה לצרכי ציבור
שני חנקיס ברק- AVIV AMCG	
אהוד חסון	כלכלה
שרון בנד-חברוני	תיירות
ענת ברקאי נבו	שיתוף ציבור
יואב דן - AVIV AMCG	עריכה כללית

## דברי הסבר

הנספח החברתי-כלכלי נועד לשמש ככלי עזר למתכננים וקובעי מדיניות במועצה המקומית בנימינה גבעת עדה, בבואם לתכנן או לקבל החלטות הנוגעות לתכניות מפורטות בתחום המועצה, או תכנון אחר הכפוף לתוכנית המתאר הכוללנית ליישובים.

בהתאם ל"מתווה להכנת תכנית מתאר מקומית ליישוב" של האגף לתכנון מקומי במנהל התכנון (2013), מציג הנספח את עיקרי ניתוח המצב הקיים ומסקנותיו, את המטרות החברתיות והכלכליות שהוגדרו במהלך התכנון ואת המענה הפרוגרמתי שניתן להם לאור יעדי התכנית.

הפרוגרמה לצרכי ציבור (פרק ג') והפרוגרמה הכלכלית (פרק ד'), מהוות את הכלים המרכזיים למשתמשי הנספח, שכן הן מפרטות את צרכי התכנון המפורט בכל אחד ממתחמי התכנית. עם זאת, הכרת הפרקים האחרים, ובראשם תמצית ניתוח המצב הקיים (פרק א') חשובה להכרת והבנת הקונטקסט התכנוני עבור העוסקים בתכנון מפורט במושבות.

## תוכן עניינים

פרק א - תמצית ניתוח מצב קיים .....	5
1. חברה ודמוגרפיה .....	5
2. שטחי ושירותי ציבור קיימים .....	15
3. כלכלה - מצב קיים .....	18
4. תיירות - מצב קיים .....	21
פרק ב' - שיתוף הציבור .....	26
5. תהליך שיתוף הציבור במהלך הכנת תכנית המתאר .....	26
פרק ג - פרוגרמה למגורים ולצורכי ציבור .....	30
6. פרוגרמה למגורים .....	30
7. פרוגרמה מוצעת לשירותי הציבור הנדרשים .....	34
פרק ד' - פרוגרמה לשטחי תעסוקה, מסחר ומלונאות .....	49
8. הנחות, עקרונות ומסגרת מושגית .....	49
9. פרוגרמה לתעסוקה, מסחר, תעשייה, מלונאות ומבני משק (כולל	
תיירות חקלאית) - .....	54
10. עקרונות לתכנון תיירות ופרוגרמה למלונאות .....	56

## **פרק א – תמצית ניתוח מצב קיים**

### **1. חברה ודמוגרפיה**

פרק זה מציג את עיקר המאפיינים החברתיים והדמוגרפיים של תושבי בנימינה וגבעת עדה, את קבוצות האוכלוסייה והמבנה הקהילתי במושבות ואת המצב החברתי-הכלכלי של תושבי המועצה, כפי שנלמדו ונסקרו בהרחבה במסגרת דוח המצב הקיים שנערך במהלך 2015 ואושר במרץ 2016<sup>1</sup>. הדוח היווה בסיס לגיבוש הכלים התכנוניים בהם נעשה שימוש בשלבי התכנון המאוחרים יותר, ובקביעת מדיניות התכנון כפי שבאה לידי ביטוי במסמכי התכנית.

בנימינה וגבעת עדה הן שתי מושבות בבקעת הנדיב אשר אוחדו לכדי רשות מוניציפלית אחת ב-2003. בסוף שנת 2016 מנתה המועצה המקומית כ-15,250 תושבים, מהם כ-73% בבנימינה וכ-27% בגבעת עדה. ניתוקן הפיזי של המושבות אחת מהשנייה, כמו גם הרקע ההתפתחותי והדינמיקה הפנימית בחיי היום-יום של תושבי כל אחת משתי המושבות, הביא לכך שעד היום, למעלה מעשור לאחר איחודן, עדין קיים נתק חברתי בין המושבות ושאיפה של חלק ניכר מתושביהן לשמר זהות נפרדת.

#### **1.1 מקורות מידע ומתודולוגיה**

הניתוח החברתי-כלכלי של תושבי המועצה מתבסס על נתוני הלמ"ס משנת 2013, על מקורות מידע אינטרנטיים, על שיחות שקיימו חברי צוות התכנון עם תושבים ונציגי מועצה, על סקר תושבים מקיף שנערך בשתי המושבות וכן על בסיס מספר מפגשי שיתוף הציבור שהתקיימו.

ניתוח המצב הקיים, שהיווה בסיס לתכנון, נערך בשנת 2015 על בסיס נתוני הלמ"ס המעודכנים לשעתו (שנת 2013). בשנים שחלפו מאז ועד לעת כתיבת שורות אלו, לא חלו שינויים דמוגרפיים וחברתיים משמעותיים ומסקנות ניתוח המצב הקיים נכונים גם לעת הנוכחית.

---

<sup>1</sup> חלק מהנתונים במסמך הנוכחי עודכנו בהתאם למידע הזמין בעת עריכת מסמך זה

חלק מהנתונים הסטטיסטיים נותחו באופן כולל לאוכלוסיית המועצה על ציר הזמן בעשור האחרון (קבצי הרשויות המקומיות 2003-2013) ואחרים נותחו לפי ארבעת האזורים הסטטיסטיים במועצה (אחד הכולל את גבעת עדה, ושלושה המרכיבים את בנימינה), בהתאם למידע הזמין מתוך מפקד האוכלוסין 2008 – לעיתים מידע זה עודכן על בסיס הערכות מושכלות ובהתבסס על מקורות מידע מגוונים. כל אלה הושו לנתוני יישובי הייחוס שהוגדרו בתחילת העבודה: אור עקיבא, זיכרון יעקב, פרדס חנה כרכור, מזכרת בתיה (שנמצאה כ"אחות התאומה" מדרום מבחינת מאפייניה החברתיים כלכליים מסוימים), וכן לממוצע המועצות המקומיות היהודיות<sup>2</sup>.

**טבלה 1 – בנימינה-גבעת עדה ויישובי הייחוס- נתונים השוואתיים בולטים**

אומדן <sup>3</sup> נפשות למשק בית ממוצע 2013 (2016)	ממוצע נפשות למשק בית (מפקד 2008)	אשכול חברתי-כלכלי	אוכלוסייה 2013 (2016)	יישוב
3.9 (3.9)	3.4	8	14,300 (15,200)	<b>בנימינה וגבעת עדה</b>
3.3 (3.1)	3.3	4	16,600 (17,600)	<b>אור עקיבא</b>
3.1 (3.0)	3.5	8	21,400 (22,700)	<b>זכרון יעקב</b>
3.7 (3.6)	3.6	8	11,200 (13,400)	<b>מזכרת בתיה</b>
3.4 (3.2)	3.1	6	35,800 (39,600)	<b>פרדס חנה-כרכור</b>

## 1.2 התפתחות המושבות

**בנימינה** נוסדה בידי בניהם של עולי העלייה הראשונה שהתיישבו בה בשנת 1922. לאחר מלחמת העולם הראשונה הצטרפו קבוצות רבות למקום והוא גדל במהירות. במרבית שנותיה התבססה כלכלת המושבה על חקלאות, אך בעשורים האחרונים חל תהליך שינוי חברתי-כלכלי משמעותי. זאת בשעה שחלק ניכר מתושבי המועצה עברו לעסוק במקצועות חופשיים, בהייטק ובתעשייה, ומספר

<sup>2</sup> להוציא חריגות שהפכו לערים או אוחדו למועצות אזוריות.

<sup>3</sup> ממוצע זה מבוסס על החישוב גודל אוכלוסייה ביישוב בסוף 2013 חלקי מספר הדירות למגורים לפי מרשם מבנים ודירות באותה שנה. המספרים בסוגריים מציגים את נתוני 2016 אשר שולבו במסמך ולא נכללו בדוח המצב הקיים.

החקלאים הצטמצם בהתמדה, אך בעיקר בשל ההגירה של אוכלוסיות חדשות ובעלות מאפיינים עירוניים אל המושבה.

השינוי החברתי-כלכלי שחל בבנימינה (ובמידה רבה גם בגבעת עדה ובישובים נוספים במרחב), מעבר לשינויים הכללים במשק, הינו פועל יוצא, בין היתר, של שדרוג תחנת הרכבת בבנימינה בשנות ה-90, ושיפור הנגישות של תושבי המועצה למוקדי תעסוקה במרחב. שיפור זה הוביל להגברת האטרקטיביות למגורים במושבה ולכניסתן של אוכלוסיות חדשות במעמד כלכלי-חברתי גבוה. השינוי טומן בחובו קונפליקטים, קיימים ופוטנציאליים, בין קבוצות האוכלוסייה השונות, על רקע הבדלים חברתיים-כלכליים ותפיסות שונות לגבי צביונו העתידי של היישוב.

מרכיב פיזי בעל השפעה חברתית-קהילתית הינו החיץ שמייצרת מסילת הרכבת בין חלקי המושבה. לאורך שנים, חלקה המערבי של המושבה זכה לדימוי נחות מבחינת הרמה החברתית כלכלית של תושביו ביחס לחלק המזרחי, המזוהה עם גרעין המייסדים של המושבה. המתנ"ס שהוקם בחלקו המערבי של היישוב והשכונות החדשות שנבנו בו במהלך שנות ה-90 ושנות ה-2000 תרמו ליצירת איזון מסוים בין שני החלקים.

**גבעת עדה** הוקמה ב-1903 ונקראת על שם אשת הברון רוטשילד עדלאידה (עדה). המושבה הוקמה על ידי שמונה משפחות, בעיקר בני זיכרון יעקב. כלכלת המושבה התבססה בעיקר על חקלאות, כאשר לענבי היין היה חלק נכבד בה.

בדומה לבנימינה, גם גבעת עדה חוותה שינוי במבנה האוכלוסייה בשני עשורים האחרונים. האטרקטיביות למגורים ביישוב הובילה לקפיצה משמעותית בגודל האוכלוסייה והיישוב קלט מתיישבים חדשים במעמד חברתי-כלכלי גבוה יחסית. השינוי החברתי, על אף שאינו זהה בעוצמתו לזה שחל בבנימינה, מעלה שאלות דומות לגבי הצביון העתידי של המושבה, ובעיקר על מקומה של החקלאות כמרכיב מרכזי בתפיסת הזהות המקומית.

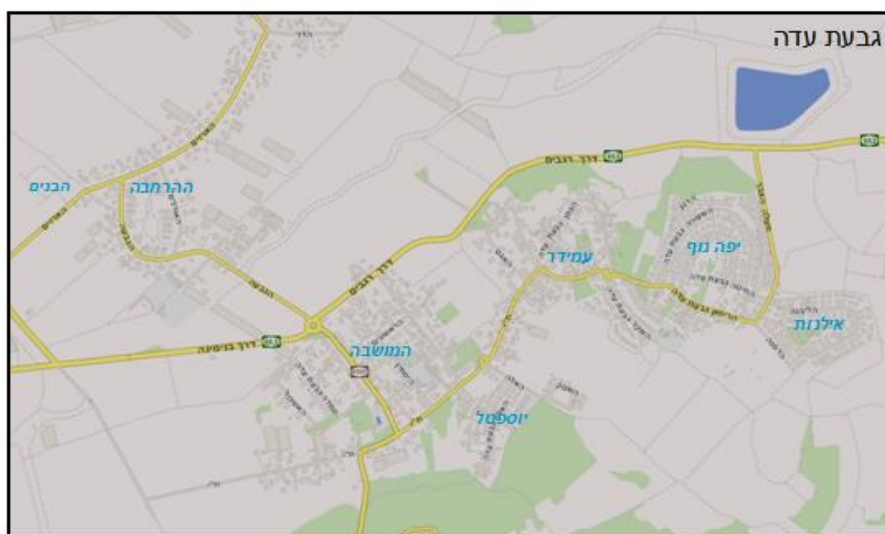
בדומה לבנימינה, למבנה הפיזי של גבעת עדה השפעה מסוימת על תחושת הקהילתיות והלכידות החברתית. המבנה הטופוגרפי והפיסי של היישוב (לרבות נחל עדה העובר במרכז) הוביל לתבנית פיתוח לא רציפה ומבוזרת, ללא מרכז יישובי ברור וקשיים יחסיים בניידות בין חלקיו. כך גם עלה במפגש תושבים, אשר

עמדו על הקשר שבין המבנה הפיזי של היישוב לבין הקושי ביצירת לכידות חברתית ותחושת חיי קהילה.

### איור מס' 1 – מפת השכונות בבנימינה



### איור מס' 2 – מפת השכונות בגבעת עדה



### 1.3 המבנה הדמוגרפי חברתי

במהלך לימוד המצב הקיים, זוהו מספר קבוצות אוכלוסייה בולטות. אלה שונות זו מזו בגודלן ובסוגן, ובחלק מהמקרים ניתן לאפיין אותן גם בפיזורן הגיאוגרפי. ההבחנה בין הקבוצות מסייעת להבנת מאפייניהם החברתיים של תושבי המועצה, ובמידה רבה גם את המשמעויות התכנוניות שנגזרו מכך בתכנית:

**"המייסדים"** – קבוצה חזקה יחסית, הן מבחינה חברתית-כלכלית והן מבחינה פוליטית מקומית. בקבוצה נמנות בעיקר משפחות חקלאיות, או משפחות בעלות עבר חקלאי, המתגוררות בגרעיני הישובים. בבנימינה: "המושבה", "נחלת ז'בוטינסקי", "גבעת הפועל", ובגבעת עדה: "המושבה".

**"הוותיקים"** – קבוצת אוכלוסייה מגוונת יותר ביחס ל"מייסדים". מתגוררים במגוון שכונות ובעלות רקע מגוון יותר מבחינה עדתית וחברתית-כלכלית. בבנימינה מרבית "הוותיקים" מתגוררים בשכונה הוותיקה ובשכונת יעקב שמדרום לה (שכונת היסמין). בגבעת עדה מושבם של הוותיקים על פי רוב הינו בשכונות "יוספטל" ועמידר. ככלל ניתן לאפיין קבוצה זו כמסורתית בחלקה. למרות שהיא נחשבת לבעלת מעמד חברתי-כלכלי נמוך יחסית לקבוצות אחרות במועצה, מימוש זכויות ובניית יחידות דיור נוספות במגרשיהם, הביאה לשיפור במצבם הכלכלי בשנים האחרונות.

**"משפרי הדיור"** – קבוצה גדולה שהתיישבה במועצה בעשורים האחרונים, בעיקר בשכונות החדשות בבנימינה: כרמי בנימינה זרעוניה, ובשכונת ההרחבה בגבעת עדה. על-פי רוב מדובר באוכלוסייה במעמד כלכלי-חברתי גבוה. היא כוללת בחלקה בנים של מתיישבים מגרעין המייסדים והוותיקים, ובעיקר משפרי דיור מערים ומישובים אחרים המבקשים מצד אחד ליהנות מהסביבה הירוקה והכפרית במקום, ומאידך לשמר את הזיקה למוקדי התעסוקה במרכז. לרוב מדובר במשפחות עם ילדים בגילאים שונים, כשגיל ההורים מגוון ונע בעיקרו בטווח שבין 35-50.

**"הגמלאים"** – אוכלוסיית הגמלאים (+65) בבנימינה גבעת עדה מונה כ-1,200 נפש, המהווים כ-8% מכלל האוכלוסייה (גבוה ביחס לכ-10.5% בכלל ארצי ונמוך ביחס לממוצע המועצות המקומיות העומד על כ-6% - נתוני סוף 2012, הלמ"ס).

הקבוצה הינה מגוונת מבחינה חברתית ודמוגרפית, מפוזרת בין השכונות השונות, וניתן לחלק את רובה בין שתי קבוצות אחרות - "מייסדים" ו"ותיקים". ביטוי לשוני החברתי בין קבוצות הגימלאים בה לידי ביטוי גם במועדון הגימלאים בגבעת עדה הפונה בעיקר לאוכלוסייה הקשישה מ"המושבה", אשר משרת פחות תושבים משכונות יוספטל או עמידר. כמו כן, ניתן לחלק את קבוצת הגימלאים גם ל"צעירים" ול"קשישים" - חלוקה שמצריכה התייחסות שונה מבחינת שירותי תרבות ורווחה למשל. כ-260 גימלאים משתי המושבות נתמכים במחלקת הרווחה של המועצה.

**ה"דתיים"** - קשה לדעת במדויק את היקפה של האוכלוסייה הדתית בבנימינה. אם ניתוח מוסדות החינוך לאוכלוסייה הדתית מעלה כי שיעור הילדים הלומדים בגנים דתיים עומד על כ-17%, וכתות ביה"ס על כ-10%. בנוסף, קיימת אוכלוסייה דתית-מסורתית מבוגרת יותר (ללא ילדים), בעיקר בשכונות הוותיקות (עמידר, יוספטל והשכונה הוותיקה בבנימינה)<sup>5</sup>. קבוצה זו, המתגוררת באופן מפוזר ברחבי המושבות, נאמדת בכ-2,000-2,500 נפש, כאשר ע"פ הערכות ונתוני מחלקת החינוך במועצה היקפה הולך וגדל בשנים האחרונות והמגמה עשויה להישמר.

**אוכלוסייה נתמכת** - אוכלוסייה זו איננה מהווה קבוצה של ממש או קהילה, אך ההתייחסות אליה בנפרד נובעת מהצורך להקצות לה משאבים ושירותי ציבור ייחודיים (בדומה לאוכלוסייה הדתית). בסה"כ נתמכים במחלקת הרווחה כ-550 אנשים (בנוסף לקשישים הנתמכים). כ-185 בבנימינה (כ-68%), כ-85 בגבעת עדה (32%) - התפלגות שמעלה כי שיעור הנתמכים גבוה במעט בגבעת עדה ביחס לשיעור תושביה באוכלוסייה הכללית במועצה (כ-27%). עיקר הנתמכים מתגוררים בשכונות גבעת חן ובשכונה הוותיקה (ממערב למסילה) בבנימינה, ובשכונות עמידר ויוספטל בגבעת עדה.

**קהילת בית אל** - קהילה של נוצרים גרמנים המונה כ-300 חברים<sup>6</sup> ומהווה למעשה חלק מקהילה דתית רחבה שבסיסה בזיכרון יעקב. הקהילה סגורה

<sup>4</sup> במועצה יש כ-5 גנים דתיים בהם לומדים 125 ילדים (ובנוסף ישנו גן משלב: חילוני-דתי ובו 32 תלמידים) מתוך כ-720 תלמידי גן בסה"כ, וכן בי"ס ממלכתי דתי (יד הנדיב) וכתה א' בבי"ס משלב בהם לומדים בסה"כ כ-180 תלמידים.

<sup>5</sup> בהתבסס על שיחות עם תושבים מגבעת עדה ובנימינה ועל מצאי בתי הכנסת במועצה (הקיימות בשכונות אלה בלבד, למעט בתי הכנסת הוותיקים שבגרעיני המושבות).  
<sup>6</sup> ע"פ שיחה עם גורם בקהילה.

וייחודית, ומנהלת אורח חיים צנוע ביותר במתכונת של קולקטיב. הקהילה מתגוררת בדרום אזור "המושבה" בבנימינה, ממזרח לתחנת הרכבת, בין דרך המסילה, רחוב האגוז והשושנה. באזור זה נמצאים בתי המגורים ומוסדות הציבור של הקהילה (בעיקר גני ילדים פרטיים המנוהלים ע"י הקהילה) וחלק מפעילותם הכלכלית (בעיקר רפת וחממות בעיקר). שאר פעילות הקהילה מתקיימת בזיכרון יעקב, ובכלל זה פעילותה החינוכית (בתי הספר לכל הגילאים) התרבותית והדתית. על אף שמדובר בקהילה סגורה נדמה כי הדימוי שלה חיובי בקרב יתר תושבי המועצה.

יצוין כי ניתן לאפיין במועצה קבוצות אוכלוסייה נוספות, אך אלה אינן דומיננטיות בהיקפן ו/או אינן מצריכות דיון נפרד לעניין תכנית זו, ביניהן: עולים חדשים-ישנים יוצאי אתיופיה או ממדינות ברה"מ לשעבר.

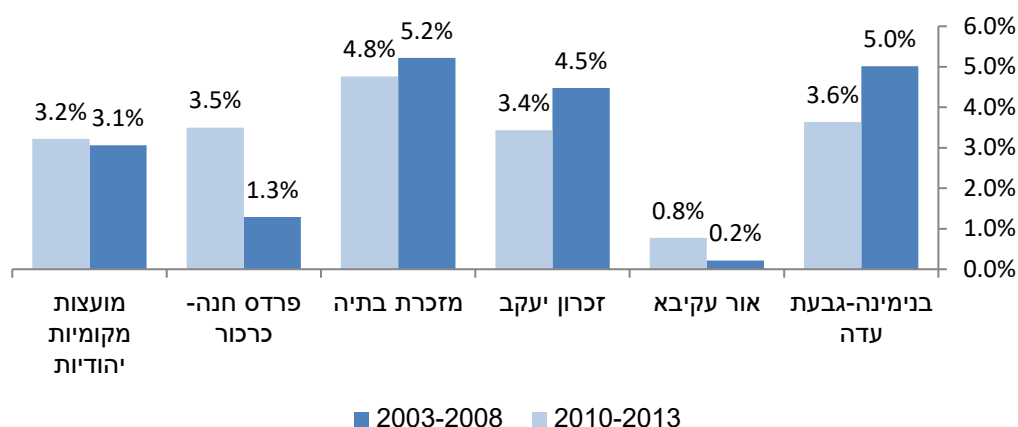
#### **1.4 מאפיינים דמוגרפיים מרכזיים**

אוכלוסיית בנימינה וגבעת עדה גדלה מ-9,800 תושבים בשנת 2004 ל-14,300 תושבים בסוף 2013 (הנתון העדכני בעת עריכת ניתוח המצב הקיים) ו-15,600 בסוף 2017. כ-73% מהאוכלוסייה הינם תושבי בנימינה וכ-27% תושבי גבעת עדה. מאז אוחדו המושבות ב-2003 תחת מועצה מקומית אחת, לא חל שינוי מהותי ביחס האוכלוסייה בניהן.

שיעור גידול האוכלוסייה הרב-שנתי במועצה בין השנים 2003-2013 היה גבוה ביחס ליישובי הייחוס. בשיאו (2003) הוא עמד על קרוב ל-7% (!) בשנה, ובסה"כ עמד על 4.5% בשנה ממוצעת. עם זאת, ניתן להצביע על מגמת ירידה בשיעור הגידול מאז 2010, כמו גם במרבית יישובי הייחוס. ירידה זו הגיעה לשיאה ב-2012 ו-2013, אז עמד שיעור הגידול על 2.9% ו-2.1% בהתאמה. בחינת שיעור הגידול לשתי תקופות זמן (2003-2008, 2010-2013) מלמדת כי בין השנים 2010-2013 חלה ירידה בשיעור הגידול בכלל יישובי הייחוס ביחס לשנים הראשונות (-2003-2008), פרט לפרדס חנה-כרכור בה השיעור יותר מהוכפל. מגמה זו אינה מאפיינת את כלל המועצות היהודיות שבהן הגידול בשתי התקופות היה כמעט זהה, או בכלל ישראל בה הייתה המגמה קבועה בשתי תקופות הזמן (1.8% ו-1.9%). שיעור גידול האוכלוסייה הנוכחי בבנימינה וגבעת עדה עלה ועמד בסוף 2016 על כ-3.2% - שיעור הגבוה משמעותית מן הממוצע הארצי (1.9%).

**תרשים 1 – שיעור גידול אוכלוסיית המועצה בהשוואה ליישובי יחוס, 2003-2008 ו-2010-2013**

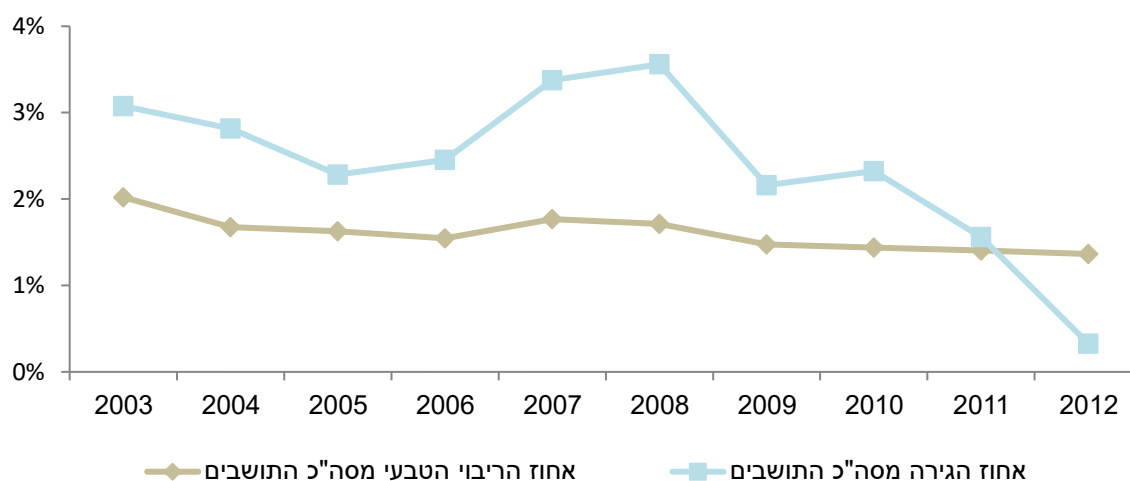
2013



על מנת להבין את שיעור הגידול והסיבות לו, נעשה ניתוח של מרכיבי גידול האוכלוסייה בעשור האחרון כמוצג בטבלה להלן.

הנתונים מלמדים כי שיעור הריבוי הטבעי באוכלוסייה ירד ירידה מתונה לאורך השנים, בעוד ששיעורי ההגירה מציגים ירידה משמעותית יותר בעשור האחרון (אם כי לאורך כל התקופה ההגירה ליישוב הינה חיובית). אחוז ההגירה עמד בשנת 2003 על 3.1% בעוד שבשנת 2013 עמד על כ-0.3%.

**תרשים 2 – ריבוי טבעי בהשוואה למאזן ההגירה בבנימינה וגבעת עדה בין השנים 2003-2012**



## טבלה 2 – מקורות גידול האוכלוסייה בבנימינה וגבעת עדה, 2003-2012

שנה	סה"כ אוכלוסין בשנה	ריבוי טבעי	אחוז הריבוי הטבעי	מאזן הגירה	אחוז הגירה מסה"כ התושבים	סה"כ גידול שנתי	אחוז גידול שנתי	שיעור גידול (ביחס לשנה קודמת) <sup>8</sup>
2003	9,400	190	2.0%	289	3.1%	479	5.1%	6.8%
2004	9,800	164	1.7%	276	2.8%	440	4.5%	4.3%
2005	10,200	166	1.6%	233	2.3%	399	3.9%	4.1%
2006	10,600	164	1.5%	260	2.5%	424	4.0%	3.9%
2007	11,200	198	1.8%	378	3.4%	576	5.1%	5.7%
2008	11,800	202	1.7%	420	3.6%	622	5.3%	5.4%
2009	12,400	183 <sup>9</sup>	1.5%	268	2.2%	451	3.6%	5.1%
2010	13,000	187	1.4%	302	2.3%	489	3.8%	4.8%
2011	13,600	191	1.4%	212	1.6%	403	3.0%	4.6%
2012	14,000	191	1.4%	46	0.3%	237	1.7%	2.9%
2013	14,300							2.1%
<b>ממוצע</b>	-	<b>183</b>	<b>1.6%</b>	<b>266</b>	<b>2.3%</b>	<b>449</b>	<b>3.9%</b>	<b>4.5%</b>

תרשים 2 לעיל מלמד כי על אף ששעורי ההגירה קטנים לאורך השנים, שיעור הריבוי הטבעי אינו משתנה. יתכן ונתון זה בכוחו להצביע על כך שאוכלוסיית המהגרים של בנימינה וגבעת עדה הינה אוכלוסייה צעירה המתאפיינת בשיעור ריבוי טבעי גדול יחסית (בשל גיל המהגרים).

### 1.4.1 ריבוי טבעי

כפי שצוין קודם, שיעור הריבוי הטבעי בבנימינה וגבעת עדה התאפיין במגמת ירידה קלה לאורך העשור האחרון. עם זאת, הממוצע הרב שנתי, 1.6%, מצביע על שיעור ריבוי טבעי גבוה בהשוואה ליישובי הייחוס ודומה לשיעור הריבוי הטבעי בכלל המועצות המקומיות היהודיות. שיעור הריבוי הטבעי בכלל אוכלוסיית ישראל עמד בשנת 2012 על 1.6%. לאור העובדה שהמאפיינים החברתיים-כלכליים של בנימינה וגבעת עדה דומים ואף גבוהים מיישובי הייחוס, ניתן להניח כי הנתונים מלמדים על חלק דומיננטי של תושבי המועצה המתאפיין באוכלוסייה של משפחות צעירות ומשפרי דיור הנמצאות (עדיין) בשלבי גידול התא המשפחתי.

<sup>7</sup> מחושב כסך אחוזי ההגירה והריבוי הטבעי בשנה נתונה.

<sup>8</sup> מחושב מתוך סך גודל האוכל ברשומות הלמ"ס בשנה נתונה ביחס לגודל האוכל הנתונה בשנה הקודמת.

<sup>9</sup> נתון שנת 2009 חסר ועל כן חושב באמצעות ממוצע יתר השנים

**טבלה 3 – ריבוי טבעי בבנימינה וגבעת עדה וביישובי הייחוס, 2003-2012**

שנה	בנימינה וגבעת עדה	אור עקיבא	זכרון יעקב	מזכרת בתיה	פרדס חנה-כרכור	מועצות מקומיות יהודיות
<b>2003</b>	2.0%	2.0%	1.4%	1.3%	1.0%	1.5%
<b>2004</b>	1.7%	0.9%	1.4%	1.0%	1.1%	1.5%
<b>2005</b>	1.6%	0.9%	1.3%	1.0%	0.8%	1.4%
<b>2006</b>	1.5%	0.7%	1.1%	1.3%	1.0%	1.5%
<b>2007</b>	1.8%	0.9%	1.4%	1.3%	1.0%	1.5%
<b>2008</b>	1.7%	0.8%	1.4%	1.1%	0.9%	1.5%
<b>2009</b>	1.5%	1.1%	1.4%	1.8%	1.3%	1.5%
<b>2010</b>	1.4%	0.8%	1.4%	1.4%	1.2%	1.6%
<b>2011</b>	1.4%	1.2%	1.2%	1.4%	1.2%	1.6%
<b>2012</b>	1.4%	1.2%	1.4%	1.2%	1.2%	1.5%
<b>ממוצע</b>	<b>1.6%</b>	<b>1.1%</b>	<b>1.4%</b>	<b>1.3%</b>	<b>1.1%</b>	<b>1.5%</b>

**1.4.2 מאזן הגירה**

כדי להבין את מאפייני ההגירה לבנימינה וגבעת עדה בראייה כוללת ואזורית נבחנו נתוני ההגירה גם בהשוואה ליישובי הייחוס וגם בהשוואה לכלל נפת חדרה<sup>10</sup>. הנתונים מלמדים כי לא קיימת התאמה מובהקת בין קצב ההגירה החיובית הגבוהה ליישובי נפת חדרה משנת 2006 (להוציא את אור עקיבא), לבין המגמה בשנים האחרונות בבנימינה וגבעת עדה.

**טבלה 4 – שיעור מאזן ההגירה בבנימינה וגבעת עדה בהשוואה ליישובי הייחוס ולנפת חדרה, 2003-2012**

שנה	בנימינה וגבעת עדה	אור עקיבא	זיכרון יעקב	מזכרת בתיה	פרדס חנה-כרכור	נפת חדרה
<b>2003</b>	5.6%	-1.0%	2.8%	2.6%	-0.2%	2.7%
<b>2004</b>	2.8%	-0.5%	2.4%	2.0%	0.0%	2.2%
<b>2005</b>	2.3%	-0.7%	2.3%	4.0%	0.0%	2.8%
<b>2006</b>	2.5%	-0.8%	2.6%	5.4%	-0.2%	2.8%
<b>2007</b>	3.4%	-0.5%	1.9%	4.2%	1.1%	5.2%
<b>2008</b>	3.6%	-0.6%	2.3%	4.6%	0.2%	5.4%
<b>2009</b>	2.2%	-1.0%	0.6%	3.7%	1.8%	5.3%
<b>2010</b>	2.3%	-1.4%	1.9%	2.3%	2.2%	4.6%
<b>2011</b>	1.6%	-0.1%	1.7%	1.7%	1.6%	4.8%
<b>2012</b>	0.3%	-0.4%	1.5%	3.5%	1.7%	4.6%
<b>ממוצע</b>	<b>2.6%</b>	<b>-0.7%</b>	<b>2.0%</b>	<b>3.4%</b>	<b>0.8%</b>	<b>4.0%</b>

<sup>10</sup> בנפת חדרה כ- 360,000 תושבים המתגוררים בכ-65 יישובים, מהם 16 יישובים עירוניים.

## **2. שטחי ושירותי ציבור קיימים**

פרק זה מתמצת את סקירת שירותי הציבור ושטחי הציבור בבנימינה וגבעת עדה, כפי שהובאו בדוח ניתוח המצב קיים לתכנית.

מניתוח מוסדות הציבור בבנימינה וגבעת עדה (נערך ב-2015) ניכר כי מערכת החינוך במועצה הינה איכותית וממוצבת במיקום גבוה. מוסדות נוספים, ובהם מוסדות דת, מתקני ספורט ומוסדות תרבות קיימים ופורטו בהרחבה בדוח מצב הקיים.

### **2.1 מעונות וגני ילדים**

גני הילדים פרושים ברחבי המושבות ומתפקדים באופן תקין, אף על פי שנראה כי מתחילים להיווצר עומסים מסוימים על גני הילדים בבנימינה (בשל כך, מקדמת המועצה הקמת גנים נוספים בימים אלו). בנוסף, אין כיום מעונות יום המופעלים על ידי מחלקת החינוך או הרווחה (אם כי ישנה כוונה להתחיל בהפעלתם בעתיד).

### **2.2 חינוך יסודי**

החינוך היסודי כולל 5 בתי ספר, 4 מתוכם בבנימינה (מתוכם 2 ממלכתיים, אחד ממלכתי דתי ואחד בי"ס משלב) והנוסף בגבעת עדה (ממלכתי). בי"ס יסודי נוסף מתוכנן לקום בדרום בנימינה (בשטח השכונה המתוכננת מדרום לשכונות כרמי בנימינה). טווח התלמידים הממוצע לכתה בבתי הספר הממלכתיים עומד על 32-35 תלמידים בכתה, בעוד בבית"ס הממלכתי דתי ובית"ס המשלב עומד הממוצע על 25-26 תלמידים בכתה בלבד.

### **2.3 חינוך על יסודי**

מוסד חינוך על-יסודי אחד משרת את כלל תלמידי המועצה החילוניים, המהווים 74% מכלל תלמידי בית הספר המקיף, בעוד יתר התלמידים מגיעים אליו מישובים סמוכים. תלמידיה הדתיים של המועצה לומדים במסגרות על יסודיות שונות ביישובי הסביבה (חדרה, פרדס חנה, אור עקיבא עוד).

### **2.4 מוסדות ושירותי ציבור הנוספים**

לא קיימות מסגרות לחינוך מיוחד המשרתים את תושבי המועצה בתחומי המושבות (תלמידים אלה מוסעים לישובים אחרים). כמו כן לא קיימים מוסדות רווחה שונים ומרכזי יום לקשיש (מחלקת הרווחה מספקת שירותי תמיכה). מתנ"ס המועצה מפעיל צהרונים בבתי הספר ובחלק מגני הילדים בבנימינה, אך אלה

אינם מופעלים בגבעת עדה כלל. מוסדות חינוך מיוחד ורווחה קיימים במועצה, אך אלה משרתים אוכלוסיות יעד מהסביבה כולה או מאזורים אחרים.

## **2.5 מוסדות הדת**

ברחבי המועצה קיימים כ-20 בתי כנסת המפוזרים בין השכונות בשתי המושבות (15 בבנימינה ו-5 בגבעת עדה), 18 מהם פעילים באופן שוטף. כמו כן קיימים 4 מקוואות המשרתות את תושבי המועצה: שנים בבנימינה (גברים ונשים) ושניים בגבעת עדה (גברים ונשים).

## **2.6 בתי עלמין**

בבנימינה וגבעת עדה שני בתי עלמין: האחד נמצא בשכונת ההרחבה בג. עדה, בהיקף של כ- 11 דונם. בית עלמין זה מומש בחלקו, ובעת עריכת ניתוח המצב הקיים החלה בחינת פוטנציאל הקבורה העתידי בו על-ידי החברה קדישה. על-פי חוות דעתו של מהנדס המועצה, בית עלמין זה צפוי לספק מענה לגבעת עדה ל- 20 שנה הקרובות ואף יותר מכך.

בית העלמין השני נמצא בבנימינה בהיקף של כ- 14 דונם. בית העלמין נמצא בתפוסה כמעט מלאה, ובמסגרת מדיניות הקבורה של המועצה, המבוססת על פרוגרמה לציפופו<sup>11</sup> והרחבתו צפונה<sup>12</sup> הוא מיועד לספק מענה לביקושי הקבורה בבנימינה ל-20 השנים הקרובות.

יודגש כי במקביל להכנת תכנית המתאר הכוללנית לבנימינה וגבעת עדה, קודמה על-ידי הוועדה המחוזית תכנית להקמת בית עלמין אזורי מחוץ לגבולות השיפוט של המועצה, בסמוך לתחנת המיתוג שמדרום (ממזרח לפסי הרכבת, בין בנימינה לפרדס חנה – כרכור). בית עלמין זה, אם יוקם, צפוי לספק מענה לקבורה גם עבור בנימינה וגבעת עדה.

שטח קבורה נוסף, שאינו פעיל, בהיקף של דונם אחד נמצא בדרום שטח המועצה בסביבת שטחים חקלאיים (ראה פרק שטחי ציבור).

---

<sup>11</sup> איתן רונאל רונית לוי אדריכלים (2012). בית עלמין בנימינה תכנית הגדלת קיבולת לשרות הציבור.

<sup>12</sup> מגרש המיועד לשב"צ הסמוך לבית עלמין זה, מצפון, מיועד להפוך לשטח בשירות בית העלמין על-פי תכנית המועצה (כרגע בשלבי גיבוש). שטח זה ישמש לקבורה של לא-יהודים ו/או למבנה טהרה לבית הקברות.

## 2.7 סך כל שטחי הציבור

סקירת שטחי הציבור בבנימינה וגבעת עדה כללה ניתוח רב שכבתי הכללי: ניתוח ע"פ גודל השטחים, פריסתם, סוג השימוש בהם, סטאטוס הפיתוח והבעלות בהם. בתמצית ניתן לומר

בבנימינה וגבעת עדה היצע גדול של שטחי ציבור. סך כל שטחי הציבור במועצה מסתכמים לכ-416 דונם של קרקעות בייעוד שב"צ בתכניות מאושרות<sup>13</sup>. נמצא כי שטחי הציבור בבנימינה וגבעת עדה פרושים באופן התואם במידה רבה את פרישת האוכלוסייה בין שתי המושבות. עם זאת, כשליש מהשטחים (105 דונם), נמצאים באזור התעשייה כרמל שבבנימינה ולכן אינם נמצאים במרחק הליכה סביר מקום מגוריהם של התושבים.

רובם המכריע של המגרשים ביעוד למבני ציבור (כ-84%), הינם שטחים הקטנים מ-6 דונם ועל כן מקשים על פיתוח של מוסדות גדולים המצריכים שטח רב. בנוסף, מהצלבת נתוני גודל המגרשים וסטאטוס המימוש ניתן לראות כי מרבית המגרשים שטרם נבנו או נבנו באופן חלקי, הינם מגרשים קטנים ובינוניים. מתוך 37 המגרשים הלא בנויים, שטחם של 34 מגרשים קטן מ-4.5 דונם. מצב זה מגביל במידת מה את אפשרויות הפיתוח במועצה.

ניתוח היצע שטחי הציבור על פי סוג השירות הניתן בשתי המושבות, מעלה כי במקרים מסוימים (שירותי חינוך, תרבות וקהילה ודת) היצע השטחים תואם במידה רבה את היקף האוכלוסייה במושבות ובמקרים אחרים (שירותי ספורט, בריאות ושלטון מקומי) עולה היצע שטחי הציבור לנפש בגבעת עדה ביחס לבנימינה.

---

<sup>13</sup> בעת ניתוח המצב הקיים התקבל מידע מהוועדה המרחבית אשר הצביע על שטחים בהיקף של 448 דונם. זאת לעומת קומפילציית ייעודי שהורכבה לצורך העבודה ושמשה את צוות התכנון.

### 3. כלכלה – מצב קיים

אוכלוסיית בנימינה גבעת עדה חזקה כלכלית, עם רמות שכר ושיעורי העסקה גבוהים ביחס לממוצע הארצי וביחס לרשויות אחרות במרחב. התושבים מועסקים בענפי כלכלה "חזקים" ביחס לממוצע הארצי ולרשויות אחרות במרחב. כמו כן, האוכלוסייה מאופיינת במגורים מרווחים בדירות גדולות באופן ניכר בהשוואה לממוצע הארצי וכן בהשוואה לרשויות מקומיות אחרות בנפה.

היקף מוקדי התעסוקה בישוב הוא קטן באופן יחסי, ולכן שעור נמוך מתושבי הישוב עובדים בישוב ומרחק הנסיעה של התושבים למקום העבודה הוא ארוך יותר בהשוואה לישובים שכנים.

בשנת 2016 התגוררו בבנימינה גבעת עדה 15.2 אלף תושבים (לפי נתוני למ"ס). שטחי הבניה לא למגורים בשנת 2016, שחויבו ע"י המועצה בארנונה - משרדים, שירותים, מסחר, תעשייה ומלאכה (להלן "תעסוקה ומסחר"), מסתכמים ב- 81 אלף מ"ר שהם 5.3 מ"ר לתושב. שטח תעסוקה ומסחר לתושב בבנימינה גבעת עדה זה נמוך בהשוואה לרשויות שכנות וכן בהשוואה לנתונים הכלל ארציים, העומדים על כ- 10 מ"ר לתושב וללא מועצות אזוריות כ- 8 מ"ר לתושב. יצוין כי קיים שוני בשיטת חיוב השטחים לא למגורים בארנונה בין הרשויות המקומיות השונות ובחלק מהן החיוב רק בגין שטח בניה נטו.

לפי נתוני הביצוע הכספי של בנימינה גבעת עדה לשנת 2016, בהשוואה לממוצע רשויות מקומיות יהודיות באשכול חברתי – כלכלי 7-8 ואוכלוסייה שבין 10 ל – 20 אלף תושבים, עולה כי נתוני הכנסות הארנונה לנפש בבנימינה גבעת עדה נמוכים בהשוואה לקבוצת הרשויות הדומות (2,340 ₪ לנפש לעומת 2,967 ₪ לנפש), התוצאה היא גם שיעורי גירעונות שוטפים (לאותה שנת ביצוע) וגירעונות מצטברים גבוהים בבנימינה-גבעת עדה ביחס לביצוע ברשויות הדומות (58 ו – 1,345 אלף ₪ לעומת עודף של 1 ₪ וגרעון 644 אלף ₪ לנפש בהתאמה).

בבנימינה שני מוקדי תעסוקה ומסחר:

#### אזור תעשייה כרמל

ממוקם על הכביש המחבר את בנימינה וזיכרון יעקב. מרבית השטחים בו (תכנית ש/49) נמצאים בבעלות המדינה ומגרשים ספורים בבעלות פרטיים. אזור התעשייה מאופיין בנגישות נמוכה וממוקם באזור בעל רגישות נופית. רמת הפיתוח הסביבתי וכן הרמה של התשתיות המוניציפליות זמינות נמוכים.

סך שטחי הקרקע ביעוד תעשייה ומלאכה כ- 402 דונם ושטחי הבניה האפשריים בו כ- 384 אלף מ"ר (עיקרי ושרות). התכנית לאזור התעסוקה אושרה לפני עשרות שנים והיקף המימוש עד כה מזער, כ- 5% מסך שטחי הבניה.

מרבית השטחים הבנויים באזור התעשייה כרמל אינם לתעשייה ומלאכה – הנכס הגדול ביותר הוא מעון לחוסים בשטח 8.1 אלף מ"ר המהווה כ- 44% מכלל שטחי הבניה הקיימים באזור זה. בנוסף פועלים באזור התעשייה אולמות אירועים, יקב, מפעל בטון ושטחי מסחר.

#### מתחם הרכבת

מתחם הרכבת ממוקם בקצה הדרומי של בנימינה ובסמוך לו שטחים פתוחים המאפשרים הרחבתו בעתיד. המתחם ממוקם בצומת דרכים אזוריות (652 ו-653) המשרתות את יישובי בקעת הנדיב ונהנה מנגישות ברכבת. תחנת הרכבת הממוקמת במתחם מושכת נוסעים והיא בעלת חשיבות לעסקים הפועלים בסמוך. התחנה משמשת למעבר מהקווים הבינעירוניים לקווים הפרבריים ובמצב הנוכחי מהווה צומת רכבות חשוב. תחנת הרכבת של בנימינה משרתת את תושבי בנימינה גבעת עדה וכן יישובים סמוכים כולל זיכרון יעקב ואור עקיבא.

בתכנית הפיתוח של רכבת ישראל נבחן ביטול התוואי הנוכחי של קו הרכבת והסטתו מערבה בסמוך לכביש 4. ביטול תחנת הרכבת במתחם צפוי לפגוע באטרקטיביות של המתחם ובתכניות להרחבתו.

בשנים האחרונות ניכרת תנועה של עסקים למתחם הרכבת, ובצד פעילות תעשייה ומלאכה שאינה אינטנסיבית נפתחו מסעדות, בתי קפה ומשרדים.

מתחם הרכבת מהווה את המוקד הגדול למסחר ותעסוקה בבנימינה – גבעת עדה ובו שטחי בניה מאושרים (עיקרי ושרות) לתעסוקה ומסחר בשטח של כ- 142.3 אלף מ"ר. התב"ע שאושרה בשנת 2016 הגדילה את שטחי התעסוקה ואפשרה שטחי מסחר, הפעלת שטחי מסחר לפני אישור התב"ע התאפשרה רק במסגרת שימושים חורגים.

עירוב השימושים הרב שבמתחם ללא סדר מרחבי, אשר חלקם מהווה מטרד לעסקים אחרים, פוגם באטרקטיביות המתחם.

#### שטחי תעסוקה נוספים במרחב

בסמוך לבנימינה גבעת עדה ממוקמים מספר אזורי תעסוקה: מוקדי תעסוקה גדולים ממוקמים בחדרה ובאזור התעשייה בקיסריה, ומוקדים קטנים יותר

ממוקמים בפרדס חנה – כרכור, אור עקיבא, זכרון יעקב ואזור התעסוקה המשותף  
זכרון יעקב, פרדיס וג'סר א זרקא.

באזורי תעסוקה אלה קיים פוטנציאל גדול לשטחי בניה במסגרת תכניות מפורטות  
מאושרות ותכניות מתאר. פוטנציאל זה ברובו לא ממומש ורמת התחרות בין אזורי  
התעסוקה גבוהה.

### **סיכום**

מועצה מקומית בנימינה-גבעת עדה נהנית מצד אחד מאוכלוסיה במעמד חברתי  
כלכלי גבוה, דבר שבא לידי ביטוי במאפיינים כלכליים שונים שנסקרו לעיל.

מנגד מאופיינת המועצה המקומית במחסור בשטחי תעסוקה ומסחר דבר  
שמתבטא בכך שהרשות מתקשה להגיע לאיזון תקציבי ונמצאת בקשיים פיננסיים.

המחסור בשטחי תעסוקה ומסחר מביא לכך שאחוז נמוך של תושבי הרשות  
מועסקים בישוב בו הם גרים, זאת בהשוואה לתושבי רשויות מקומיות אחרות  
בסביבה. כדי לאפשר קליטה של תושבים חדשים ופיתוח של הישוב יש חשיבות  
בחיזוק, גיוון והרחבת הכלכלה של בנימינה – גבעת עדה.

## 4. תיירות – מצב קיים

תיירות מתאפיינת במכפיל כלכלי גבוה ובערכים מוספים, החשובים לפיתוח העסקי הכולל של הישוב: פיתוח תיירותי טומן בחובו פוטנציאל כלכלי ישיר כתוצאה מהגדלת היקף ההכנסות של המועצה ושל היזמים המתגוררים בה וכן פוטנציאל כלכלי עקיף כתוצאה מהבולטות, החשיפה והדימוי שהוא מקנה לה. המציאות מלמדת כי עסקים רבים מבקשים להתמקם בסביבה יצרנית ותוססת ולכן לפיתוח התיירותי ערך מוסף רחב מעבר להיותו ענף כלכלי בזכות עצמו.

בנימינה – גבעת עדה הינה מועצה מקומית שבורכה במשאבים טבעיים לא מבוטלים, הרחוקים ממימוש הפוטנציאל המלא שלהם. המועצה יושבת בתפר שבין רמת הנדיב וחוטם הכרמל לבין בקעת הנדיב, ומתאפיינת בערכי נוף מצוינים, קרבה לשמורות טבע בעלות ערכים תיירותיים, גנים לאומיים, אתרי עתיקות ואמות מים, נחלים, יקבים, מיזמי חקלאות תיירותית וריבוי אמנים יוצרים. גם התוואי של "שביל ישראל" עובר ליד המועצה מהר חורשן דרך רמת הנדיב. בנוסף לכל נכסיה הטבעיים של המועצה, אופייה החקלאי וההיסטורי משווים לה אופי רומנטי ויצירתי.

ניתוח התפקוד התיירותי של הישוב מצביע מחד על פוטנציאל בלתי מבוטל לפיתוח ומאידך על העדר אתגרים ועל חסמים משמעותיים, המעכבים את היכולת לממש פוטנציאל זה.

### א. חסמים סטטוטוריים לפיתוח תיירות

- מחלוקות על היחס למיזמי תיירות חקלאית מבוססי פעילות אקטיבית – קיימת מחלוקת עם הפרשנות שניתנת לסעיף 1 בתוספת הראשונה לחוק התכנון והבנייה: מבני תיירות חקלאית ותעשייה חקלאית לא מוגדרים על פי הפרשנות לתוספת כמבנים חקלאיים. לעומת זאת, משרד החקלאות רואה בשימושים כמו אורוות, מחלבות, בתי בד ויקבי בוטיק - מבני משק חקלאיים, ובכך מרחיב למעשה את ההגדרה ואת התכליות שבתכנית המתאר המקומיות למבני משק.
- הגבלות משמעותיות על פיתוח שטחים חקלאיים למטרות של תיירות חקלאית - תמ"מ/6 שינוי 5, המצוייה בשלב הפקדה, מנחה על פיתוח תיירותי במרחב של בקעת הנדיב על פי עקרון של צמידות דופן, והיא כוללת תנאים והנחיות לפיתוח זה. בפועל ישנם לא מעט חקלאיים שאין להם שטחים באזורים אלו. התכנית

- אינה מאפשרת להם בנייה של מבני עזר ושירותים בשטחים הפתוחים ואינה מייצרת תנאים לאירוח פעילות תיירותית. יצוין כי התמ"מ טרם נדונה לאישור.
- הארחה כפרית - תיירות חקלאית כגון אחסון תיירותי אינה מוסדרת על פי התכניות המקומיות החלות במקום. קיימים משקים בגבעת עדה, שהביעו עניין בפיתוח צימרים בחצרות המשק שלהם. תממ/5/6 (מופקדת) קבעה הנחיות וסייגים לפיתוח תיירותי ומלונאי גם בשטח החקלאי המשקי (בחצרות המשק עצמן) ואסרה על פיתוח מלונאות באזורים כמו הבורג', בו פעל במקור חאן דרכים.
  - שוק איכרים - תממ/5/6 (מופקדת) אינה מאפשרת העמדה של עגלות רוכלות לממכר התוצרת בקצוות השטחים והחקלאים באזור. יוזמה לפיתוח שוק איכרים בתחום חצר המשק הינה בעייתית מבחינה כלכלית בשל שיקולי ארנונה, והשטח היחיד שיועד לנושא בתמ"מ הינו אזור התעשייה כרמל שכיום אינו מהווה מוקד תיירותי מושך.
  - הקמת יקבים ביתיים ורישויים – מרבית היקבים הביתיים אינם מבצעים את שלבי העיבוד הראשונים והתעשייתיים באופן עצמי, אלא קונים שירות ביקב אחר גדול יותר. עם זאת, משרד הבריאות ובעקבותיו גם הרשות המקומית אינם מאפשרים הוצאת רישוי עסק בבתי העוסקים ביינות בוטיק בהיקף קטן, משום שיקב בהגדרתו חייב להיבנות בשטח של תעשייה חקלאית. קיימים בבנימינה לא מעט ייננים ביתיים שאינם משווקים את תוצרתם מטעמי רישוי.

### **ב. קשיים בהתמודדות עם ארנונה ורגולציה נוספת**

משרד התיירות, משרד החקלאות ופיתוח הכפר ומשרד הבריאות מציבים דרישות שונות מעסקי התיירות החקלאית, וקיים חשש כלכלי מהותי מצד החקלאים כי שימוש בחצרות המשק למיזמים כאלו תקבל הגדרה מסחרית רגילה שתקפיץ את הארנונה מעל לשולי הרווחיות מפעילות זו. ליזמים פוטנציאליים חסר גורם מתכלל שיסייע להם בפיתוח התיירותי.

### **ג. מחסור בתשתיות באזור התעשייה כרמל**

המחסור בתשתיות ביוב וניקוז, חוסר הסדרה של מערך כבישים וכיוב' מייצרים נראות ירודה מקשים על הפיתוח התיירותי.

## **ד. קיים צורך ברעיון מוביל (תימה) וברור לחוויה התיירותית בבנימינה וגבעת עדה**

כיום נראה כי אין רעיון מרכזי או קווים מנחים, המובילים היום את חווית הביקור במועצה המקומית. נדרש מיתוג ובידול לחווית הביקור בבנימינה. בנימינה וגבעת עדה אינן מזהות כמו זיכרון יעקב כאתרים מרכזיים בהם ניתן לספוג את מורשת הברון ותעשיית היין. מיזמי התיירות החקלאית אינם משווקים כמקשה בעלת מסה קריטית ואינם מציעים חוויה משלימה לחוויות הטבע והטיול באתרים הסמוכים אליהם.

## **ה. קיים צורך בניהול כוללני ושיווק מערכתי של מיזמי התיירות ביישוב**

המועצה אמנם שייכת לעמותת התיירות "כרמלים", אולם בפועל, תכנית האב של העמותה אינה כוללת אותה וככל הידוע לנו אין גורם מקצועי בתוך המועצה המנהל תכנית נפרדת עבורה. התמיכה של עמותת "כרמלים" היום הינה מינורית, פאסיבית וניתנת לבעלי מיזמים פרטיים ללא התייחסות למכלול. הסיטואציה הנוכחית מחייבת כל עסק יצירתי ותיירותי לרכז את כל מאמצי השיווק בעצמו ללא מינוף אזורי ויישובי. קיים צורך בניהול כוללני ושיווק מערכתי של מיזמי התיירות ביישוב.

## **ו. נדרש מערך מידע מקדים ומערך שילוט תומך**

אין מערך מידע מוסדר מקדים עבור התייר לגבי מוקדי העניין השונים הקיימים בשטח, הן מבחינת היצע התכנים והן מבחינת שעות פעילות ועלות. אין שילוט והכוונה בשטח כדי לייצר הפנייה ספונטנית למבקרים בעת הביקור.

## **ז. העדר קישוריות בין המוקדים הפזורים בכל רחבי שטח המועצה**

חסרים שבילי אופניים ו/או אמצעי הובלה אחרים כגון שאטלים, שיכולים להקל על התנועה של המבקרים מחד ועל עומסי התחבורה ביישוב מאידך.

## **ח. מחסור בהסעדה ואטרקציות בתשלום**

אין מספיק מקומות הסעדה ומקומות לפעילות תיירותית אינטנסיבית, שישלימו את הפעילות האקסטנסיבית ויניבו הכנסות למועצה ולתושבים. מרבית המבקרים באזור "בורחים" בסיום הפעילות בטבע לזכרון יעקב או קיסריה בשל היצע הדל בתוך תחום המועצה המקומית והעדר המודעות להיצע הקיים.

## 4.1 ניתוח SWOT

מתוך ניתוח המצב הנוכחי מוצע לפתח תכנית תיירות כוללת לישוב שתבוסס על החזקות וההזדמנויות שיפורטו להלן:

חולשות	חזקות
<ul style="list-style-type: none"><li>• מגבלות משמעותיות על פיתוח מיזמי חקלאות תיירותית בתמ"מ 6 ותמ"מ 6/5.</li><li>• העדר כדאיות כלכלית בפיתוח פעילויות בחצרות המשקים בגלל עלויות הארנונה.</li><li>• התדמית התיירותית של בנימינה וגבעת עדה אינה מגובשת ולכן הציבור מתקשה לראות בה יעד משמעותי לביקור.</li><li>• בנימינה אינה נמצאת על מפת הפיתוח והשיווק של משרד התיירות אין אווירה תיירותית ואין ניהול מקצועי של תחום התיירות.</li><li>• מחסור במקומות בילוי והסעדה משמעותיים ולכן העדר בסיס תיירותי משמעותי מניב.</li><li>• מחסור במשאבים כלכליים במועצה לפיתוח תשתיות תיירותיות ועידוד מיזמים.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• מיקום מעולה במרכז הארץ ובקרבה למוקדי עניין רבים.</li><li>• ערכי ארכיאולוגיה, מורשת, טבע, נוף וחקלאות מרתקים.</li><li>• אוכלוסיה איכותית ויצירתית.</li><li>• פארק שוני ומתחם ההופעות הפעיל והמוכר המצוי בו.</li><li>• גישה תחבורתית מעולה כנקודה מרכזית לטיול באזור.</li><li>• האזור נתפש כאחד האזורים האטרקטיביים בארץ לרכיבה על אופניים וטיולי טבע ונוף.</li><li>• רצון בפיתוח תיירות מצד התושבים.</li></ul>

איומים	הזדמנויות
<ul style="list-style-type: none"> <li>• פארק היין בזכרון יעקב נושק לאזור התעשייה הצפוני בבנימינה ולמיזמי התיירות האקסטנסיביים שלה ועלול למנוע פיתוח מיזמים מניבים בבנימינה.</li> <li>• קיימות תכניות נוספות לפיתוח פארקים תיירותיים במחצבות משוקמות במרכז הארץ.</li> <li>• קושי בגיוס משקיעים פרטיים ויזמים עקב בעיות מקרו כלכליות.</li> <li>• העתקת הרכבת לאזור הסמוך לאור עקיבא עלול להוריד את האטרקטיביות של בנימינה כנקודת מוצא לטיול באזור.</li> <li>• איבוד האופי הכפרי וצמצום הפוטנציאל לתיירות חקלאית כתוצאה מנטישת החקלאות.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• הפיכת מחצבת בנימינה לפארק תיירותי מיוחד על בסיס ערכים אקולוגיים ואתגריים.</li> <li>• פיתוח מיזמי תיירות והסעדה בפארק התעשייה הצפוני בבנימינה.</li> <li>• פיתוח מיזמי תיירות חקלאית בבורג' ובסביבתו הקרובה</li> <li>• החייאת נחל תנינים כמוקד מים אקטיבי ופיתוח שבילי אופניים סביבו.</li> <li>• טופוגרפיה שטוחה המאפשרת פיתוח של בנימינה וגבעת עדה כאחד המרכזים הבולטים בארץ לתיירות האופניים, הניווט והטרקים.</li> <li>• פיתוח תיירות יוממית מבוססת יין, קולינריה ויצירה מקומית.</li> <li>• שיפור חזות רחוב המייסדים ועידוד כניסת עסקים בעלי אופי תיירותי.</li> <li>• פיתוח ממשקים תיירותיים עם הישובים הסמוכים ויצירת מוצר תיירותי סינרגטי.</li> <li>• מינוף הקהילות היוצרות והחקלאיות הקיימות בישובים באמצעות שווקי איכרים, פסטיבלים ייעודיים וסיוע בקידום מיזמי תיירות חקלאית במשקים.</li> <li>• פינוי הרכבת ממרכז בנימינה עשוי לאפשר פיתוח תכנים תיירותיים אטרקטיביים וציר תיירות עשיר בלב המושבה.</li> </ul>

## פרק ב' – שיתוף הציבור

### 5. תהליך שיתוף הציבור במהלך הכנת תכנית המתאר

#### 5.1. רקע כללי

תהליך שיתוף ציבור בוצע לאורך כל שלבי הכנת תכנית המתאר הכוללנית למועצה המקומית בנימינה - גבעת עדה. התהליך בוצע בשקיפות וכל פעילות שבוצעה תועדה, הועברה למשתתפים ואף הועלתה לאתר העירוני. התהליך התפרס על פני שלוש שנים משנת 2015-2018. במהלך כל התקופה התקיים דו-שיח עם התושבים גם באמצעות מיילים ושיחות טלפון.

מועצה מקומית בנימינה - גבעת עדה הינה תוצר של איחוד הישובים שנעשה בשנת 2004. בנימינה וגבעת עדה מאוחדות בהחלטה שבוצעה ללא שיתוף והסכמת התושבים ועד היום חלק ניכר מהתושבים מתקשים לקבל את ההחלטה. לפיכך, הוחלט לקיים "תהליך כפול" של שיתוף ציבור בשתי המושבות. יוצא מן הכלל היה המפגש בנושא חלופות תכנון שהיה מאוחד ובשל כך מאוד מורכב.

#### 5.2. תיאור תהליך שיתוף הציבור והמסקנות העיקריות

תהליך שיתוף הציבור כלל את הפעולות הבאות, לפי שלבי הכנת התכנית:  
א. ניתוח מצב קיים:

- הכנת דו"ח אפיון קהילתי.
- הכנת דו"ח סקר פעילות חברתית וקהילתית של תושבי המושבות באינטרנט.
- ראיונות עם אנשי רשות וראשי מועצות קודמים בבנימינה וגבעת עדה.
- ארבע קבוצות מיקוד בשיטה של SWOT (חוזקות, חולשות, הזדמנויות ואיומים) לתושבי בנימינה, תושבי גבעת-עדה, תושבים ממקצועות התכנון והסביבה וחברי מועצת בנימינה וגבעת עדה.
- סקר עמדות אינטרנטי אשר הופץ לתקופה של שלושה שבועות. על הסקר השיבו 654 משיבים.

המסקנות העיקריות אשר עלו בשלב ניתוח מצב קיים:

- שביעות רצון של התושבים ממקום מגוריהם מהווה חזקה עיקרית, רואים חשיבות לשמור על רוח המקום.
- שמירה על זהות קהילתית נפרדת של המושבות.
- התושבים מבקשים גידול מתון אשר לא ישנה באופן דרמטי את הצביון הכפרי של המושבה.
- התנגדות כללית לבניה לגובה בשתי המושבות.
- האזור בקעת הנדיב הינו משאב שיש למנפו לטובת תירות וספורט.
- שמירה על השטחים הטבעיים באזור בקעת הנדיב וחיבור המושבות אליהם.
- מרבית תושבי בנימינה מוחים על ההחלטה של רכבת ישראל להעביר את תחנת הרכבת ומבקשים להיות שותפים לדין .
- תושבי גבעת עדה מבקשים לא לסלול את כביש 654 בשל החשש שהכביש יפגע בשטחים הפתוחים ויקרב תנועה חוצה לאזור היישוב.
- שיפור הנגישות לתחנת הרכבת עבור תושבי גבעת עדה.
- שימור וטיפוח החקלאות, תוך כדי הגנה על בריאות התושבים מפני ריסוסים.
- הבנה מקרב התושבים לצורך בפיתוח מסחר ותעסוקה הקריטיים לעצמאותה הכלכלית של המועצה.

#### ב. שלב גיבוש החזון

נערכו שני כנסים בבנימינה ובגבעת עדה. הכנסים היו במתכונת של שולחנות עגולים. הסוגיות התכנוניות נבחרו באמצעות משאל אינטרנטי בקרב הציבור וצוות התכנון. ההנחיה של השולחנות העגולים הייתה משותפת לתושבים אנשי מקצוע מתחום התכנון והסביבה ויועצי צוות התכנון. להלן החזון שגובש אודות לתהליך שיתוף הציבור בשלב זה:

**"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."

### ג. שלב חלופות התכנון:

- בשלב זה נערכו שני מפגשים עם חקלאים בבנימינה ובגבעת עדה ומילוי שאלון אשר הוכן ע"י יועצת החקלאות, דר' לירון אמדור.
- נערך כנס שיתוף ציבור להצגת חלופות תכנון, אשר כלל קבוצות עבודה בסוגיות תכנון: תחבורה, מגורים, שטחים פתוחים.

להלן הדברים העיקריים אשר עלו במהלך המפגשים:  
בהתייחס לבנימינה:

- חשש מקצב גידול גבוה של האוכלוסייה אשר יוביל את בנימינה לישוב חסר ייחוד.
- רוב התושבים מצדדים בפיתוח אזור התעשייה הצמוד לרכבת.
- מרבית מתושבי בנימינה מבקשים להסיט את דרך 652 מהישוב.
- מבקשים לשלב את המחצבה במערך התיירותי של היישוב.
- נחל תנינים כמרכז התיירותי של האזור.

בהתייחס לגבעת-עדה:

- חלק מהתושבים מבקשים ליצור חיבורים בין ההרחבה ליישוב הישן
- חלק ניכר מהתושבים מבקשים לא לסלול את כביש 654

### ד. שלב גיבוש החלופה הנבחרת:

נערכו שני מפגשי שיתוף ציבור בבנימינה ובגבעת עדה להצגת חלופת התכנון הנבחרת כפי שאושרה ע"י וועדת ההיגוי.  
יש לציין שניכר שוני מהותי בקבלת החלופה העדכנית במושבות: בבנימינה חלק ניכר מהתושבים הביעו מורת רוח וחוסר הסכמה לסוגיות התכנון המוצגות בתכנית, לעומת גבעת עדה שם מרבית התושבים ברכו על התכנית.  
לאור הנסיבות המצערות של מות ראש המועצה דאז, מר פינקי זוארץ ז"ל בשנת 2017, מחליפו מר איתי ויסברג החליט לקיים מפגשים באופן עצמאי עם תושבים

מבנימינה וגבעת עדה בנושא התכנית. לאחר סדרת מפגשים, קוימה פגישה משותפת עם צוות התכנון והועברו הערות נוספות על החלופה הנבחרת. להלן הסוגיות שנדונו במפגש בבנימינה:

- הנחיצות בדרך 654 החוצה את בקעת הנדיב.
- הצורך באיזון הפיתוח בין חלקי המושבה.
- רבים מהתושבים החדשים הגיעו לבנימינה בשל תחנת הרכבת ומאוד מאוכזבים לשמוע על החלטת רכבת ישראל להעתיק את התחנה
- חשש מאיבוד הצביון של בנימינה בעקבות בנייה חדשה בגובה של 4-5 קומות באזור המערבי..
- היציבות הכלכלית של המועצה בעקבות הגידול הצפוי למגורים.

להלן הסוגיות המרכזיות שנדונו במפגש בגבעת עדה:

- חשש לעתיד בקעת הנדיב ואיכות חיי התושבים בעקבות התנועה הצפויה בכביש 653 מכיוון כביש 65.
- המבנה היישובי של המושבה – איחוד בין הגרעין הוותיק להרחבה או שימור הפיצול.
- פיתוח לתעשייה ותעסוקה כבסיס לעצמאות כלכלית בעתיד.
- מבני משק לתיירות ופיתוח תיירות חקלאית.
- חשוב לחזק את מרכז המושבה כדי לעודד הליכתיות ולקשר את המושבה בשבילי אופניים רציפים.

## פרק ג - פרוגרמה למגורים ולצורכי ציבור

### 6. פרוגרמה למגורים

קיבולת האוכלוסייה בתכנית המתאר הינה נגזרת של הקיבולת הפיזית של יחידות הדיור במרחב המתוכנן, כפונקציה של צפיפות הבינוי ופריסת שימושי הקרקע הרצויה ביישוב בהתאם לחזון ויעדי התכנון, ובראשם: שמירה על צביון הכפרי של המושבות ואופי הבינוי הקיים והגבלת גובה הבינוי. קיבולת יחידות הדיור בתכנית מסתכמת בכ- 9,500 יחידות דיור בסה"כ, ולאור הקביעה כי גודל משק הבית בבנימינה וגבעת עדה יעמוד על 3.55 נפשות במוצע (פירוט בהמשך), גודל האוכלוסייה בקיבולת מלאה הוא כ- **34,000 נפש**. התפלגות האוכלוסייה בין המושבות ומתחמי התכנון, אשר היוו את הבסיס לפריסת שירותי הציבור, מתוארת בטבלאות להלן.

#### טבלה 5 (א) – יחידות דיור מוצעות בתכנית המתאר לפי מתחמי תכנון

מס' מתחם	שם המתחם	מאושר	תוספת	מוצע
1	אונה מזרחית	1,470	300	1,770
2	אונה צפון - מערבית	1,070	70	1,140
3	אונה דרום - מערבית	670	50	720
4	מרכז הישוב	890	280	1,170
5	א"ת קיים	0	0	0
6	פארק המסילה + צפון גבעת הפועל	0	230	230
7	שכונה מזרחית	0	400	400
8	שכונה דרומית	0	1250	1,250
9	שכונה מערבית	0	530	530
10	א"ת מערבי	0	0	0
11	תיירות חקלאית	0	0	0
12	מחצבה ושוני	0	0	0
13	א"ת כרמל	0	0	0
14	מושבה ותיקה	430	70	500
15	מרקם קיים מזרחי	720	350	1,075
16	נחלות הרחבה	250	40	290
17	שכונה מערבית	0	480	480
סה"כ		5,500	4,050	9,555

## טבלה 5(ב) - היקף יחידות הדיור מוצעות בתכנית בחלוקה לפי מושבות

גבעת עדה	בנימינה	כלל המועצה	
1,800	4,800	6,600	יח"ד מרקם קיים (כולל תוספת יח"ד עתידיות)
500	2,400	2,900	יח"ד מרקם חדש
2,300	7,200	9,500	סה"כ יח"ד
<b>8,300</b>	<b>25,700</b>	<b>34,000</b>	<b>תושבים</b>
25%	75%	100%	(לפי מ"ב 3.55)*

\* המספרים מעוגלים

### 6.1 הנחות לפרוגרמה לצורכי ציבור

#### גודל משק בית

קביעת גודל משק הבית לתכנון בבנימינה וגבעת עדה התבסס על מספר מרכיבים, מעבר לנתונים הסטנדרטים המקובלים מתוך המדריך, בהם: גודל משק הבית במצב הקיים, הבדלים אפשריים בין גודל משק הבית במרקם החדש והמרקם הקיים והשתנות הפרופיל הדמוגרפי באוכלוסייה על ציר הזמן, תחת ההנחה כי למימוש התכנית בהיקף משמעותי ידרשו שנים רבות.

כיום, גודל משק הבית הממוצע בבנימינה וגבעת עדה גבוה ביחס ליישובי הייחוס ועומד על 3.9 נפשות. הסיבה לכך נובעת מכך שאוכלוסיית המועצה מאופיינת בחלקה הגדול במשפחות עם ילדים, ובחלקה הקטן במבוגרים מעל גיל 60 המאופיינים במשקי בית קטנים.

בכדי לקבוע את גודל משק הבית העתידי, בוצעו סדרת ניתוחים אשר יהוו בסיס לקביעת קיבולת האוכלוסייה בתכנית והפרוגרמה שלה. הניתוחים נשענו על מגמות באוכלוסייה בהתאם לתחזיות הלמ"ס, וכן בהתאם לניתוחים דמוגרפיים שבוצעו לצורך עדכון ייעדי תמ"א 35 לעניין גדלי משקי בית באזורים שונים<sup>14</sup>. מתוך אלה, ותחת התאמות שונות וההנחה כי במועצה יבנו יחידות דיור חדשות בהיקף משמעותי (מתוך המוצע בתכנית) אשר ימשיכו להוות ייעד להגירת משפחות (בעיקר), נמצא כי גודל משק הבית במועצה **יעמוד על 3.55 נפשות** בממוצע (יחידות דיור קיימות וחדשות יחד). נתון זה נחשב גבוה ביחס למקובל, והוא נועד, בין היתר, בכדי להבטיח מתן מענה הולם של תשתיות ציבוריות.

### גודל שנתון התלמידים

גודל שנתון התלמידים הממוצע בבנימינה וגבעת עדה עמד ב-2014 על 1.9%. זאת בדומה לגודל השנתון במגזר הכללי לאותה השנה. נתון זה נחשב גבוה, והוא לא מפתיע לאור המאפיינים החברתיים-דמוגרפיים של אוכלוסיית המועצה, וריבוי הילדים בה.

כאשר מביאים בחשבון את המגמות הקיימות והחזויות במועצה ותוספת האוכלוסייה המתוכננת (ראה תת-סעיף קודם), סביר יהיה לקבוע כי גודל השנתון יישאר סביב נתון זה, ואולי יגדל במעט ביחס למצב הקיים. לאור זאת נקבע כי כבסיס להכנת הפרוגרמה גודל שנתון התלמידים במועצה **יעמוד על 2%**.

### היקף הקשישים בני 75+

קבוצת גיל זו מהווה מרכיב בסיסי לצרכי פרוגרמה, בעיקר עבור צרכי רווחה. גודל הקבוצה נאמד בכ-6% מהאוכלוסייה החזויה (נתון מעט נמוך מתחזיות הלמ"ס למגזר הכלילי 7.5%-7) - זאת משום שיעורם הגבוה של הילדים במועצה.

---

<sup>14</sup> ניתוח שבוצע ע"י פרופ' אמנון פרנקל.

## 6.2. עקרונות התכנון של הפרוגרמה

- א. הפרוגרמה נערכה **עבור אוכלוסייה של 34,000 תושבים**.
- ב. הפרוגרמה נערכה **על בסיס "המדריך החדש"** (ספטמבר 2016)<sup>15</sup>.
- ג. הפרוגרמה נעשתה **מתוך נקודת מבט כלל-יישובית** - בהתאם לביקוש המצרפי של כל האזורים בישוב, אך תוך פריסת השירותים בהתאם לאזורי הביקוש ולהיצע בכל מושבה ומרקם פיתוח.
- ד. **הישענות על מוסדות ושירותים קיימים** - בכלל זה תכניות של המועצה/מח' החינוך.
- ה. **ניצול הפוטנציאל הסטטוטורי** – הפרוגרמה מתייחסת למרבית שטחי הציבור המאושרים והלא בנויים כאל שטחים הניתנים לשימוש לצרכי הציבור, לרבות במקרים בהם הקרקע נמצאת ביעוד ציבורי, אך הליך ההפקעה בה לא הושלם.
- ו. **ריכוזיות ושילוב** - להבטחת מערך שירותים איכותי, יעיל וחסכוני בקרקע, שיאפשרו ניצול מיטבי של תשתיות קיימות, נגישות טובה למגוון שירותים בזמנית ואף יעילות בניהול וצמצום בעלויות תחזוקה.
- ז. **שילוב שירותי ציבור ביעוד שאינו ציבורי** - בהתאם למדריך, ישנם שירותים שישולבו עם מוסדות אחרים או בשטחים סחירים, ללא הקצאת קרקע ציבורית נפרדת.
- ח. **מוסדות חינוך קטנים ומרווחים** - בהתאם לתדריך ולאופי המועצה ומערך החינוך בה, נבחרו מוסדות קטנים ובינוניים מבחינת מספר כתות, אך גדולים מבחינת הקצאת הקרקע, כך שיתאימו לצרכים ולאופי הקהילתי והסמי-כפרי של המושבות והאזור בכלל.

---

<sup>15</sup> מדריך להקצאת שטחים לצורכי ציבור (מנהל התכנון, 2016).

## **7. פרוגרמה מוצעת לשירותי הציבור הנדרשים**

הפרוגרמה לצרכי ציבור כוללת פירוט של מספר המוסדות הנדרשים בבנימינה גבעת עדה בהתאם לקיבולת האוכלוסייה המתוכננת של 34,000 תושבים. טבלאות הפרוגרמה מציגות את היקף המוסדות הנדרשים (הביקוש), היקף המוסדות הקיימים (ההיצע) והמוסדות שיש להוסיף (המאזן).

### **7.1 דרישות פרוגרמתיות לשטחי ושירותי ציבור בנויים**

להלן מוצגות בזו אחר זו שלוש טבלאות המפרטות את הדרישות הפרוגרמתיות לשירותי ציבור במועצה: הראשונה (טבלה 6) מרכזת בתמציתיות את סך כל המוסדות והשטחים לצורכי ציבור הנדרשים להוספה בתכנית. השנייה והשלישית (טבלאות 7 ו-8) מפרטות השטח הדרוש למוסדות חינוך ומוסדות אחרים בהתאמה, ואת פרישתם בין המושבות ומתחמי התכנון. כמו כן כוללות הטבלאות המלצות מיקום כלליות והיקף שטח בנוי נדרש, במקרים בהם לא נדרשת הקצאת קרקע נפרדת. בחלק מהמקרים מוצע ניצול של שב"צ מאושר שטרם מומש במקום תוספת קרקע.

יודגש כי פריסת המוסדות המוצעת בין המתחמים מבוססת בעיקר על גודלו היחסי של כל מתחם מבחינת אוכלוסייה, ותוך הישענות עקרונית על שב"צ מאושר במתחמים החדשים לצורך תוספת שירותי ציבור קטנים. עבור שירותי ציבור גדולים, הפריסה התמקדה במתחמים חדשים או בשב"צ מאושר ספציפי הזמין ומתאים לכך. ככל שימצא קושי באיתור שטחים לשילוב מוסדות במרקם הקיים, ניתן יהיה לבחון חלופות אחרות כגון: שימוש בשטחים סחירים (במיוחד באזורי התחדשות) או הקצאת קרקע חליפית במתחמים החדשים.

