

1. מה זו תכנית מתאר כוללנית ואיך זה קשור אלי?

תכנית מתאר היא תכנית פיסית המתארת את האופן בו הכפר יתפתח בעשרים השנים הבאות. התכנית היא תכנית כוללנית המגדירה את ייעודי הקרקע, כלומר מה אפשר או אי אפשר יהיה לפתח בכל אזור בכפר (מגורים/ עסקים/ מסחר/ חקלאי וכדומה) וכמה אפשר יהיה לבנות (כמה קומות/ אחוזי בניה וכדומה). התכנית מתייחסת לכל הכפר ולכל הנושאים, על פי אזורים ולא לפי בית בודד. בשונה מתכניות מתאר עירונית, תכנית המתאר לריחניה תהיה ברמה מפורטת כך שתוכל לאפשר מתן היתרי בניה בתחום התכנית מיום שתאושר.

פירוט:

התכנית תקבע מה אפשר ואי אפשר יהיה לפתח בכפר בשנים הקרובות, כלומר כיצד יתפתחו המגורים, המסחר, שירותי הציבור, התחבורה, השטחים הפתוחים ועוד. התכנית תגדיר יעד של כמה תושבים צפויים לחיות בכפר בעתיד. בנוסף, התכנית תגדיר שטחים בהם אפשר יהיה לתת מענה לכל הצרכים של תושבי הכפר (היכן לגור, לעבוד, לבלות, לקנות, ללמוד, לנסוע וכדומה).

באילו נושאים תעסוק התכנית?

התכנית תעסוק בסוגיות חשובות מאוד לכפר כגון: פתרונות מגורים, הזהות והאופי של הכפר והתפקיד שלו באזור, תנועה, תחבורה וכדומה. עוד נעסוק בפתרונות של שטחים פתוחים וצרכי ציבור לטובת התושבים, צרכים של מערכת החינוך, תשתיות מסוגים שונים ונושאי סביבה ומניעת מפגעים.

2. מי מכין את התכנית?

את התכנית מוביל הועד המקומי בשיתוף עם מחלקת ההנדסה של המועצה האזורית תוך תיאום עם משרדי הממשלה הרלוונטיים. את התכנית מכינים צוות תכנון בראשותו של אדריכל דני לזר מחברת "דני לזר אדריכלים".

פירוט:

את התכנית מכין צוות מקצועי ורחב של מומחים לכל התחומים בהם עוסקת התכנית (כאמור: מגורים, תחבורה, שטחים פתוחים, סביבה, עסקים, תיירות, שיתוף הציבור ועוד). הצוות מכין את התכנית עבור הועד המקומי מחוז הצפון במשרד הפנים, בשיתוף משרדי הממשלה הנוגעים לדבר.

בנוסף, מי שמשותף בהכנת התכנית – זה הציבור!

תהליך התכנון יכלול סדרת מפגשים עם נציגי ציבור ואפשרויות השתתפות נוספות. המטרה היא להתחשב ככל הניתן בדעות וברצונות של ציבור תושבי הכפר. לשם כך השתתפותכם לאורך התהליך חשובה.



3. מה יוצא מזה בסוף?

לתכנית מתאר יש שלושה תוצרים מרכזיים: תשריט (מפה), תקנון ונספחים. מרגע שהתכנית מוכנה ומאושרת בוועדות התכנון המתאימות היא הופכת להיות חוק מחייב! (תכנית סטטוטורית).

פירוט תוצרי התכנית:

בסופו של דבר (אחרי תהליך האורך כשנה וחצי) מקבל הכפר 3 תוצרים:

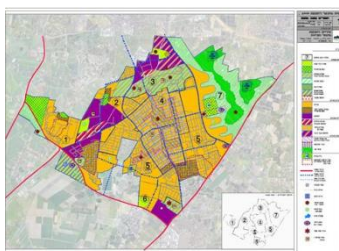
תשריט – כלומר מפה של הכפר בצבעים שונים. כל צבע מגדיר ייעוד קרקע אחר (לדוגמה: מגורים, מסחר, מבני ציבור, שטחים פתוחים ועוד). המפה תאפשר לכל תושב לדעת מה העתיד של האזור שלו. תשריט זה מסביר מה מותר לבנות בכל אזור ובאיזה היקף. את הבניה עצמה יזמו ויבצעו בעלי הקרקעות בשטחים הפרטיים ויזמים שונים בשטחים המוגדרים כשטחי מדינה.

תקנון – חוברת עבה שכתובה בצורה משפטית המפרטת את הוראות ההתכנית. כאמור, אחרי אישור התכנית התקנון שלה הופך לחוק מחייב.

נספחים – מסמכים המפרטים בנוגע לדברים שחייבים לעשות (נספחים מחייבים) בנושאים שונים, כגון: תחבורה, ניקוז, תשתיות ולגבי דברים שכדאי לעשות (נספחים מנחים) בנושאים שונים כגון: (שימור, סביבה וכדומה).



