

דברי הסבר לתכנית

1. הסבר תמציתי על עקרונות התכנית:

המועצה המקומית בנימינה-גבעת עדה שוכנת בבקעת הנדיב, כ- 10 ק"מ מצפון לעיר חדרה וכ- 5 ק"מ מדרום לזיכרון יעקב. שטחה של המועצה המקומית הינו כ- 24,400 דונם והיא כוללת בתוכה את הישובים בנימינה וגבעת עדה (שאוחדו בשנת 2003), מחצבת בנימינה, פארק שוני, אזור תעשייה כרמל ושטחים חקלאיים נרחבים של בקעת הנדיב.

בנימינה נוסדה ב- 1922 על ידי בניי של עולי העלייה הראשונה ממושבות האזור, זיכרון יעקב וגבעת עדה, ועולי העלייה השלישית. עד שנות ה-90 של המאה הקודמת התפתח הישוב כמושבה חקלאית משני עבריה של מסילת הרכבת, החוצה את המושבה עוד משנותיה הראשונות. בשנות ה-90 החל הישוב להתרחב ולגדול בקצב מהיר בעקבות שדרוג תחנת הרכבת והגברת האטרקטיביות למגורים במקום. כתוצאה מכך החל שינוי באופיו ובתפקודו המרחבי. אוכלוסיית בנימינה מונה כיום כ- 11,150 תושבים (הלמ"ס, 2016).

גבעת עדה נוסדה בשנת 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 (ולישובים נוספים במרחב), חוותה גבעת עדה תנופת גידול החל משנות ה-90. יחד עם זאת המושבה ממשיכה לשמר אופי כפרי-חקלאי בדומה לישובי המועצה האזורית אלונה הסובבים אותה. אוכלוסיית המושבה מונה כ- 4,093 תושבים (הלמ"ס, 2016).

מרחב המועצה המקומית עשיר בנופי תרבות, אתרים ארכיאולוגיים ואתרי מורשת. המושבות בנימינה וגבעת עדה נמנות על מושבות הברון וסיפורן הוא חלק ממפעל ההתיישבות הציוני בארץ ובאזור בקעת הנדיב. לשני הישובים גרעין היסטורי אשר משלב בתוכו את סיפור ימי ראשית המושבה. רשימות שימור שנערכו על ידי עמותות השימור הפועלות בישובים, משמשות את וועדת השימור המקומית ומהוות בסיס להכנת רשימת האתרים המוצעים לשימור בתכנית זו.

שתי המושבות, גבעת עדה - בעלת אופי כפרי, ובנימינה- בעלת אופי "פרברי - סמי עירוני", נהנות מרמת קישוריות גבוהה למרחב הסובב ולמרכז הארץ, בשל תחנת הרכבת בבנימינה והגישה לדרכים אזוריות ומהירות. הקישוריות הגבוהה למוקדי תעסוקה, בשילוב הצביון הכפרי, הדימוי הקהילתי וערכי הטבע במרחב הם הגורמים לאטרקטיביות של המועצה למגורים, ובהתאם גם לרמה הכלכלית-חברתית הגבוהה של תושביה. בשנים האחרונות חלה האטה משמעותית בקצב גידול האוכלוסיה, נוכח זמינות נמוכה של קרקע לפיתוח.

הגידול באוכלוסיית המועצה בשני העשורים האחרונים הוביל לשינויים בהרכב החברתי ובתפיסת הזהות המקומית, והגביר את המתח בין שימור לפיתוח במרחב הרגיש. בתחום המועצה המקומית שטחים חקלאיים מעובדים בהיקף של כ- 18,000 ד', אשר מהווים את חלק הארי של בקעת הנדיב ופעילים בה כ-60 חקלאים.

משבר בענף החקלאות במועצה, ענף בעל השפעה על איכויותיו הנופיות של המרחב, מוביל ללחצי פיתוח בשטחים החקלאיים ומחייב נקיטת מדיניות שתאזן בין צורכי החקלאים, הרשות המקומית וערכי הסביבה והנוף שמייצרת החקלאות.

בנוסף, סובלת הרשות המקומית ממחסור חמור בשטחים מניבים בנגישות תחבורתית טובה שתאפשר את מימושם, מאחר ומאושר אזור תעסוקה רחב היקף באזור מרוחק מצירי תנועה ראשיים.

הקיבולת הנומינלית בתכנית המתאר היא כ- 18,800 יח"ד, אומדן של כ-66,800 נפש. על פי הערכת מימוש ריאלי של כ-80%, המתבססת על מימוש מלא במתחמים חדשים ומימוש חלקי במתחמים קיימים, התכנית מניחה קיבולת של כ- 52,700 נפש (ב- 14,840 יח"ד), מתוכם כ- 43,000 נפש בבנימינה וכ- 9,700 נפש בגבעת עדה. כיום מתגוררים בישובי המועצה המקומית כ- 16,000 נפש. בתוך כך, התכנית מציעה תוספת של כ- 9,340 יח"ד ריאלי על המלאי הסטטוטורי המאושר (כ- 5,500 יח"ד), מתוך כ- 8,020 יח"ד בבנימינה וכ- 1,320 יח"ד בגבעת עדה.

צפיפות האוכלוסיה המוצעת בתכנית היא 2,724 נפש/קמ"ר, ביחס לתחום התכנית ולקיבולת הנומינלית, לעומת צפיפות קיימת כ-630 נפש/קמ"ר. לשם השוואה, במועצה המקומית זכרון יעקב צפיפות קיימת כ-730 נפש/קמ"ר וצפיפות מתוכננת במתאר כ-1,600 נפש/קמ"ר.