טבלה מס' 6 - תמצית המענה הנדרש לתוספת האוכלוסייה בתכנית

מוסד / שירות	תוספת מוסדות נדרשת	המלצות	תוספת קרקע נדרשת <sup>16</sup> (מעבר לניצול שב"צ מאושר)
מעונות	51 כתות	13 אשכולות של 3-5 כתות. 4 לג.עדה ו-9 לבנימינה	5 ד'
גנים	44 כתות	10 אשכולות של 3-6 כתות. 3 בג.עדה ו-7 בבנימינה	9 ד'
בי"ס יסודי	74 כתות	4 בי"ס בינוניים של 18 כתות כ"א. 1 ייועד לג.עדה ו-3 לבנימינה.	27 ד'
בי"ס על-יסודי	102 כתות	3 בי"ס של 30/42 כתות. 1 קטן ייועד לג.עדה ו-2 (גדול וקטן) לבנימינה	76.5 ד'
ח. מיוחד גן+ מעון	12 כתות	3 אשכולות של מעונות וגנים. אחד בגבעת עדה ושניים בבנימינה	3 ד'
ח. מיוחד יסודי	14 כתות	2 בי"ס יסודיים. מומלץ בצמידות או בשילוב לבי"ס רגילים: 1 בג. עדה ו-1 בבנימינה.	3.6 ד'
ח. מיוחד על-יסודי	12 כתות	1 בי"ס על-יסודי. מומלץ בצמידות או בשילוב לבי"ס רגיל	4 ד'
מרכז יום לקשיש	1	מוגבלים - מועדון קטן	1.75 ד'
	1	תשושי נפש – מועדון קטן	

<sup>16</sup> מעבר לניצול שב"צ מאושר

<b>1 ד'</b>	בסמיכות לשצ"פ ככל הניתן. לפחות מועדון בג. עדה ומועדון בבנימינה.	2	<b>מועדוני נוער/תנועת נוער</b>
<b>1.5 ד'</b>	ההקצאה ל-3 בי"כ במרקמים החדש ים: 1 בג. עדה ו-2 בבנימינה	5	<b>בתי כנסת</b>
<b>2 ד'</b>	ימוקמו בבנימינה בסמיכות ליתר שירותי החירום. במידה ויתוכננו יחד ניתן להסתפק בשטח מצומם יותר (ע"פ תכנון מפורט ופרוגרמה ספציפית)	1	<b>תחנת משטרה</b>
<b>2 ד'</b>		1	<b>תחנת מד"א</b>
<b>3 ד'</b>		1	<b>תחנת כיבוי אש</b>
<b>1.5 ד"</b>	כלל עירוני	משתנה	<b>מוסדות רווחה</b>
<b>25.5 ד'</b>	בהתאם לצורכי הרשות המוקמית	משתנה	<b>מוסדות כלל עירוניים</b>
<b>169 ד'</b>	<b>סה"כ תוספת קרקע נדרשת לשב"צ</b>		

**טבלה מס' 7 – היקף שטחים ומוסדות חינוך נדרשים לפי ישוב ומתחם**

הערות	התוספת הנדרשת בתכנית					מאזן - היקף כיתות			מוסד / שירות		
	שטח (דונם)	כיתות	מתחם	סה"כ מוסדות	ישוב	תוספת נדרשת	היצע קיים	ביקוש			
<b>חינוך - כולל חינוך מיוחד</b>											
8 דונם בשב"צ מאושר ו/או בשטח סחיר אשכולות גנים של 3-4 כתות כ"א, בשטח של 1 ד'.	שב"צ מאושר	9	1	9	בנימינה	51	0	51	מעונות		
		6	2								
		4	3								
	4	6	4								
		3	7								
		7	8								
	שב"צ מאושר 1	3	9							4	גבעת עדה
		4	14								
		6	15								
4.5 דונם בשב"צ מאושר	שב"צ מאושר	4	1	7	בנימינה	44	24	68	גנים		
		3	2								
		4	3								
	1.5	5	6								
	1.5	4	7								
	3	9	8								
	1.5	4	9								
3 דונם בשב"צ מאושר	שב"צ מאושר 1.5	4	14	3	גבעת עדה						
		3	15								
		4	17								
התוספת הנדרשת לאחר הרחבת ביה"ס המשלב והנדיב	בשב"צ מאושר	18	3	3	בנימינה	74	77	151	בי"ס יסודי		

מוסד/ שירות	התוספת הנדרשת בתכנית					מאזן - היקף כיתות		
	שטח (דונם)	כיתות	מתחם	סה"כ מוסדות	ישוב	תוספת נדרשת	היצע קיים	ביקוש
ל-12 כיתות כל אחד. מתחם 3 - מגרש מאושר בתכנית ש/643 (מס' 100 בדו"ח מצב קיים).	9	18	7					
	9	18	8					
	9	18	17	1	גבעת עדה			
כחלופה למתחם 9, ניתן לבחון ביה"ס על יסודי אחד במתחם 6	27	36	8	2	בנימינה	102	49	151
	22.5	30	9					
	27	36	17	1	גבעת עדה			
	117.5							סה"כ חינוך רגיל
	1.5	4	7	2	בנימינה	0	0	12
	1.5	4	8					
	שב"צ מאושר	4	15	1	גבעת עדה			
בצמוד לביה"ס היסודי חדש במתחם	1.8	7	8	1	בנימינה	14	0	14
בצמוד לביה"ס היסודי חדש במתחם	1.8	7	17	1	גבעת עדה			
בצמידות לאחד מביה"ס העל- יסודיים. לחלופין ניתן להצמיד לביה"ס "אורט בנימינה" הקיים שבמתחם 13	4	12	8	1	בנימינה	12	0	12
	10.6							סה"כ חינוך מיוחד

**טבלה 8 – היקף שטחים ומוסדות ציבור (לא חינוך) להוספה לפי ישוב ומתחם**

הערות	התוספת הנדרשת בתכנית					מאזן (היקף מוסדות)			מוסד / שירות
	שטח (דונם)	שטח בנוי	מתחם	סה"כ מוסדות	ישוב	תוספת נדרשת	היצע קיים	ביקוש	
<b>בריאות</b>									
לא תוקצה קרקע נפרדת, אלא בשילוב מוסדות אחרים או בשטח סחיר. התחנות המוצעות הן תחנות בינוניות (3 אחיות כ"א)	0	200 מ"ר לכל תחנה	6	2	בנימינה	3	2	5	תחנה לבריאות המשפ'
			8						
			17	1	גבעת עדה				
לא תוקצה קרקע נפרדת, אלא בשילוב מוסדות אחרים או בשטח סחיר במקדים שכונתיים נגשים המשלבים מוסדות ציבור ושטחי מסחר. היקף, פריסה וגודל תלוי בקופ"ח הקיימות/ עתידיות	0	כ-3,000 מ"ר			כל הישוב			6--3	מרפאה שכונתית
<b>שירותי רווחה</b>									
מרכז קטן הנותן מענה לעד 60 מטופלים	1.75		6	1	בנימינה	2	0	2	מרכז יום לקשיש (מוגבלים)
מרכז קטן הנותן מענה לעד 15 מטופלים			6	1					מרכז יום לקשיש (תשושי נפש)
לפי 0.05 מ"ר לנפש. גודל מגרש מינימאלי 1.5 ד'. בהתאם לצרכי הרשות המקומית (כפי שהוגדרו ע"י אגף הרווחה) מומלץ להקים	1.5		8	-	בנימינה או גבעת עדה	ל"ר	0	ל"ר	מוסדות רווחה שונים*

הערות	התוספת הנדרשת בתכנית					מאזן (היקף מוסדות)			מוסד / שירות
	שטח (דונם)	שטח בנוי	מתחם	סה"כ מוסדות	ישוב	תוספת נדרשת	היצע קיים	ביקוש	
מרכז טיפול רב-תחומי המשלב מענה רוחבי "לכל המשפחה" (ע"פ פרוגרמה ספציפית)									
	<b>3.25</b>	<b>סה"כ רווחה</b>							
תרבות וקהילה									
ע"פ המדריך מרכז גדול נותן שרות לשוב עד K50 נפש. הרחבה של מתנ"ס קיים ו/או במסגרת אחד מביה"ס העל יסודיים המוצעים במושבה.	<b>0</b>	יש צורך בתוספת בניי בשב"צ המשמש כיום כמרכז קהילתי			בנימינה	0	1	1	מרכז קהילתי גדול
מוצע להקים מרכז קהילתי קטן בביה"ס היסודי החדש שיתוכנן במושבה.	<b>0</b>	500 מ"ר	17		גבעת עדה	1	0	1	מרכז קהילתי קטן
0.5 ד' למועדון שימוקם סמיכות לשצ"פ, או 1-1.5 ד' למועדון שלא ליד שצ"פ.	<b>0.5</b>		8	1	בנימינה	2	4	6--5	מועדוני נוער/ תנועת נוער
	<b>0.5</b>		17	1	גבעת עדה				
קיים מועדון בג.עדה. מוצע לשלב מועדון קשישים עם מוסד ציבורי אחר או בשטח סחיר	<b>0</b>		6	1	בנימינה	1	1	2	מועדון קשישים
בשילוב ביה"ס העל-יסודי	<b>0</b>		17	1	גבעת עדה	0-1	2	2	ספרייה

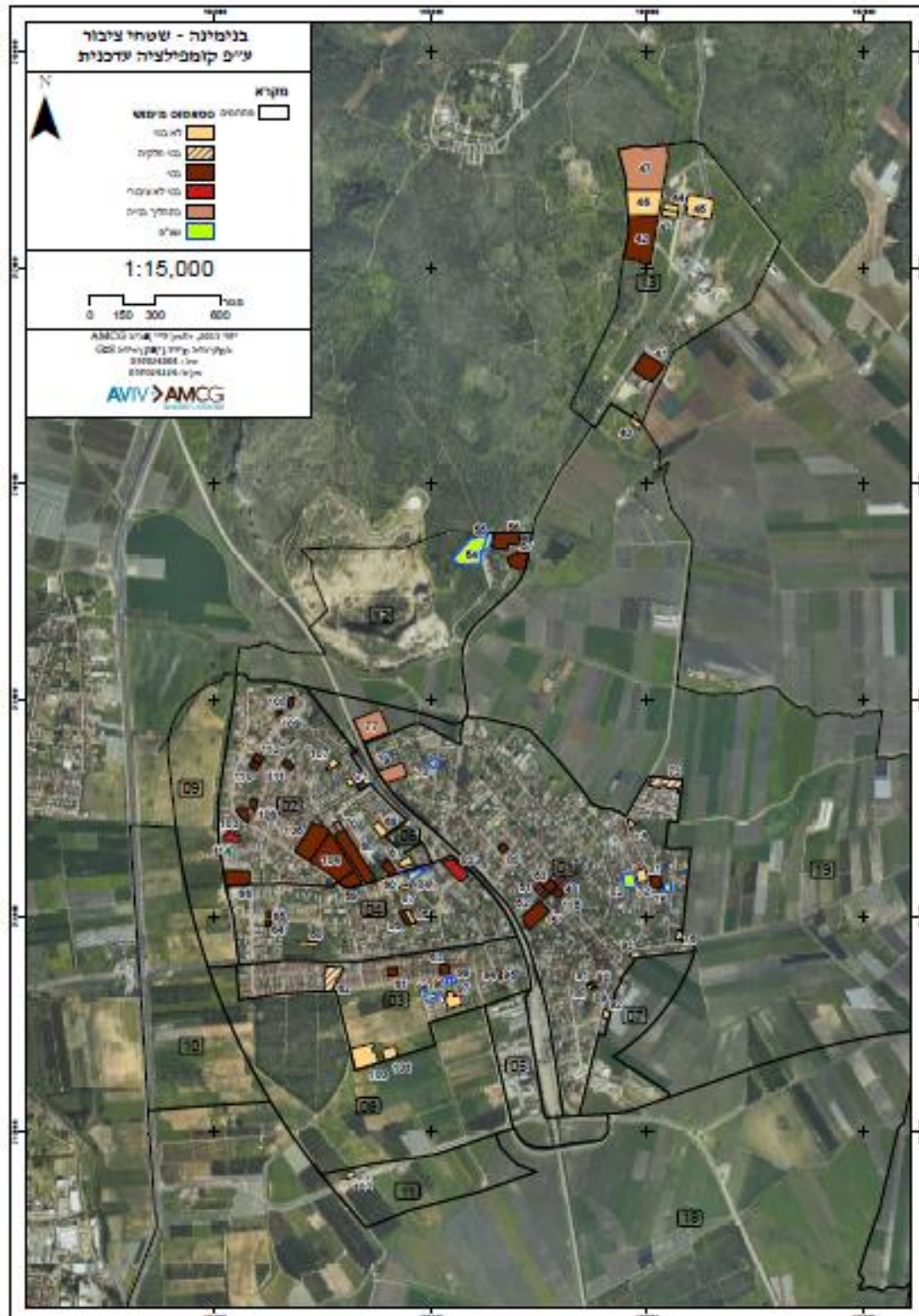
הערות	התוספת הנדרשת בתכנית					מאזן (היקף מוסדות)			מוסד / שירות
	שטח (דונם)	שטח בנוי	מתחם	סה"כ מוסדות	ישוב	תוספת נדרשת	היצע קיים	ביקוש	
אולמות קיימים (מועדון התרבות בג. עדה והאולם בתיכון אורט) אינם נותנים מענה מספק. מוצע אולם בינוני של 500 מושבים עם במה מקצועית בשטח של 2 ד' כחלק מממכסת הקרקע הכלל יישובית. ככל הניתן מוצע לשלב כחלק ממבנה תרבות/ביה"ס העל יסודי במתחם 6 (עדיף) או במתחם 8.	0		6	1	בנימינה	1	0	1	אודיטוריום / אולם מופעים
ניתן להקים מוסד קטן בשטח של 2 ד' כחלק מממכסת הקרקע הכלל יישובית. מומלץ לשלב עם האודיטוריום.	0		6	1	בנימינה	0-1	0	0-1	קונסרבטוריון / מרכז מוסיקה
	1	<b>סה"כ תרבות וקהילה</b>							
שירותי דת									
* למרות העודף הקיים מוצע להקצות מינימום בתי כנסת בשכונות החדשות. הקצאת הקרקע תהיה ל-3 בתי כנסת בלבד (2 בבנימינה ואחד בג. עדה) לפי 0.5 ד' כל אחד. 2 בתי כנסת נוספים (אחד בכל מושבה) ישולבו במוסדות אחרים או בשטחים סחירים	0.5		9	*3	בנימינה	*5	20 (5+15)	*15	בתי כנסת
	0.5		8						
	0.5		17	*2	גבעת עדה				

הערות	התוספת הנדרשת בתכנית					מאזן (היקף מוסדות)			מוסד / שירות
	שטח (דונם)	שטח בנוי	מתחם	סה"כ מוסדות	ישוב	תוספת נדרשת	היצע קיים	ביקוש	
היצע המקוואות ממספק ביחס לצורך המוכר והחזוי, גם על-פי השוואה למס' מקוואות לנפש במגוון ישובים באזור	0 ד'					0	4	3--2	מקוואות
	1.5	<b>סה"כ שירותי דת</b>							
שירותי ספורט - כלל עירוני									
קיים מגרש טוב בכל אחת מן המושבות. סף כניסה הנו 20,000 נפש	0					0	2	2--1	מגרש כדורגל
סף כניסה למוסד הנו 10,000 נפש. 1 קיימת בג. עדה. בריכה 1 מתוכננת כחלק מקאנטרי בבנימינה (מגרש של 14 ד'). במידה ולא יוקם הקנטרי ניתן להקצות קרקע נוספת במתחם 8 בהיקף של 6 דונם. בריכה שלישית ניתן להקים במסגרת מרכז קהילתי בב"ס על יסודי ללא הקצאת קרקע נפרדת.	0		8			0-1	1+1 מתוכננת	3--2	בריכת שחייה
מומלץ בצמוד לב"ס על יסודי במתחם 8, אך גמיש (כולל פיצול ל-2 תתי מקבצים).	2.8		8		בנימינה	1	3	4	מקבץ מגרשי טניס
אולם קטן (550 מ"ר) בכל ב"ס יסודי ואולם קטן או בינוני (1,000 מ"ר) בכל	0								אולמות ספורט

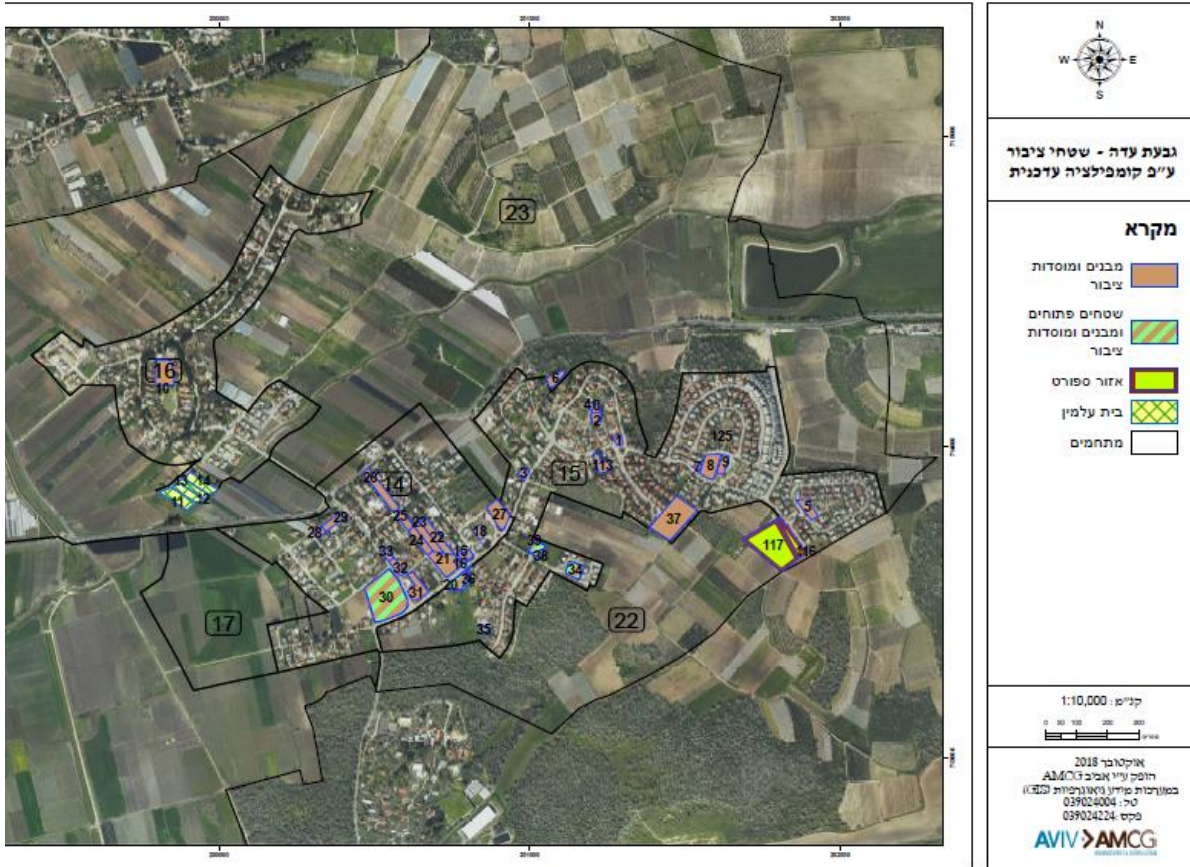
מוסד / שירות	מאזן (היקף מוסדות)			התוספת הנדרשת בתכנית			הערות	
	ביקוש	היצע קיים	תוספת נדרשת	שוב	סה"כ מוסדות	מתחם		שטח בנוי
								בי"ס על-יסודי. לא נדרשת הקצאת קרקע נפרדת
<b>2.8 סה"כ שירות ספורט - כלל עירוני</b>								
שירותי חירום								
תחנת משטרה	1	קיימת ת. שיטור קהילתי	1	בנימינה				2 נדרשת תחנה קטנה למשטרה (סף כניסה 15,000-40,000 נפש), תחנה מד"א בינונית (סף כניסה 15,000-40,000 נפש) ותחנה כיבוי אש בינונית (סף כניסה 30,000-60,000 נפש). במידה ויתוכננו כמרכז משולב לשירותי חירום ניתן להסתפק בשטח מצומצם ביחס למוצע. מומלץ למקם בסמיכות לצירים ראשיים בדרום או במערב בנימינה, בקרבה למרכזי התעסוקה.
תחנת מד"א	1	0	1	בנימינה				2
תחנת כיבוי אש	1	0	1	בנימינה				3
<b>7 סה"כ שירותי חירום</b>								
שירותים כלל עירוניים								
מוסדות כלל עירוניים	ל"ר	ל"ר	ל"ר					25.5 לפי 0.75 מ"ר לתושב - לא כולל שטח ייעודי לשירותי רווחה. בסה"כ כ-19 דונם ישולבו בבנימינה, בדגש על מתחמים 6, 7, 8 ו-9. כ-6.5 דונם ישולבו בגבעת עדה בדגש על מתחמים 14, 15 ו-17. גודל מגרש מינימאלי בהתאם לצרכים ולמדיניות המקומית שתקבע בעתיד

הערות	התוספת הנדרשת בתכנית					מאזן (היקף מוסדות)			מוסד / שירות
	שטח (דונם)	שטח בנוי	מתחם	סה"כ מוסדות	ישוב	תוספת נדרשת	היצע קיים	ביקוש	
יהיה 0.5 ד', אך מומלץ שמרבית המגרשים יהיו גדולים יותר, בהם 3 מגרשים לפחות בשטח של מעל 3 דונם כל אחד (אחד בגבעת עדה ושניים בבנימינה).									
ע"פ תכנית בית עלמין אזורי בד' מחוז חיפה - 399-0205922 (לקראת אישור)	-					13.5	כ-4.5 ד' לא מפותח	18	בית עלמין
	<b>25.5</b>	<b>סה"כ שירותים כלל עירוניים</b>							
	<b>41</b>	<b>סה"כ שירותים ציבוריים (לא כולל חינוך)</b>							
	<b>169</b>	<b>סה"כ שירותים ציבוריים ומוסדות חינוך</b>							

**איור מס' 3** – שטחי ציבור מאושרים על רקע מתחמי התכנית – בנימינה



# איור מס' 4 – שטחי ציבור מאושרים על רקע מתחמי התכנית- גבעת עדה



## 7.2. דרישות פרוגרמתיות לשטחים ציבוריים פתוחים

להלן מוצגת תמצית הדרישות הפרוגרמתיות לשטחים ציבוריים פתוחים בבנימינה ובגבעת עדה, כפי שנערכה על-ידי צוות אדריכלות הנוף. טבלאות 9 ו-11 מפרטות את היקף השטחים הנדרשים בכל אחת מהמושבות בחלוקה ל"סף הבית", "עירוני" וכלל עירוני". טבלאות 10 ו-12 מפרטות את פריסת שטחי "סף הבית" לפי מתחמים בכל מושבה, זאת משום חשיבות מיקומם של שטחים אלה כמענה יומיומי לתושבים. פירוט נוסף והנחיות נוספות מתוארות בהרחבה בנספח הנופי-סביבתי לתכנית.

### טבלה 9 – היקף שטחי הציבור הפתוחים הנדרשים במושבות

	שצ"פ סף הבית	שצ"פ עירוני	שצ"פ כלל עירוני	
בנימינה	נדרש	93.6 ד'	76.8 ד'	
	ניתן למימוש	129.7 ד'	81.1 ד'	-
	חסר	<b>אין חוסר</b>	<b>אין חוסר</b>	-
	התייחסות	למרות שהפיזור שצ"פ "סף הבית" לא אחיד, ברמה היישובית אין בהם מחסור, ורדיוסי השירות מכסים את כל אזורי המגורים. לא כל השב"צ ממומשים. יש שטחים שמתפקדים בפועל כשצ"פ על אף כי אינם כאלה.	פארק המסילה מהווה פארק עירוני עם פעילות מגוונת.	קישוריות בעזרת טיילות ושבילים את שטחי המעטפת האיכותיים- נחל תנינים, פארק המחצבה, בקעת הנדיב ועוד.
גבעת עדה	נדרש	28.4 ד'	16.7 ד'	25.0 ד'
	ניתן למימוש	60.9 ד'	14.1 ד'	-
	חסר	<b>אין חוסר</b>	<b>2.6 ד'</b>	-
	התייחסות	ברמה היישובית אין מחסור בשצ"פ "סף הבית", באופן כללי פיזורם לא אחיד. במרקם הקיים חסרים שצ"פים, אך כל היישוב בכיסוי מבחינת רדיוסי שירות.	מרחב נחל עדה, בזכות מיקומו בלב שני חלקי הישוב, כמרחב עירוני בעל רמות פיתוח שונות. בנוסף, יכללו מדרכות רחבות לאורך צירים ראשיים	

**טבלה 10 – פריסת שצ"פ "סף הבית" המוצעת במושבות**

מתחם	מתחם	נדרש	ניתן למימוש <sup>17</sup>	חוסר
בנימנה	1	אונה מזרחית נחלת ז'בוטינסקי	18.8	40.5
	2	אונה צפון-מערבית	12.1	21.2
	3	אונה דרום-מערבית	7.6	17.2
	4	מרכז הישוב, גבעת חן	12.4	12.2
	6	פארק המסילה, צפון גבעת הפועל	4.1	81.1
	7	שכונה מזרחית	7.1	7.1
	8	שכונה דרומית +מעורב א.ת.	22.1	22.1
	9	שכונה מערבית + "מעורב רכבת"	9.4	9.4
	<b>סה"כ</b>		<b>93.6</b>	<b>210.8</b>
גבעת עדה	14	מושבה ותיקה, מרקם מערבי	8	2.7
	15	מרקם קיים מזרחי ויוספטל	8.8	37.1
	16	נחלות הרחבה, מגורים א' הרחבה	3.1	12.6
	17	שכונה מערבית	8.5	12
	<b>סה"כ</b>		<b>28.4</b>	<b>64.4</b>
*הקצאת השצ"פים במתחם חדש עפ"י המפורט בנספח הנופי סביבתי של תכנית זו ו/או המדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת.				

<sup>17</sup> שצ"פ ניתן למימוש הינו שצ"פ מאושר מהם הופחתו: (1) שצ"פ שאינם עומדים במדדי המדריך, (2) שצ"פ שקיים בהם בינוי ו-ג) שצ"פ ביעוד מבנה ציבור משולב עם שצ"פ חושב לפי 50% מהשטח עבור שצ"פ ו-50% עבור מבני ציבור.

## **פרק ג' - פרוגרמה לשטחי תעסוקה, מסחר ומלונאות**

### **8. הנחות, עקרונות ומסגרת מושגית**

#### **8.1. היצע וביקוש לשנת היעד של התכנית**

לפי הדוחות הכספיים של בנימינה גבעת עדה ההכנסות העצמיות של המועצה מארנונה שלא למגורים הן נמוכות. כדי לשפר את מצבה הכלכלי של המועצה, ולאפשר את תוספת האוכלוסיה המתוכננת, נדרש להגדיל את שטחי הבניה לתעסוקה ומסחר לכ- 10 מ"ר בניה לתושב לעומת 5.3 מ"ר במצב הנוכחי. בנדל"ן עסקי קיים פער בין הפוטנציאל התב"עי לבין המימוש בפועל וכדי להגיע ל- 10 מ"ר בניה לתושב בפועל, שטחי הבניה הנדרשים בתכניות נקבעו לפי 17 מ"ר בניה לתושב, הינו מימוש בפועל של 60% מזכויות הבניה.

שטחי הבניה המצויינים בפרק זה כוללים שטחים עיקריים ושטחי שרות.

לפי תחשיב זה, ידרשו לאוכלוסית היעד של 34 אלף תושבים שטחי עסקים בהיקף של כ- 580 אלף מ"ר. נוכח האפשרות הממשית להסטת המסילה ותחנת הרכבת, מציעה התכנית אזור תעסוקה חדש בסביבת תחנת הרכבת המתוכננת אשר יהווה עוגן כלכלי משמעותי למועצה ולישובי האזור. נוכח הרצון לנצל באופן אופטימאלי את הביקושים לנדל"ן עסקי בקרבת תחנת הרכבת העתידית, ובשל הצורך לאפשר למועצה עוגנים נוספים בזמן הביניים עד הסטת המסילה, מציעה הפרוגרמה לתכנית המתאר שטחי תעסוקה, מסחר ומלונאות בהיקף העולה על הצרכים בהיקף כולל של כ- 910 אלף מ"ר. כאמור, יש להביא בחשבון שלא כל ההיצע ימומש ולפי המדיניות הארצית, הקמת אזורי תעסוקה חדשים כפופה לחלוקה הכנסות.

קיים היצע גדול של מתחמי תעסוקה ומסחר פעילים ומתוכננים ברשויות המקומיות במרחב הסובב את המועצה, ונדרש לפעול לגיוון הפעילות העסקית ולפתח תחומים נוספים בהם קיים לבנימינה גבעת עדה יתרון יחסי, לרבות תיירות, תעשייה חקלאית ופיתוח יזמות מקומיות הנשענות על ההון האנושי שבישוב.

## 8.2. עקרונות התכנון לשטחים עסקיים

שטחי התעסוקה והמסחר ירוכזו בשלושה מתחמים מרכזיים:

- מתחם הרכבת הקיים
- אזור תעשייה כרמל
- אזור התעסוקה המערבי (מתחם חדש)

### א. מתחם הרכבת הקיים

התכנית מבוססת על פיתוח וחיזוק מתחם הרכבת הקיים, אשר ישמש מוקד התעסוקה והמסחר המרכזי עד להסטת מסילת הרכבת מערבה (שלב ביניים).

שטחי הבניה לתעסוקה ומסחר במתחם הרכבת לפי תכניות בניה מאושרות 142.3 אלף מ"ר ולפי תכנית המתאר שטחי הבניה האפשריים 180 אלף מ"ר.

המתחם נהנה מנגישות טובה בשל קרבתו לתחנת הרכבת הקיימת ומיקומו על צירי תנועה אזוריים ומהווה עוגן של המסחר והתעסוקה ביישוב. לאחרונה אושרה במתחם תכנית 353-0225029, המגדילה את שטחי התעסוקה ומאפשרת שטחי מסחר. תכנית זו צפויה לתמוך ולחזק את המגמה, שהחלה בשנים האחרונות, של פיתוח שטחי משרדים ומסחר לצד פעילות תעשייה ומלאכה.

כל עוד תחנת הרכבת פועלת במיקומה הנוכחי בלב בנימינה, המתחם צפוי להיות מוקד התעסוקה הגדול ביישוב ויימשוך אנשים גם מיישובים סמוכים. עם הסטת המסילה תהא חשיבות לגיוון הפעילות במתחם ולהגדלת היקף השטחים לשימושים נוספים.

מימוש התכנית דורש השקעות בפיתוח המרחב הציבורי והתשתיות באופן שיתמוך ויחזק את המגמות החלות במקום בשנים האחרונות.

### ב. אזור התעשייה כרמל

אזור התעשייה כרמל סובל מנגישות בעייתית, ממיקום באזור בעל רגישות נופית ומהעדר ביקושים, והוא מתקשה להתחרות עם מוקדי תעסוקה אחרים באזור. התכנית התקפה לאזור התעשייה אושרה לפני עשרות שנים ואף שלפי התכניות שבתוקף ניתן לבנות לתעשייה ומלאכה כ- 384 אלף מ"ר אלף מ"ר, היקף מימוש

שטחי הבניה במתחם נמוך ועומד על כ- 5% ובו פועלים מעון לחוסים ועסקים בתחום התעשייה, מלאכה, מסחר וגני אירועים.

לפיכך מוצע, שחלק משטחי התעשייה המאושרים יוסבו לשימושים אחרים. היקף שטחי הבניה לתעשייה במתחם יפחתו ל-135 אלף מ"ר והעוגן במתחם ימשיך להיות בתחום התעשייה, עם דגש לפעילות תעשייתית ואחרת המשיקה לפעילות החקלאית שבאזור, וכמענה לשטחי התעשייה הנדרשים בישוב, עד לפתיחה של אזור התעסוקה המערבי (פירוט ראו בהמשך). במתחם עוד 6,000 מ"ר למלונאות. כדי לעודד ולתמוך בפעילות במתחם יש לרכז לאורך דרך 652 שטחים לתיירות, מסחר ובילוי, כחלק מציר תיירותי הממשיך לזיכרון יעקב, ותוך השענות על הפעילות והאטרקציות התיירותיות הקיימות כבר באזור.

### **ג. אזור התעסוקה המערבי החדש המוצע בתכנית המתאר**

על פי התכנון הארצי המקודם כיום להכפלת מסילת החוף, מסילת הרכבת העוברת בלב הישוב בנימינה תוסט מערבה בסמיכות לדרך מס' 4. תכנית המתאר מציעה הקמת אזור תעסוקה חדש במערב בנימינה, בסמוך לכביש 4 ותחנת הרכבת המתוכננת. אזור התעסוקה המערבי מתוכנן להיות, בטווח הארוך, מוקד התעסוקה הגדול והמרכזי במועצה. העברת מרכז הכובד של התעסוקה לאזור זה, צפויה לחזק את המגמה של עירוב שימושים - מגורים, מסחר ותעסוקה - במתחם הרכבת הקיים.

התחלת הבניה במתחם צפויה בסמוך לפתיחת תחנת הרכבת במתחם ומימוש הבנייה יהיה בטווח הבינוני והארוך, לאחר מיצוי שטחי הבניה בשני מוקדי התעסוקה האחרים של בנימינה גבעת עדה - מתחם הרכבת הקיים ואזור תעשייה כרמל.

שטחי הבניה האפשריים במתחם הם מעבר לנדרש לבנימינה גבעת עדה בטווח תכנית המתאר וניתן לפתח בשלבים בהתאם לגידול הישוב, או לחילופין לפתח אזור תעסוקה משותף לבנימינה גבעת עדה ורשויות נוספות באזור.

במתחם יש לאפשר משרדים וכן תעשייה ומלאכה אשר יעמדו בדרישות הסביבתיות שיקבעו. יש לשלב באזור המשרדים מרכז שירותים ומסחר לבאי אזור התעסוקה והעסקים שיפעלו בו.

#### **ד. שילוב שימושי מסחר, משרדים, ומלונאות במרקמי המגורים**

בנוסף למתחמי התכנון הנ"ל, מאפשרת התכנית לשלב שימושי מסחר מקומי, משרדים בהיקף מצומצם, ומלונאות כפרית במרקמי המגורים בבנימינה ובגבעת עדה. זאת, כחלק מרצון לעודד עירוב שימושים בצירים המרכזיים בישובים ומימוש החזקות של המרקמים הוותיקים.

#### **מסגרת מושגית לפרוגרמה**

**תעסוקה ומסחר** – מ"ר עיקרי ושירות מעל הקרקע, של מגוון השימושים המניבים לתעסוקה כגון: משרדים, מסחר קמעונאי, מסחר שכונתי, תעשייה קלה, תעשייה עתירת ידע, תעשייה מסורתית, מלאכה וכד'. זכויות הבניה הסופיות יקבעו בתכנית מפורטת ביחס לכל שימוש בנפרד על-פי השימושים המותרים והיקף הזכויות המוגדרים לכל מתחם בתכנית המתאר.

**מלונאות** – מ"ר עיקרי ושירות מעל הקרקע ליחידות אירוח מלונאיות כגון: בתי מלון, מלונות, ושטחים בנויים הנדרשים לאתרי קמפינג. לפירוט נוסף ראה בפרק 4 - פרוגרמה לתיירות.

יחידות אירוח כפריות (צימרים) – יתאפשרו בכפוף לאמור בפרק התיירות ללא מכסה פרוגרמתית מוגדרת.

**מבני משק ותיירות חקלאית** – מ"ר עיקרי ושירות למבני משק ותיירות חקלאית בהתאם להגדרות בנספח החקלאות של התכנית.



## 9. פרוגרמה לתעסוקה, מסחר, תעשייה, מלונאות ומבני משק (כולל תיירות חקלאית) 18 –

מוצע	מוצע	מאושר	מוצע	תוספת	מאושר	מוצע	תוספת	מאושר	מתחם	
מלונאות	תעשייה		מבנים חקלאיים			מסחר ותעסוקה			שם המתחם	מס' מתחם
0	0	0	8,650	4,350	4,300	9,150	4,150	5,000	אונה מזרחית	1
0	0	0	0	0	0	4,850	1,850	3,000	אונה צפון - מערבית	2
0	0	0	0	0	0	9,600	4,600	5,000	אונה דרום - מערבית	3
0	0	4,100	400	400	0	16,800	10,500	6,300	מרכז הישוב	4
0	5,000	4,800	0	0	0	175,000	37,500	137,500	א"ת קיים	5
0	0	0	0	0	0	2,500	2,500	0	פארק המסילה + צפון גבעת הפועל	6
0	0	0	17,200	5,200	12,000	0	0	0	שכונה מזרחית	7
1,500	0	0	0	0	0	6,500	6,500	0	שכונה דרומית	8
0	0	0	0	0	0	23,500	23,500	0	שכונה מערבית	9
0	0	0	0	0	0	475,000	475,000	0	א"ת מערבי	10
0	0	0	18,000	18,000	0	3,400	2,200	0	תיירות חקלאית	11
6,400	0	0	0	0	0	0	0	0	מחצבה ושוני	12
6,000	0	0	80,000	80,000	0	135,000	0	384,137	א"ת כרמל	13
1,500	0	0	3,600	2,600	1,000	20,500	16,000	4,500	מושבה ותיקה	14
0	0	0	800	800	0	2,500	1,200	1,300	מרקם קיים מזרחי	15
0	0	0	24,000	6,200	17,800	600	0	600	נחלות הרחבה	16
0	0	0	0	0	0	5,100	5,100	0	שכונה מערבית	17
0	0	6,000	10,500	0	?	0	0	0	קרקע חקלאית	18
0	0	0	11,700	0	?	0	0	0	קרקע חקלאית	19
0	0	0	15,000	0	?	0	0	0	קרקע חקלאית	20
0	0	0	48,000	0	?	0	0	0	קרקע חקלאית	21
0	0	0	7,500	0	?	0	0	0	קרקע חקלאית	22
0	0	22,000	51,000	0	?	0	0	0	קרקע חקלאית	23
15,400	5,000	36,900	296,350	117,550	35,100	890,000	590,600	547,337	סה"כ	

18 מ"ר עיקרי ושירות



## 10. עקרונות לתכנון תיירות ופרוגרמה למלונאות

### 10.1. יצירת תימה ייחודית ומבדלת לבנימינה וגבעת עדה

בתוך המערך האזורי של התיירות באזור, מוצע לקדם לבנימינה- גבעת עדה תימה ייחודית כמעוז ה- Life Style וה- Slow Food של ישראל בדומה ל- Nappa Valley, חבל שמפיין בצרפת, ריוחה בספרד או טוסקנה באיטליה. בכל המוקדים הללו משלבים תיירות המבוססת על תרבות יין, חקלאות, גסטרונומיה ומורשת מקומית יחד עם בילויים מבוססי טבע ולייף סטייל.



### 10.2. תפיסת הפיתוח התיירותי במרחב

מוצע להתייחס למוקדים הקיימים והמוצעים כ"שרשרת" של תכנים אקסטנסיביים ואינטנסיביים, השזורים זה בזה ומציעים התנסויות מגוונות ועשירות בתוכן בכל אחד מהמוקדים. השילוב בין התכנים והיכולת ליצור חוויה מגוונת במרחב עם מספר מוקדים במרחקים לא גדולים, תוך יצירת מערך שילוט ידידותי ופיתוח מערך תחבורה מותאם לתיירים, ייצר תמונת עולם עשירה ומפתה שתניע תיירים ומבקרים לתכנן בילוי משמעותי בבנימינה, שהוא מעבר לצריכת מוקד בודד אחד.

עיקר הפיתוח התיירותי יבוצע בתוך 4 מכלולים:

1. מכלול צפוני המשלב תיירות אקסטנסיבית עם פיתוח מלונאות, מסחר והסעדה.
2. מכלול לב המושבה, המאפשר למבקרים להיפגש עם "הדי.אן.אי" של המושבה ולספוג את אופיה המקומי ברמה ההיסטורית והתרבותית.

3. מכלול דרום מערבי, שיביא לידי ביטוי באופן מרוכז את מורשתה החקלאית של המועצה.
4. מכלול טבע ואתגר דרום מזרחי, באזור גבעת עדה.

### **דגשים נוספים:**

**ניהול תיירותי** - חשוב שהמועצה תשקול את המשמעויות של פיתוח תיירותי עצמאי לעומת חבירה מרחבית לרשויות המקומיות הנוספות באזור. בנסיבות כאלו יכולה בנימינה – גבעת עדה להפוך לשער אזורי ולשמש כנקודת מוצא ונקודת חזרה מטיולי "כוכב" באזור, תוך ניצול היתרון שתחנת הרכבת המרכזית של האזור ממוקמת בשטחה ופיתוח שאטל אזורי שינוע ברמה האזורית. היתרון בחבירה למערך תיירות אזורי טמון בחיבור עם ציר הים ועם מוקדים חזקים כמו קיסריה וזיכרון יעקב, תוך העשרת החוויה התיירותית, איגום משאבים והפחתת עלויות הפיתוח והשיווק של המוצר התיירותי. החסרון טמון באובדן העצמאות של המועצה, בקשיים הקיימים במימוש שיתוף הפעולה ובחלוקת משאבים לא בהכרח מאוזנת.




**התניידות במרחב** - מבחינה תחבורתית מוצע לחשוב על פיתוח שאטל מעגלי בעל אופי תיירותי כמו "רכבת המושבה" או עגלות רכובות או טרקטורים עם נגרה, שיפעלו עם תחנות הורדה ליד המוקדים. כמו כן, חשוב לפתח שבילי אופניים שיקשרו בין המכלולים השונים ולהקים מערך להשכרת אופניים.

בהקשר התחבורתי התיירותי מומלץ להשתמש בדרך יפו ככביש מקשר חשוב בין מכלולי התיירות בצפון המועצה ובדרומה, ולשלב בו את אמצעי השאטל באופן שיאפשר למבקרים להיחשף מקרוב לנופים החקלאיים בלי "לפלוש" למרחבים חקלאיים פעילים.





**סיוע בפיתוח תיירות חקלאית** - מעבר למכלולי התיירות שיפורטו להלן, מוצע לשקול לאפשר לחקלאי המועצה לפתח מיזמי תיירות חקלאית קטנים ומבוקרים, על פי תכניות מפורטות, בחלקות הצמודות לצירי תחבורה.






### 10.3. סל מוקדים מוצע ע"פ פלחי שוק

סוג הפעילות המוצע		שם	מוקד
<p>ספורט אתגרי, נופש בחיק הטבע (נב"ט), גוף מים, עתיקות מורשת תעשייתית</p>		<p>מחצבת בנימינה</p>	<p>מכלול צפוני לטבע, ספורט ואתגר</p>
<p>נופש בחיק הטבע (נב"ט), מסלולי מים ושכשוך, רכיבה על אופניים, ניווט וכיוב'</p>		<p>נחל תנינים ועיינות שומי</p>	
<p>טיולים רגליים, נופש בחיק הטבע (נב"ט), מורשת היסטורית, חינוך סביבתי וכיוב'</p>		<p>רמת הנדיב</p>	
<p>היסטוריה, טבע ותרבות</p>		<p>פארק שוני</p>	<p>תרבות והיסטוריה</p>
<p>פסטיבלי מוסיקה בטבע</p>			

סוג הפעילות המוצע		שם	מוקד
יקבים		<p>פיתוח אזור התעשייה כרמל או חלקים ממנו כמוקד תיירות חוויתי וכלכלי המשלים את</p>	<p>מכלול גסטרונומיה, חקלאות ויין צפוני</p>
בתי בד		<p>חוויות הטיול באזור</p>	
מסעדות			
מבשלת בירה / פאב קונספט			
מלאכות מסורתיות ועסקים יצירתיים			

סוג הפעילות המוצע		שם	מוקד
<p>טיולי מורשת בגרעין ההיסטורי והתרבותי - סוירים חוויתיים ומומחזים ומפגש בלתי אמצעי עם מורשת המוסיקה והחקלאות של ישראל</p>		<p>שוטטות רגלית בגרעין ההיסטורי ופיתוח עסקים קטנים מתחום האמנות, היצירה וה- Life Style</p>	<p>לב המושבה</p>
<p>סטודיואים ובתי אמנים פתוחים</p>			
<p>הסעדה ברח' המייסדים</p>			
<p>טיפול ספא, רייקי, שיאצו ורפואה אלטרנטיבית</p>			
<p>התנסות בקטיפ עצמי, מסיק וגדיד</p>		<p>הבורג', אחו בנימינה, גבעת עדה</p>	<p>מכלול דרומי מערבי - תיירות חקלאית</p>

סוג הפעילות המוצע		שם	מוקד
שוק איכרים			
פינות ליטוף			
טיול על עגלות או טרקטורים			
רכיבה על סוסים			

סוג הפעילות המוצע		שם	מוקד
חוות פרפרים / דבורים וכיוב'			
האכלה וטיפול בבעלי חיים			
סדנאות להכנת יין			
נופש בחיק הטבע, טיול, ניווט, רכיבה על אופניים ורכיבה על סוסים		גבעת עדה, שמורת אלוני יצחק, נחל עדה והבאר	מכלול דרומי - מזרחי לטבע, ספורט ואתגר
הקמת אטרקציה יחודית בתחום האופניים כולל תחנת מידע, שרותי דרך ומסלול אתגרי סגור.			

## 10.4. תמהיל אכסון לפי מתחמים

### טבלה מס' 11

שטח נדרש במ"ר	פירוט וכמות חדרים / יחידות	סוג מתקן האכסון התיירותי	מספר מתחם	אזור
6000	100	מלון בדירוג C נופש	13	אזור תעשייה כרמל
		שימושים תיירותיים נוספים כגון: מרכז ספא, מסעדות פנים וחוץ, סדנאות אמנים וכיוב'		
6000	125 יח'	חניון קמפינג משולב	12	מחצבה
1500	24	מלונית	8	בורג'
1500	24	מלונית	16	גבעת עדה
טבלה נפרדת בהמשך	בהתאם לגודל המגרש ושאר התנאים המופיעים בהנחיות לתקנים פיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות	יח' אירוח (צימרים)		בכל רחבי הישוב

צפיפות הבניה של יחידות אירוח כפריות תהא בהתאם לגודלי המגרשים בטבלה להלן:

גודל מגרש (מ"ר)	כמות היח' המותרת
עד 350	0
351-650	2

3	651-750
4	751-900
5	901-1000
6	1001-1200
8	1201-1500
10	+1501

כל תהליכי הפיתוח המלונאי ייעשו בהתאם להנחיות לתקנים פיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות.