

תכנית מתאר כוללנית, בנימינה וגבעת - עדה

מפגש קבוצת מיקוד תושבי בנימינה

תאריך המפגש 11.1.15

מקום המפגש מועצה מקומית בנימינה וגבעת-עדה

מספר תושבים משתתפים 13

משתתפים מטעם צוות התכנון:

אדר' דורית שפינט – ראש צוות התכנון, עוזי גורדון אדריכלים

יואב דן – סיוע לניהול הפרויקט, AVIV AMCG

ענת ברקאי נבו – יועצת שיתוף הציבור, AVIV AMCG

סלע לב ארי – ע. יועצת שיתוף הציבור AVIV AMCG

משתתפים תושבי בנימינה:

יחיעם אלטשולר, מיכל ורד יגר, ניצה טל, לילך מגידש, גלעד כץ, אביבה זיגמונד, סתווית

אבידר, יורם הכהן, יובל נוימרק, לילך נוימרק, גלעד תירם, חנני רויכמן, יצחק זאבי, טובי

כרמון, הן בכרך, ישראל שמואלי.

רישום וסיכום: סלע לב ארי

1. רקע:

ענת ברקאי-נבו, מנחת המפגש:

אני מודה על השתתפותכם. תהליך שיתוף הציבור בתוכנית המתאר לבנימינה וגבעת-עדה כולל: פגישות עם נציגי מספר קבוצות (תושבי בנימינה, תושבי גבעת-עדה, חברי מועצה ומתכננים תושבי המועצה); פגישות עומק פרטניות עם נציגי ארגונים ורשות; סקר אינטרנטי בנושא צרכים ועמדות בהתייחס לתוכנית המתאר; כנסים ציבוריים רחבים ועוד. בימים הקרובים יועלה פרסום אודות תוכנית המתאר באתר המועצה וגם ישלח לינק לסקר אינטרנטי לציבור הרחב בנושא עמדות וצרכים בהתייחס לתוכנית המתאר, אני מזמינה את כולכם לענות לסקר .

אדר' דורית שפינט, ראש צוות התכנון:

תכנית מתאר כוללנית קובעת את האופן בו תמשכנה בנימינה וגבעת-עדה להתפתח בעשרים השנים הבאות. התכנית תקבע מה מותר ומה אסור לפתח בשנים הקרובות. כיצד יתפתחו המגורים, המסחר, שירותי הציבור, השטחים הפתוחים ועוד. התכנית מגדירה כמה תושבים עתידיים לחיות בשתי המושבות ובנוסף, צריכה למצוא מקום פיזי לכל הצרכים שלהם (היכן לגור, לבלות, לקנות, ללמוד, לנסוע וכדומה).

התכנית כשמה כן היא. תכנית מתארת, שמביטה מלמעלה ולא נכנסת לרמת הבית הבודד.

תיקון 101 של חוק התכנון והבנייה מאפשר לכל ישוב שתהיה לו תכנית מתאר כוללת מאושרת. על בסיסה ניתן לאשר תכניות קטנות יותר בתוך הישוב עצמו (מעביר סמכות לוועדה המקומית לתכנון ולבנייה המקומית).

צוות התכנון כולל יועצים מתחומים שונים: נוף, תחבורה, חברה, ניקוז, סביבה, תיירות ושימור.

לתוכנית מספר שלבים כאשר בכל שלב מתקיים גם תהליך שיתוף ציבור: מצב קיים (השלב הנוכחי), גיבוש חזון, גיבוש פרוגרמה וחלופות, בחירת חלופה נבחרת וכתובת המסמכים. התהליך אורך כשנתיים עד להגשת המסמכים וחמש שנים עד לאישור התוכנית וקבלת תוקף.

2 . סדנת SWOT (Strengths, Weaknesses, Opportunities, Threats):

ענת ברקאי-נבו הסבירה אודות תהליך ה-SWOT - מיפוי של מצב קיים בהתייחס לתוכנית המתאר הכוללת באמצעות איתור חולשות, חוזקות, איומים והזדמנויות. לאחר המיפוי התבקשו המשתתפים לדרג מה מבין הדברים שעלו הם המשמעותיים ביותר בעיניהם. להלן עיקרי ניתוח ה-SWOT לפי נושאים ודירוג חשיבותם בעיני המשתתפים.

חולשות

1 . רצף תנועת/יישובי

- מחסור ברצף של מדרכות נגישות להולכי רגל
 - חלקים במושבה מנותקים פיזית אחד מהשני – בייחוד גבעת הפועל המנותקת בגלל הרכבת וכביש 652
 - אין רצף יישובי של שבילים ודרכים
 - חסר חיבור פיזי בין גבעת עדה לבנימינה (שביל אופניים, טיילת..)
- נושא זה דורג כחולשה הבולטת ביותר בדירוג החולשות. נראה שיש תחושה כי קיים מחסור בתשתיות ראויות של מדרכות ודרכים. יחד עם זאת מתקיים נתק תוך יישובי, בעיקר בין גבעת הפועל לשאר השכונות בבנימינה ובין שני היישובים גבעת עדה ובנימינה, כאשר בפועל לא קיים חיבור פיזי בדמות שביל אופניים או טיילת המחברים בין היישובים.

2 . קהילה

- פעילות קהילתית מפוזרת – אין מרכז קהילתי גדול
 - אין מרכזים קהילתיים אזוריים
 - אין לכידות קהילתית
 - תופעה של עזיבת המושבה
- נושא זה דורג כחולשה המשמעותית השנייה בדירוג החולשות. לא היה קונצנזוס בין המשתתפים, בנוגע לשאלה האם יש צורך במרכז קהילתי אחד גדול או במספר מרכזים

אזורים. אך כן הוסכם כי קיים נתק בין מוקדי הפעילות הקהילתית ביישוב ושיש מחסור בלידות קהילתית במושבה.

3 . תשתיות

- ביוב עולה על גדותיו בשל בעיות ניקוז בעיקר בחורף
- כבישים ללא שוליים
- כבישים שבורים

נושא זה דורג כמקום שלישי בדירוג החולשות.

4 . תחבורה

- מחסור במקומות חניה, חניה לא מסודרת
- נפח תנועה גדול מדי למושבה הקטנה
- גבעת הפועל קשה לנסיעה בגלל תשתית בעייתית
- בעייתיות במעבר הרכבת התת-קרקעי

בדיון סביב נושא התחבורה, דובר שהרכבת והכבישים שנוספו לעיר יוצרים גודש תנועה משמעותי המתבטא בפקקים, מחסור במקומות חניה ובחניה פרוביזורית ברחבי היישוב. אלמנטים אלו מקשים מאוד על חיי התושבים.

5 . רכבת

- חשש מהעברת הרכבת לאור עקיבא
- חשש מהוצאת תחנת הרכבת לנוסעים מבנימינה
- נגישות בעייתית לרכבת
- רכבות משא מהוות מפגע סביבתי
- חסרים מעברים מעל ומתחת לרכבת
- רעש מהרכבת
- אין עמדה קוהרנטית בקרב התושבים בנושא הרכבת - "בנימינה יושבת על הגדר בנושא נקיטת עמדה בנושא הרכבת !!"

לא הושג קונצנזוס בקרב המשתתפים בנושא הרכבת. חלקם סברו שתחנת רכבת הנוסעים הינה החזקה העיקרית של היישוב וחלקם סברו שתחנת הרכבת יוצרת הפרדה גיאוגרפית וקהילתית. הוסכם כי במידה ואפשר מחד לשמור על תחנת הרכבת הנוסעים ולמנפה כאזור תעסוקה ומאידך להנגיש את המעברים שלה למושבה ההשפעה שלה תהיה יותר חיובית מאשר שלילית.

5 . פיתוח ובינוי

- חסרה בנייה רוויה
- גודל הישוב – לא קטן ולא גדול, מקשה על התכנון
- חסרים פתרונות דיור לבני המקום

בסוגיה זו משבר הדיור לא פסח על בנימינה, דובר על הקושי של בני הישוב לקנות דירות במחירים נוחים. חלק מהמשתתפים סברו כי יש צורך בבנייה רוויה נוספת שתאפשר זאת.

6. מסחר ותעסוקה

- חוסר בשטחי מסחר ותעסוקה
 - הכנסה מעטה מארנונה פרטית
 - היעדר ניצול של תחנת הרכבת האזורית כאזור התעשייה
- בדיון סביב נושא זה התקיימה תמימות דעים בנוגע לצורך בשטחי מסחר ותעסוקה נוספים אשר יגדילו את הכנסות הישוב. דובר על ניצול יתרונה של תחנת הרכבת האזורית ופיתוח אזורי מסחר בשטחים סמוכים.

7. שירותים ציבוריים

- אין שירותים בסיסיים ברמה של עיר (בריכה, בית קולנוע, קאנטרי..)
 - המושבה גדלה ללא הלימה של תשתיות
- דובר על כך שהמושבה לא תוכננה מלכתחילה למספר רב של תושבים. היום נוצר צורך לפתח שירותים בסיסיים עירוניים המאפיינים יישוב בסדר גודל של כ – 10,000 תושבים.

8. מוסדות ציבור

- אין מספיק מוסדות ציבור – עומס חוגים על מתנ"ס יחיד
- כבר היום מורגש עומס בחוגים על המתנ"ס, דבר אשר יש לתת לו מענה עם התרחבות הישוב.

איזמים

1. פיתוח ובינוי

- חשש מהפקעות קרקע פרטית לשטח ציבורי
 - חשש מפיתוח בצורה לא מאוזנת ומבוקרת
 - עיריית אור עקיבא חזקה
- איום זה דורג במקום המשמעותי ביותר ע"י המשתתפים. כאשר ישנו חשש מפיתוח לא מאוזן אשר יפגע במקום כיום. חשש נוסף עלה מכיוונה של השכנה ממערב, אור עקיבא, אשר בעבר סיפחה שטחים שהיו בבעלות בנימינה.

2. אופי המקום

- חשש משינוי צביון ליישוב סמי עירוני
 - חשש משמועות על כוונות לאיחוד עם אור עקיבא
- איום זה דורג במקום השני ע"י המשתתפים - החשש לאובדן אופי המקום בצביונו הנוכחי והפיכתו ליישוב עירוני, מדאיג את התושבים המעוניינים לשמר את האופי הקיים.

3 . רכבת

- חשש מהעברת הרכבת לאור עקיבא
 - רכבות משא
- האיום להעברת תחנת הרכבת לאור עקיבא דורג במקום השלישי . החשש העיקרי לפגיעה באיכות החיים של תושבים, בעיקר כאלה שלא נוהגים בכלי רכב פרטיים, כמו בני נוער ומבוגרים.

3 . תחבורה

- גידול תחבורה חוצה
 - תמ"מ 6 – סובב בקעת הנדיב
- נושא התחבורה מקשה כיום על תושבי בנימינה, גידול בתחבורה החוצה את היישוב מדאיג את המשתתפים. כמו כן יש לתת פתרון לסובב בקעת הנדיב, אשר לא יפגע בתושבים.

3 . חקלאות

- סכנה לאובדן החקלאות
- אין אפשרויות לקנות אזורי חקלאות
- מגבלות של שמורות טבע על שטחים חקלאיים

5 . מסחר ותעשייה

- אזור תעשייה בבעלות אור עקיבא
- החשש כאן הוא מתחרות אזורית והשתלטות של אור עקיבא על שטחי מסחר נוספים.

חוזקות

1 . רכבת

- תחנת רכבת המאפשרת נגישות לאוכלוסיות שונות
- בראש החוזקות בלטה מעל כולם תחנת הרכבת האזורית הממוקמת בבנימינה, כאשר רכבות הנוסעים בה מאפשרות ניידות רבה לנוער, זקנים וקהלים שונים, לרחבי הארץ.

2 . מיקום

- מיקום מרכזי באמצע הדרך בין חיפה לתל אביב
 - "אני קרובה לעיר וישנה בכפר"
 - מיקום בין כבישים 2/4/6
 - קרבה לפארקים
- מיקום הינו חוזקה משמעותית אשר מתאפשר ממיקומה של בנימינה בקרבה לדרכים מרכזיות ולרכבת מחד ומאידך לטבע.

- איכות תושבים - אוכלוסייה ברמה גבוהה
- התארגנויות מיני קהילתיות (קהילה דתית, גבעת הפועל)
- עושר קהילתי
- אפשרות להשפיע
- ישוב קטן

בנושא זה עלה היתרון של אוכלוסייה ברמה גבוהה המצויה בבנימינה בשפע, תושבים אכפתיים שרוצים ויכולים להשפיע על הנעשה סביבם. בתוך ישוב קטן אשר מאפשר מגוון קיום של מגוון קהילות שונות.

מורשת

- דימוי חיובי של מושבות הברון ובקעת הנדיב
 - היסטוריה ואופי היישוב
 - מורשתו של אהוד מנור כאטרקציה תיירותית
 - עמותה לשימור אתרים
- מורשתו של אהוד מנור ודימוייה של בנימינה מהווים אבן שואבת למבקרים במשך השבוע. כאשר היישוב מחזיק באמתחתו מורשת היסטורית הנובעת מהיותו אחת ממושבות הברון.

תיירות

- תיירות כפרית
 - מרכז הופעות שוני
 - תחנת הנוטרים
 - בית ראשונים
 - הקמת עמותת תיירות
- מרכז הופעות שוני כבר כיום מהווה מרכז תרבותי בולט בארץ, יחד עם הקמה של עמותת תיירות ניתן למתג ולקדם תיירות בבנימינה.

סביבה

- אזור יפה וירוק
- קרבה לפארקים
- אזור חקלאי

הזדמנויות

1. תיירות ומורשת

- פיתוח באזור המחצבה של אטרקציות תיירותיות ושיקומה
- פיתוח תיירות כפרית

- מורשתו של אהוד מנור כאטרקציה תיירותית
- מרכז הופעות שוני
- אטרקציות תיירותיות
- פיתוח הטיילת
- פיתוח שבילי אופניים

בראש ההזדמנויות המצויות בבנימינה התושבים רואים את המחצבה בין בנימינה לזיכרון כפוטנציאלית לשיקום. מקרים דומים בארץ מראים כי ניתן לשקם מחצבות ולהפכן למוקד משיכה לתושבים יחד עם שימור המרקם המיוחד המאפיין את הסביבה הכפרית של בנימינה. כמו כן פיתוח שבילי אופניים ותיירות אופניים היא אופציה מבטיחה שכן כבר היום, מטיילים רבים באים בסופי השבוע לרכב על אופניים באזור.

2 . מסחר ותעשייה

- אפשרות להגדלת מסחר/ תעשייה באזור הרכבת
- פיתוח אזור תעשייה כרמל

בראש ההזדמנויות המסחריות העומדות בפני בנימינה המשתתפים סבורים כי יש צורך לקדם את הגדלת המסחר ופיתוחו בקרבת הרכבת.

3 . אופי היישוב

- פיתוח ישוב המשלב קהילה, טבע ותיירות

4 . מיקום וסביבה

- שמורות טבע
- תחנת רכבת שעוברת לכביש 4
- רמת הנדיב

- אפשרות להתחבר לבית חנניה דרך המחצבה

ההזדמנות הטמונה במיקומה של בנימינה עוד לא מומשה עד תום ויש מקום רב לקדם אותה על בסיס מיקומה המרכזי מחד ובקרבה לטבע מאידך.