הוראות התכנית ומסמך מדיניות (נתניה)



תשריט מצב מוצע (רחובות)



תשריט מצב קיים (רמת השרון)

שטח	מספר	שטח	שטח	שטח
שטח	100	200	300	400
שטח	500	600	700	800
שטח	900	1000	1100	1200
שטח	1300	1400	1500	1600
שטח	1700	1800	1900	2000
שטח	2100	2200	2300	2400
שטח	2500	2600	2700	2800
שטח	2900	3000	3100	3200
שטח	3300	3400	3500	3600
שטח	3700	3800	3900	4000
שטח	4100	4200	4300	4400
שטח	4500	4600	4700	4800
שטח	4900	5000	5100	5200
שטח	5300	5400	5500	5600
שטח	5700	5800	5900	6000
שטח	6100	6200	6300	6400
שטח	6500	6600	6700	6800
שטח	6900	7000	7100	7200
שטח	7300	7400	7500	7600
שטח	7700	7800	7900	8000
שטח	8100	8200	8300	8400
שטח	8500	8600	8700	8800
שטח	8900	9000	9100	9200
שטח	9300	9400	9500	9600
שטח	9700	9800	9900	10000

נספח פרוגרמה (אבו גוש)



נספח נוף (ראשון לציון)



נספח ביוב, תחבורה (חדרה)

4. מה ההבדל בין תכנית מתאר לתכניות אחרות?

לתכנית המתאר לריחניה יש מרחב פעולה גדול אבל היא עדיין צריכה להתאים לתכניות הקיימות בסביבה. התכניות האזוריות שמעליה והתכניות המקומיות שמתחתיה.



תרשים היררכיית תכניות

פירוט:

חשוב להבין כי תכנית המתאר כפופה לתכניות רחבות יותר (כאלו של האזור או של כל המדינה) שנמצאות "מעליה". יש לא מעט תכניות רחבות שקובעות לכפר את כללי המשחק (למשל ריחניה לא יכולה לקבוע ייעודי קרקע מחוץ לתחום התכנית המוגדר). "מתחת" לתכנית של הכפר יש תכניות קטנות יותר המפרטות אותה וקובעות מה יקרה בשכונה או אזור מצומצם (לדוגמא: תכנית של אזור תיירות או מרכז לימודים). תכניות אלו יהיו כפופות לתכנית המתאר. תכנית המתאר לא יכולה "לקחת" זכויות שקיימות בתכניות קודמות.

5. מה קורה ומתי?

מהלך קידום התכנית מתחלק לשלושה שלבים: תכנון (אורך כשנה וחצי), אישור התכנית (תלוי בגורמים רבים, עורך כשנתיים) ויישום התכנית.

שלב התכנון מורכב מארבעה שלבים מרכזיים:

בשלב הראשון לומד צוות התכנון את המצב הקיים בכפר מכל הבחינות הרלוונטיות (מצב התחבורה, המגורים, הסביבה, התיירות, המסחר, מבני הציבור ועוד). בסופו של דבר מבינים מהן הבעיות המרכזיות שצריך לטפל בהן ומהן ההזדמנויות המרכזיות אותן אפשר לנצל. בשלב זה יתקיימו מפגשים עם הציבור על מנת ללמוד מכם מהן לדעתכם הסוגיות המרכזיות בהן צריכה להתמקד התכנית.

בשלב השני מגבשים יחד את החזון לעוד כ- 20 שנה. קובעים את המטרות והיעדים לתכנית. צוות התכנון והתושבים מגבשים יחד כיצד תראה ריחניה בעתיד. החזון מגדיר לאן רוצים להגיע בהתחשב בכמה שאלות מפתח, לדוגמא: מקומו ותפקידו של הכפר במרחב, דמותו של הכפר מבחינת אופי הבינוי, העקרונות המנחים לפיתוח התעסוקה והפנאי וכדומה.

בשלב השלישי מפתח צוות התכנון חלופות, כלומר כמה דרכים שונות כדי להשיג את החזון והמטרות שנקבעו קודם. בשלב זה יתקיים שוב תהליך שיתוף על מנת לדון בדילמות או שאלות תכנוניות בהן נבקש לשמוע את דעתו של הציבור.

בשלב הרביעי יתכנס צוות התכנון ויכין טיוטה של התכנית הסופית. אז נצא שוב לציבור, נציג את התכנית ונבקש לקבל משוב לפני סיכום והכנת המסמכים השונים.

לאחר שמגבשים את כל המסמכים הסופיים, מגישים את התכנית לוועדות השונות שצריכות לאשר אותה. קודם כל בכפר ובמועצה ואחר כך בוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה (בה שותפים משרדי ממשלה רבים ונציגים של המחוז). עם אישור התכנית היא מקבלת תוקף של חוק מחייב.

לוח זמנים כללי לגיבוש התכנית:

