



מדינת ישראל
משרד הפנים - מינהל
התכנון

תכנית מתאר מקומית ליישוב ריחאניה

מפגש שיתוף ציבור - הצגת דוח מצב קיים

שלב ה

הגשת המסמכים
למוסדות התכנון



תיאום המסמכים עם כל המשרדים, הרשויות והגופים הרלוונטיים. הגשת תכנית המתאר לועדה המקומית, לועדה המחוזית ולגופי התכנון הנדרשים.

שלב ד

גיבוש החלופה
נבחרת
וגיבוש טיוטת
מסמכי התכנית



פירוט החלופה המועדפת לכדי תכנית מתאר. הכנת מסמכי התכנית הסופיים הכוללים את הוראות התכנית, תשריטה ונספחיה.

שלב ג

הכנת חלופות
תכנוניות של
הישוב



בחירת חלופות תכנוניות לישוב, עם חלוקת ליעודי הקרקע העיקריים והתיחסות לנושאים השונים שהועלו בשלבים הקודמים.

שלב ב

חזון היישוב -
וגיבוש פרוגרמה
רעיונית



הגדרה של חזון, מטרות ויעדי תכנון, גיבוש פרוגרמה רעיונית. הגדרת השטחים הנחוצים ובחירת יעדי קיבולת אוכלוסיה ויעודי הקרקע השונים.

שלב א

תיעוד מצב קיים
וניתוחו



לימוד מצב קיים בתחומים שונים: מבנה עירוני, שימושי קרקע, תולדות הישוב, חברה וכלכלה, נוף ושטחים פתוחים, סביבה, תחבורה ועוד.

רקע כללי





ניתוח סטטוטורי

14174

14310

14175

14178

14176

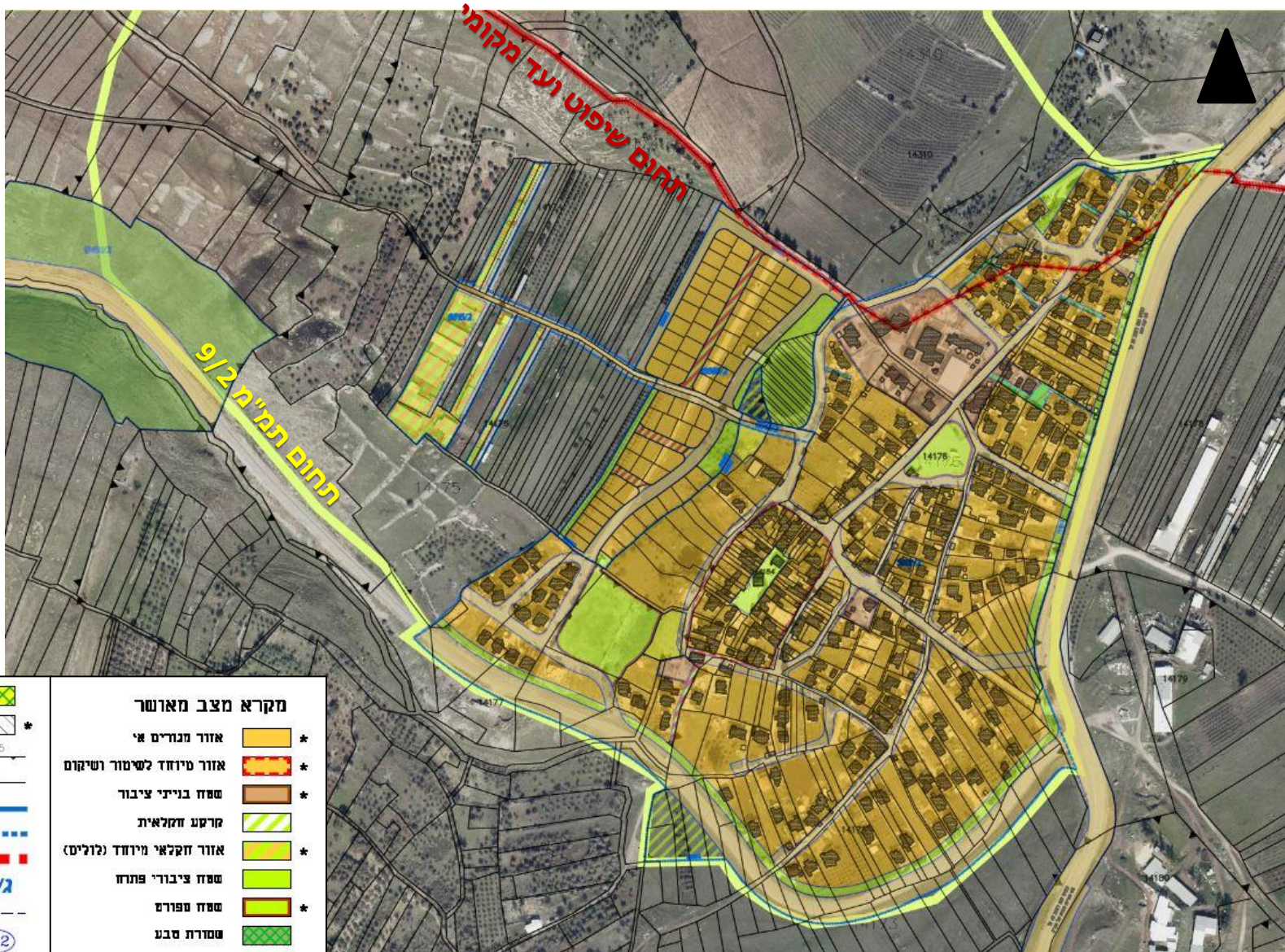
14179

14177

14173

14180

קומפילציית תב"עות על רקע תצ"א

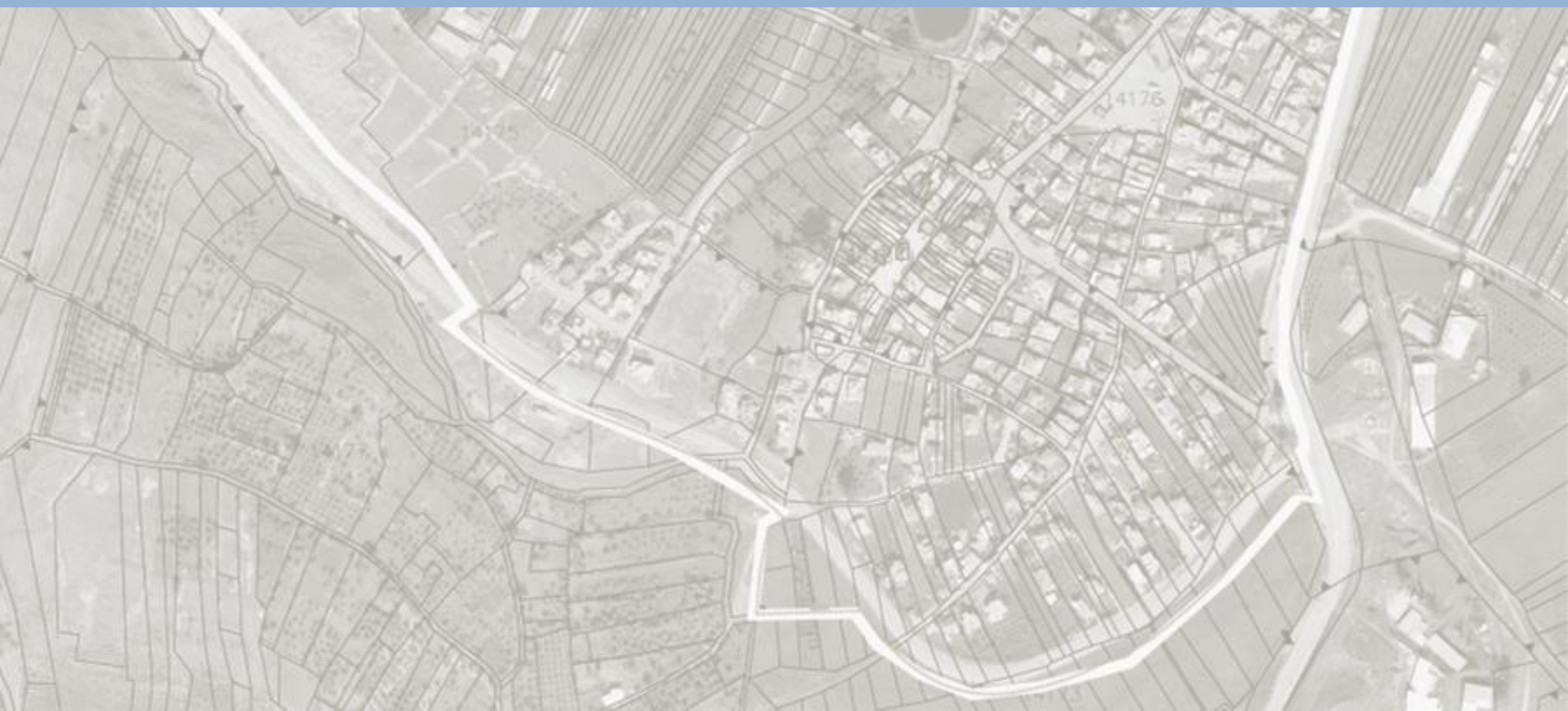


בית קברות		מקרא מצב מאושר	
רצועות מיוחדות		אזור מגורים א'	
גבול גוש ומספרו		אזור מיוחד לשיטור ושיקום	
גבול חלקה ומספרו		שטח בניית ציבור	
גבול חכנית		קרקע חקלאית	
גבול חכנית מאושרת		אזור חקלאי מיוחד (לולים)	
גבול ועד מקומי		שטח ציבורי פתוח	
מספר חכנית מאושרת		שטח ספורט	
גבול מגרש		שטח סבת	
מספר מגרש		דרך מאושרת	
מספר חדרך		דרך מסולבת	
גבול גוש ומספרו (מסרים)		דרך לחולכי רגל	
רוחב חדרך (מסרים)			

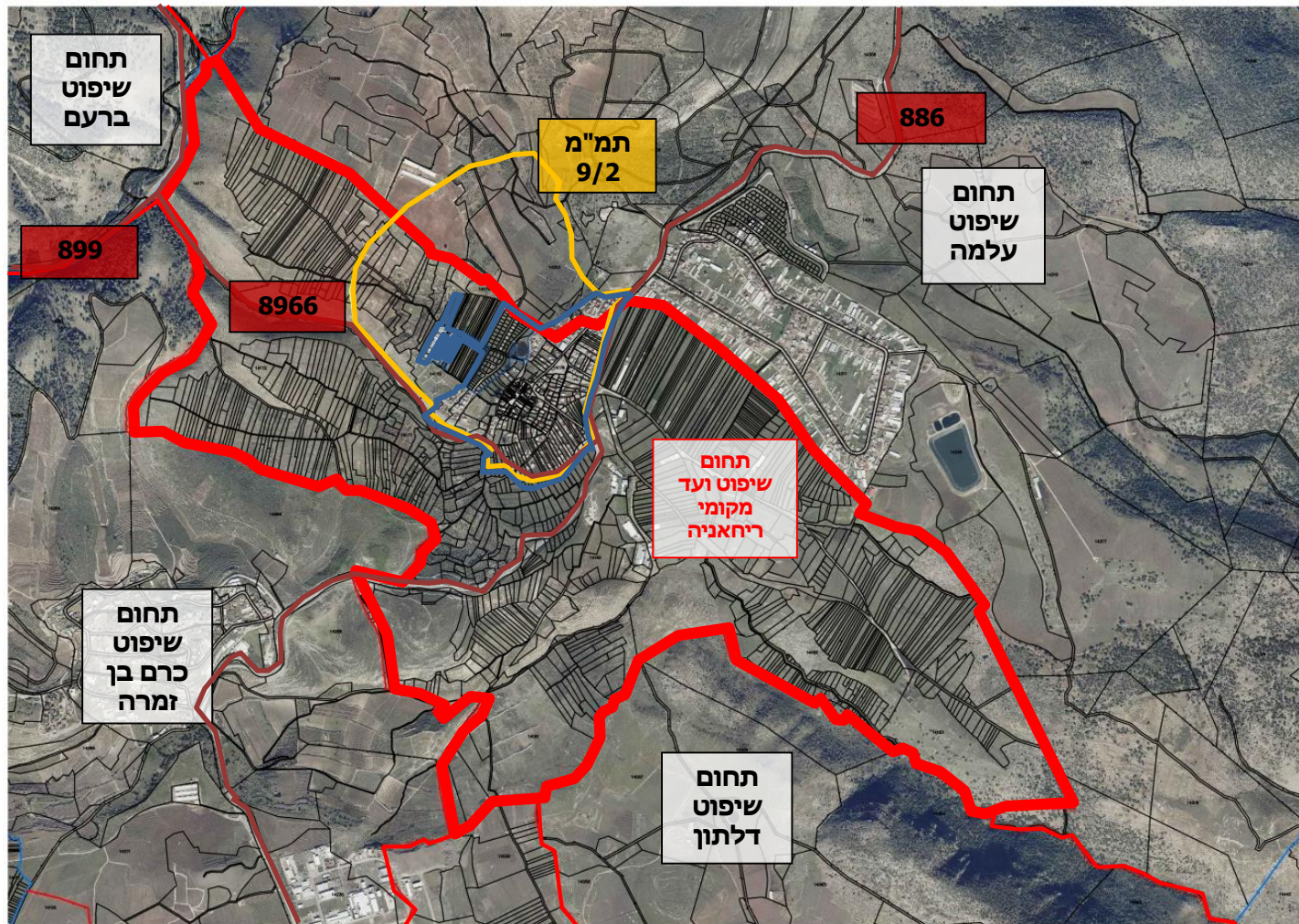
ניתוח סטטוטורי



מבנה פיזי



- תחום השיטח המאושר והבנוי של ריחאניה נמצא בחלקו המרכזי של שטח השיפוט של הועד המקומי. התחום הבנוי חורג אל תוך תחום השיפוט של עלמה.
- על פי תמ"מ 9/2, תחום היישוב מתפרש לכיוון צפון-מערב חלקו הגדול בתחום שיפוט עלמה.



- ליישוב שתי כניסות מוגדרות סטטוטורית אך קיים פער בין המצב הקיים בפועל למצב המאושר בתכניות.
- הכניסות ליישוב אינן מטופחות. הכניסה הראשית איננה מגדירה את זהותו של היישוב, ואיננה אטרקטיבית או מרשימה.



מבט על הכניסה הראשית ליישוב



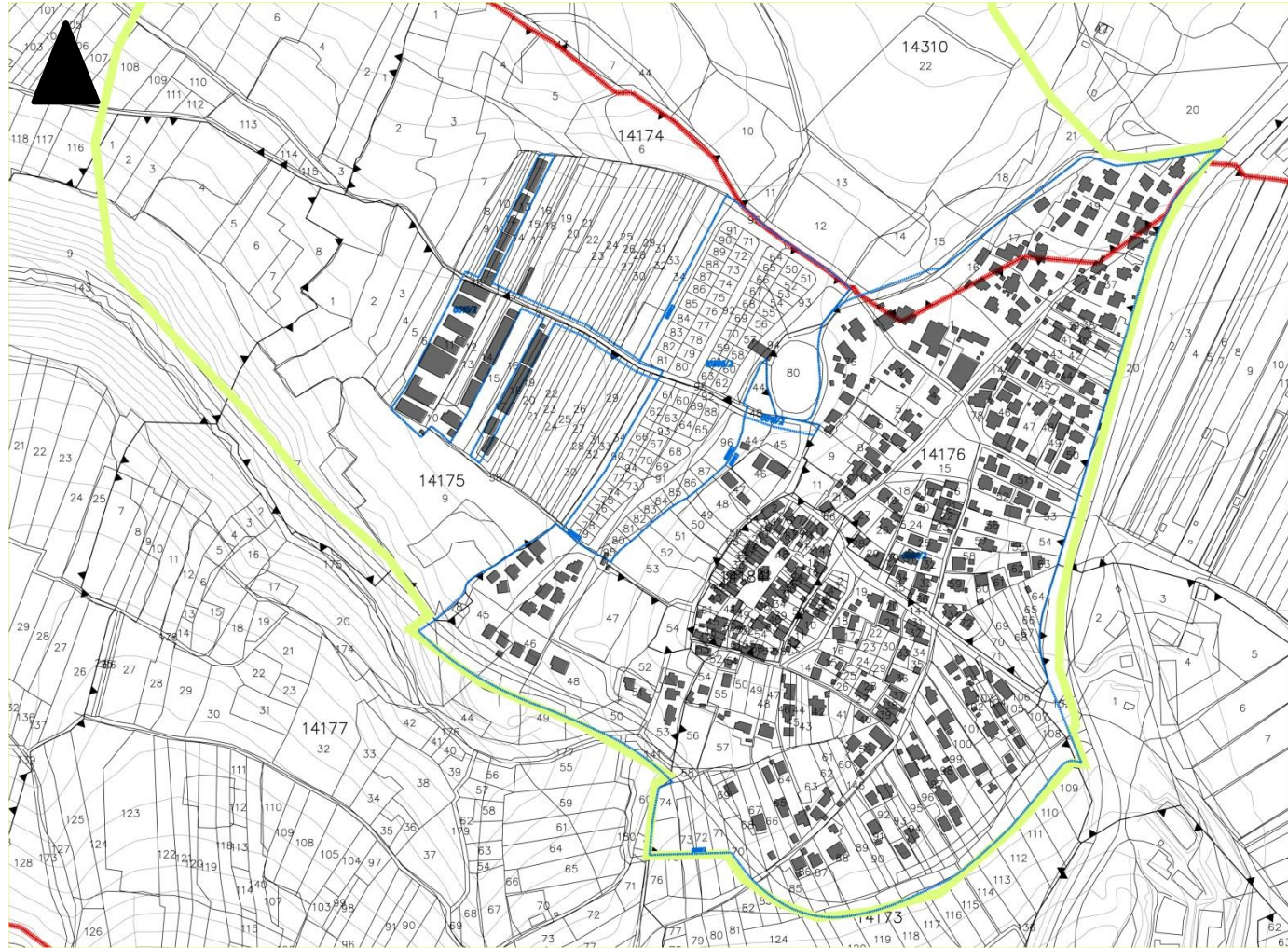
מבט על הכניסה הדרומית ליישוב



- המגרשים מאופיינים באי רגולריות וחוסר אחידות (200 מ"ר ועד 4-5 דונם).
- צורת המגרשים אינה אחידה, חלקם ארוכים מאוד ברוחב של מטרים ספורים בלבד, נובעים מחלוקה של שטחים חקלאיים.

- צפיפות המגורים בישוב היא מעט יותר מ- 1 יח"ד לדונם נטו.

- הבינוי מאופיין בבניה פרטית צמודת קרקע לא אחידה 1-3 קומות.
- רבים מהבתים עם תכסית העולה על 200 מ"ר.
- בשכונה החדשה (טרם נבנתה) מתוכננות 72 יח"ד על 29 דונם ביעוד מגורים, כלומר צפיפות של 2.5 יח"ד לדונם.



פרצלצית מגרשים על רקע מדידה

המרקם הבנוי

■ הוראות התב"ע:

1. 3 יח"ד למגרש עד 700 מ"ר במבנה אחד.
2. 6 יח"ד למגרש מעל 700 מ"ר בשני מבנים.
3. אין הנחיות עיצוב ולכן בפועל קיימים סגנונות עיצוב רבים, רובם בני 1-2 קומות.

- קיים פער בין המצב הסטטוטורי למצב בפועל
- - תוואי הרחובות אינו תואם בין השניים.
- - בחלק מהמגרשים יותר מבנים מהמותר.
- וברובם אין ניצול מלא של זכויות הבניה.



בניו של שלוש קומות ביישוב



מספר מבנים על מגרש אחד



שפות אדריכליות שונות במבנים צמודי קרקע ביישוב



רחוב משני ביישוב



רחוב ראשי ביישוב



בעלויות קרקע

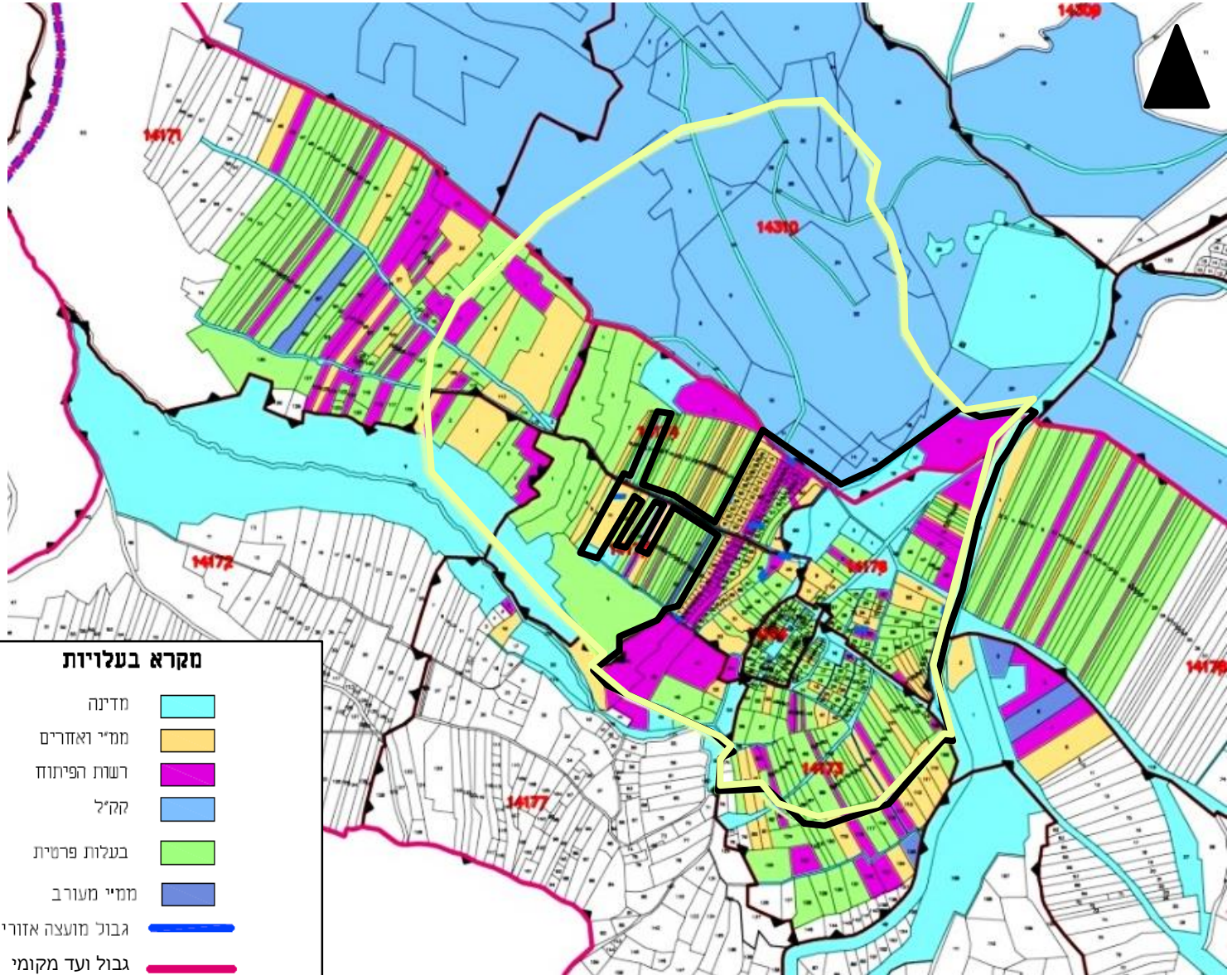


אחוז החלקות הפרטיות גבוה, בחלקם בעלויות משותפות לפרטיים ומדינה.

חלק מיעודי הקרקע אינו תואם את הפרצליציה.

השטח שמצפון לשוב ובתוך הכתם המגדיר את הישוב בתמ"מ 2 בבעלות רמ"י ואחרים.

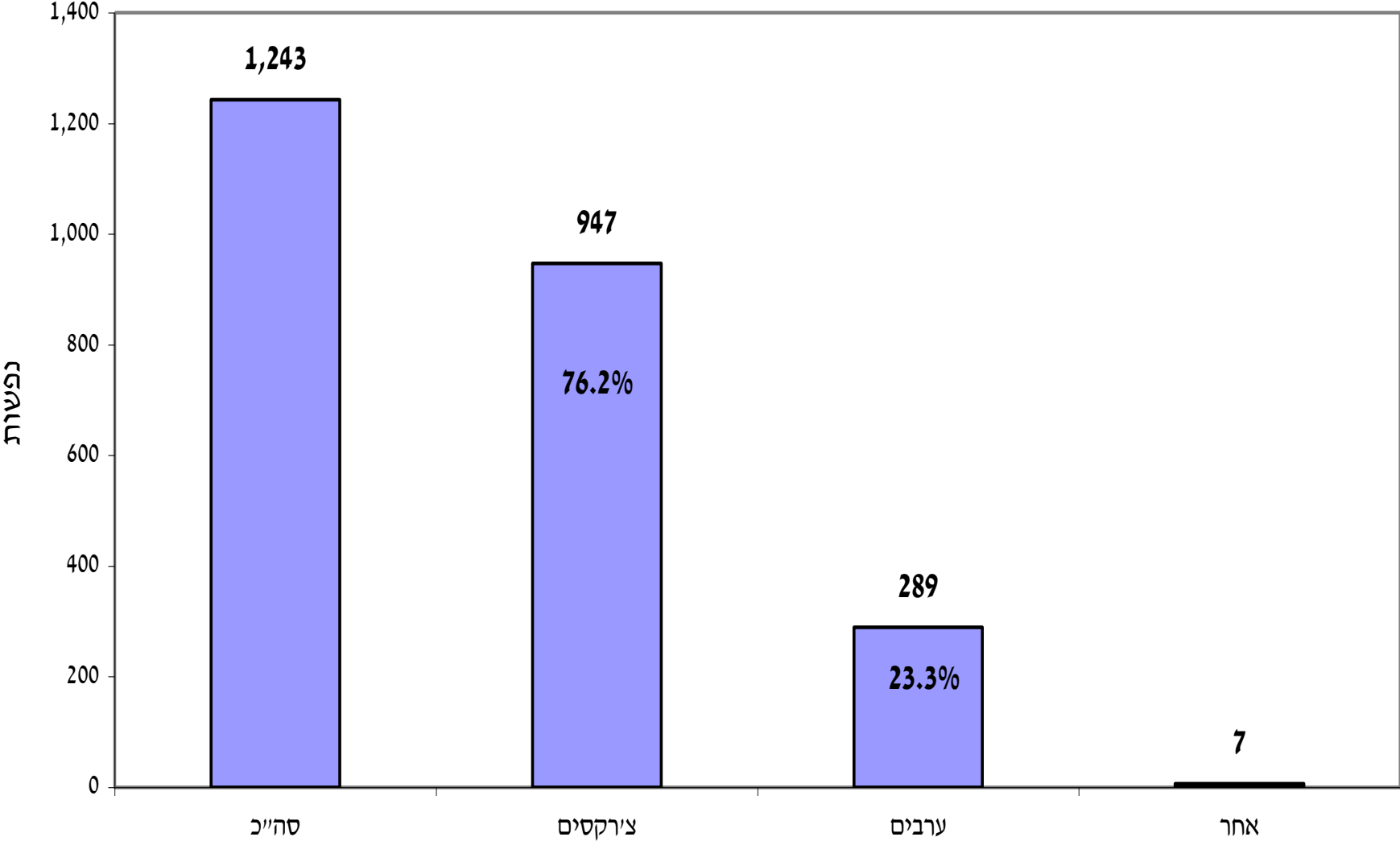
כל החלקות הן מושה בה שוטפים בין-5 ל-20 משפחות.



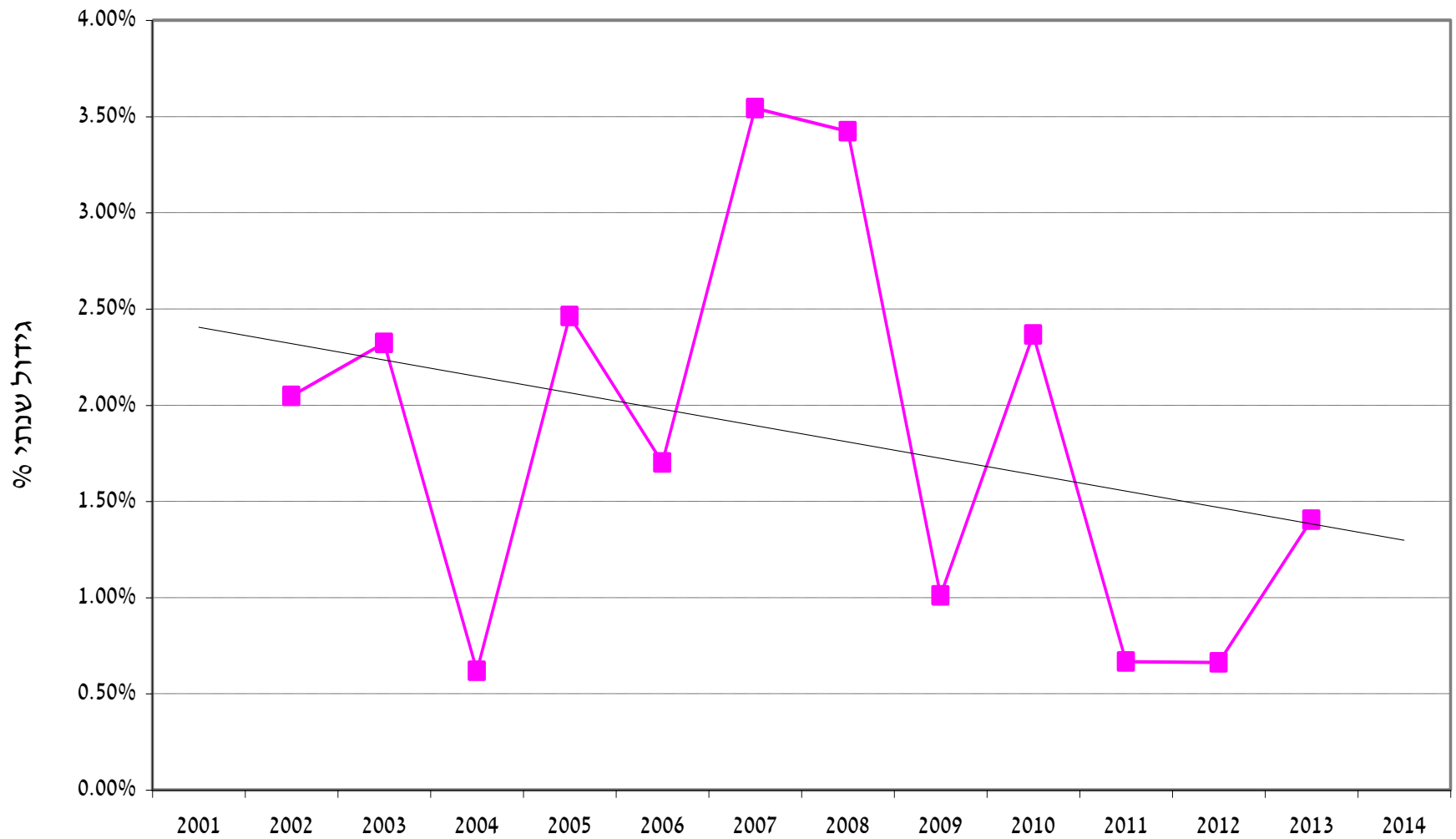
מקרא בעלויות	
מדינה	
מזמי ואחרים	
רשת הפיתוח	
קהיל	
בעלות פרטית	
מזמי מעורב	
גבול מועצה אזורית	
גבול ועד מקומי	
גבול יישוב ע"פ תמ"מ 9/2	
גבול יישוב רמ"י	

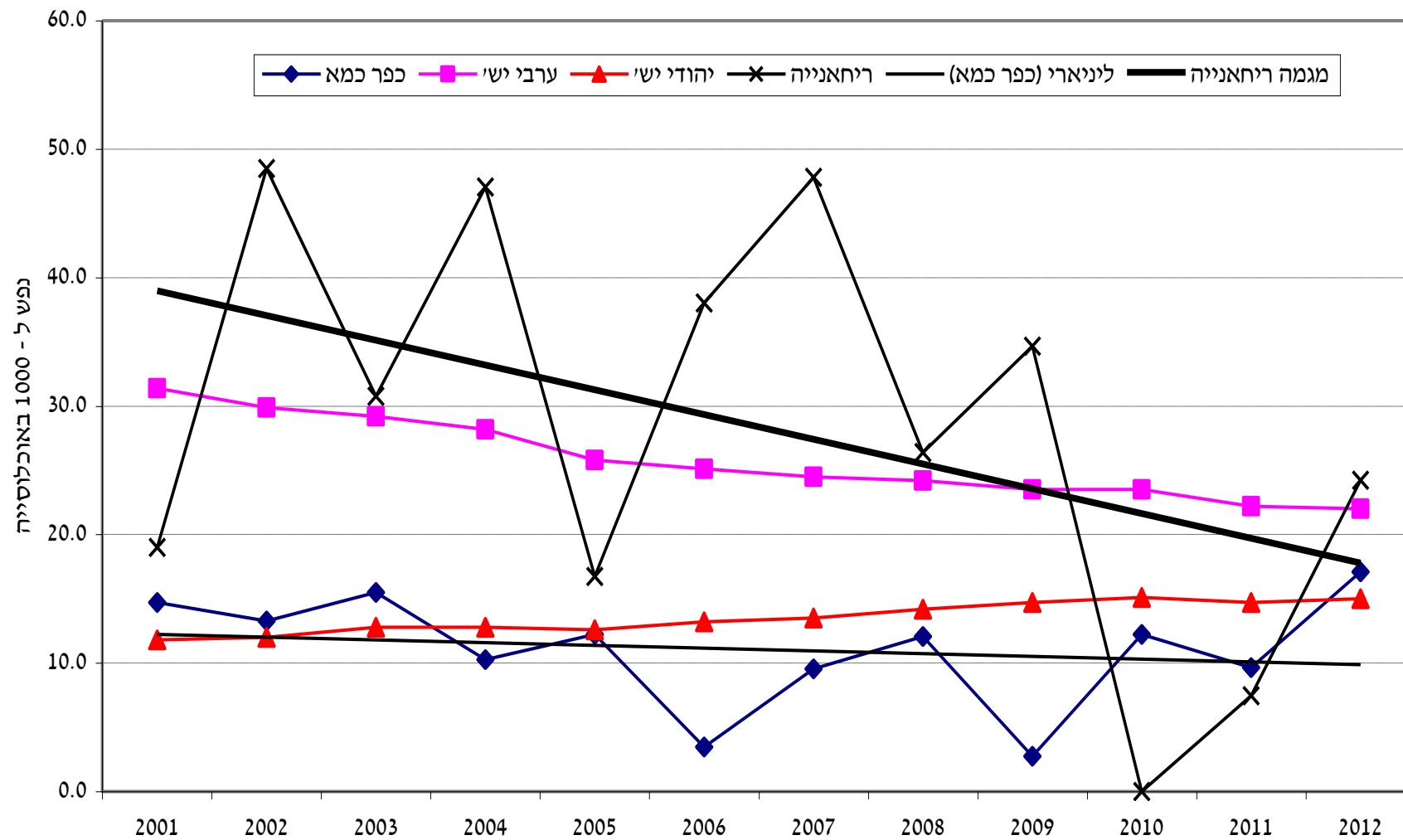
דמוגרפיה ושירותים

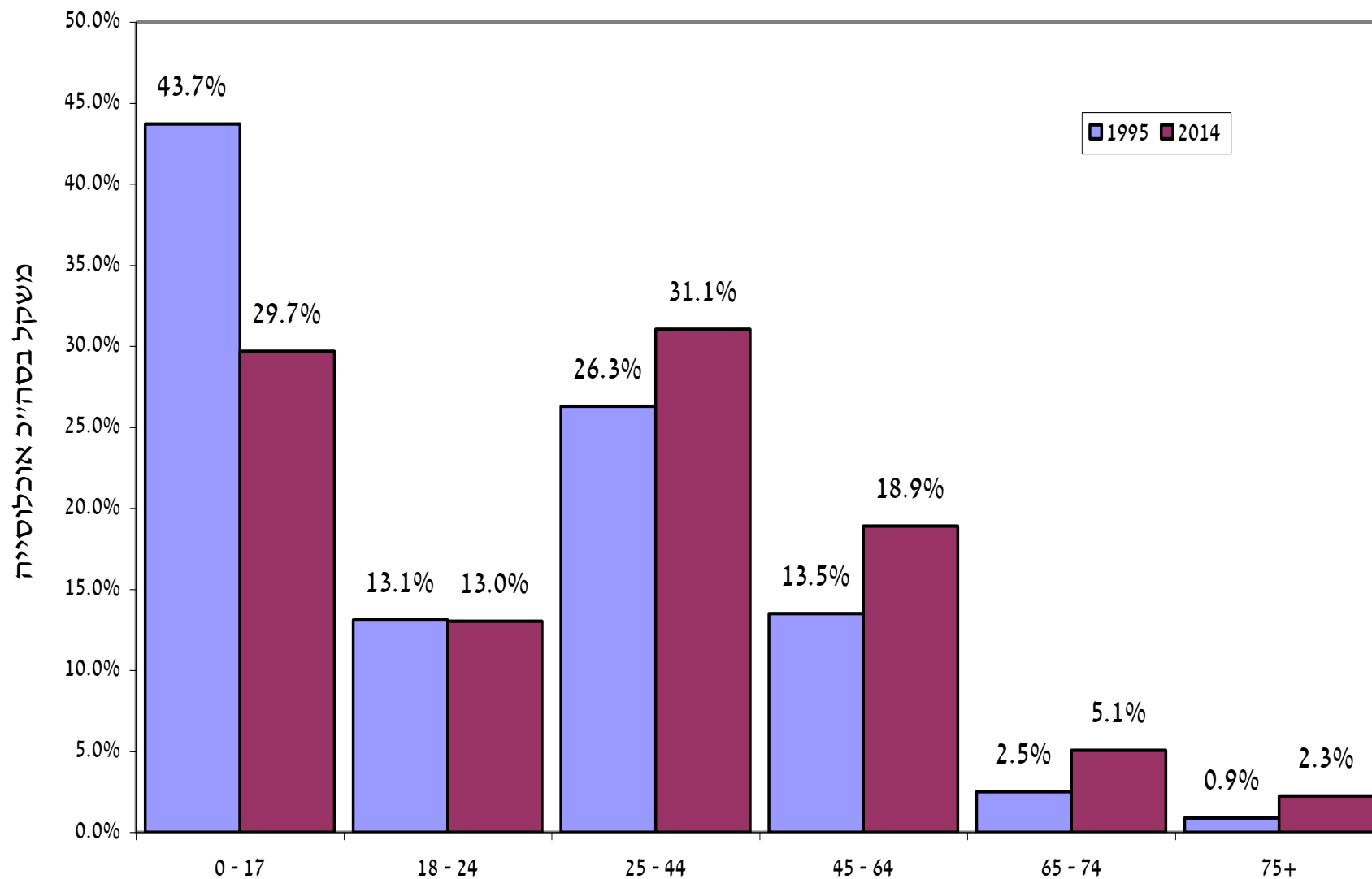




קצב גידול אוכלוסייה





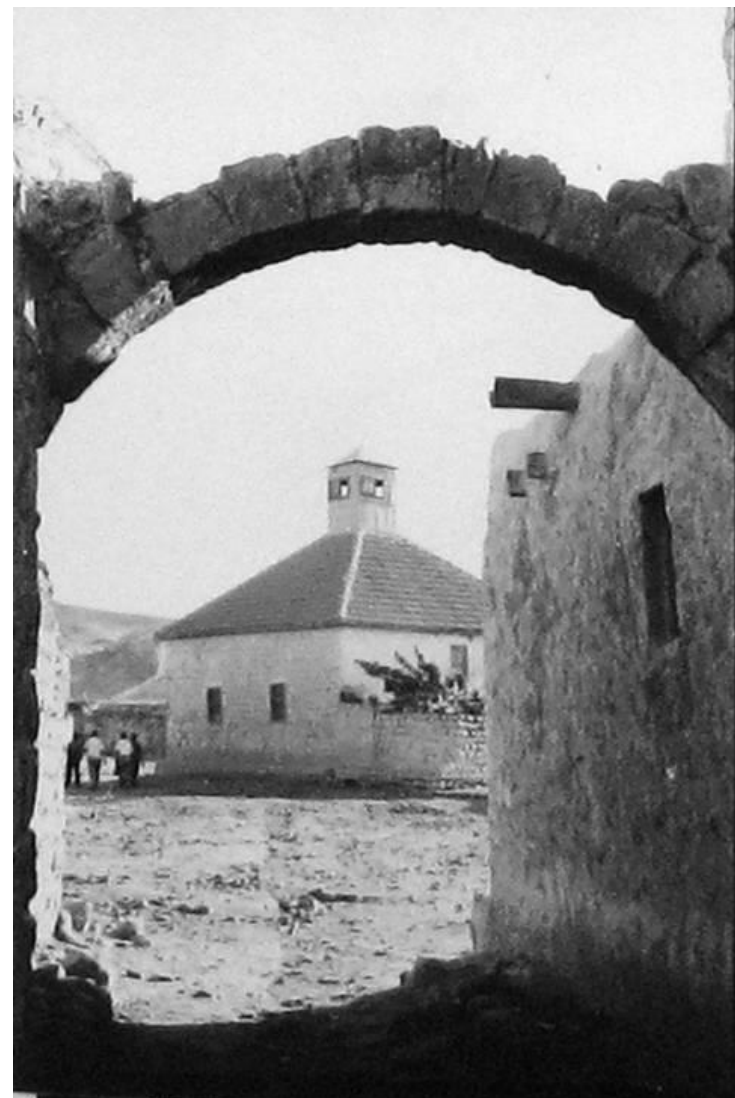




תולדות הישוב

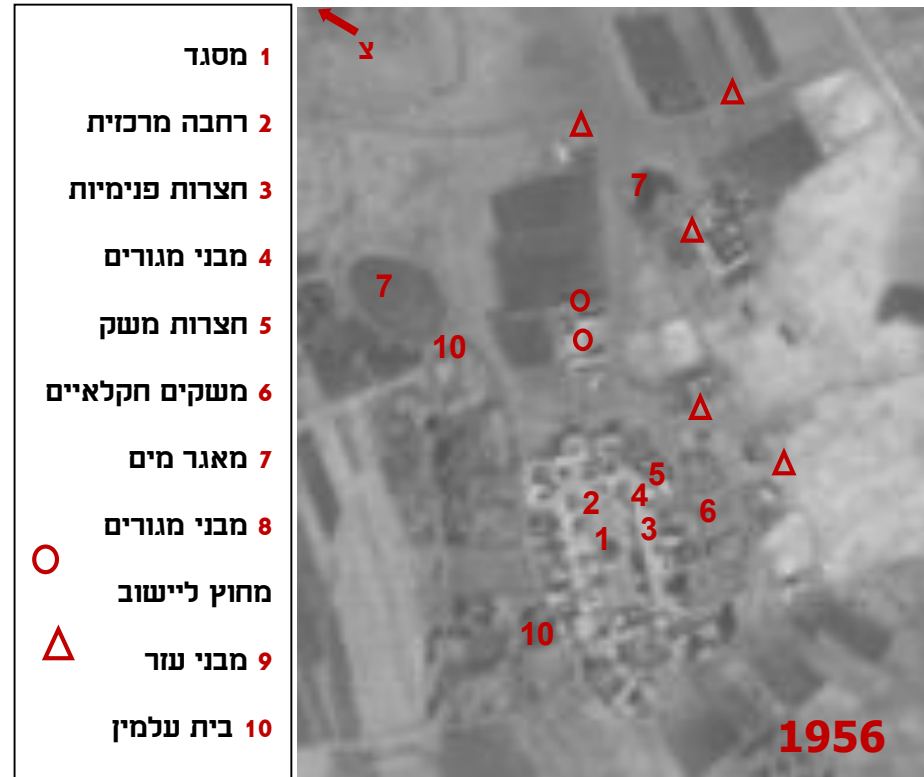


- הכפר שוכן בגליל העליון המזרחי בגובה של כ-680 מ' מעל פני הים
- מקור השם הוא בצמחי ההדס, בערבית ריחן, הצומחים ליד הבאר הנמצאת במקום
- הכפר הוקם בין השנים 1870-75
- קבוצת המתיישבים מנתה 67 משפחות, ברובם בני האדגה
- הכפר נבנה בצורה מלבנית, פתחי הבתים פנו לרחבה מרכזית
- שערי הישוב שנקבעו בחלקו הצפוני והדרומי איפשרו נעילת הישוב בשעות הלילה ובעת סכנה
- כלכלת הכפר התבססה על חקלאות



מרכז הישוב ריחאניה מבעד לשער הישוב הדרומי

סקירה גיאוגרפית – היסטורית, 1956, 1960



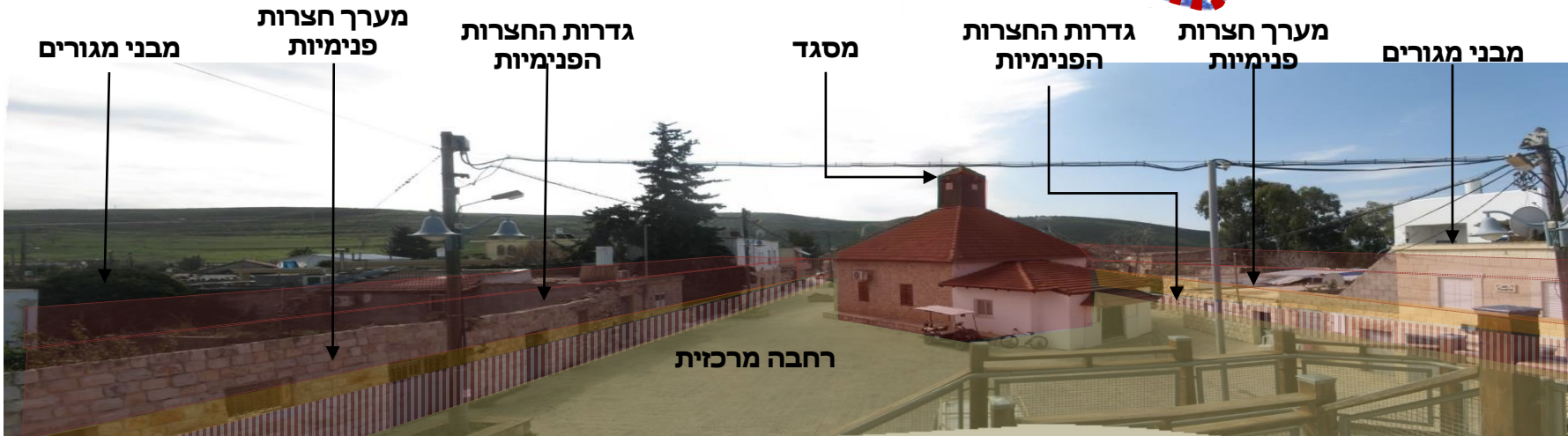
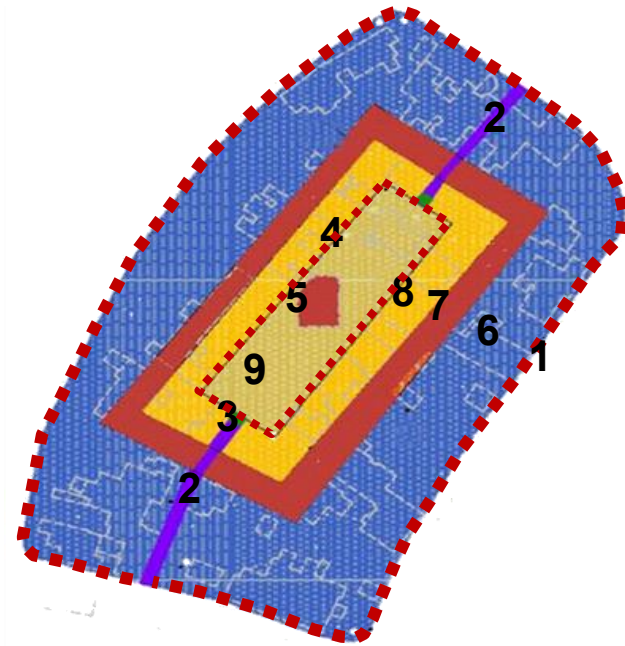
- בניה בחצרות המשק האחוריות ששימשה להרחבת מבני המגורים והוספת מחסנים,
- תוססות בחצרות הקידמיות של המבנים בפאתו המערבית של הגרעין
- כמות המבנים החדשים מחוץ לגרעין הישוב לא השתנתה



שימור

התפתחות השטח הבנוי – גרעין הישוב ההיסטורי

- 1 חומה היקפית של הישוב
- 2 שביל כניסה מוגן לחצר המרכזית
- 3 שער הישוב (צפוני ודרומי)
- 4 גדרות החצרות הפנימיות
- 5 מסגד
- 6 אזור חצרות המשקים
- 7 מבני המגורים – שטח בנוי
- 8 מערך חצרות פנימיות של הישוב
- 9 רחבה משותפת





נוף



אתרים ונקודות עניין בסביבת ריחאניה



שמורת בריכת ריחניה



עין עלווה



בריכת חלב "העין הכחולה"



מערת עלמה

אתרים ונקודות עניין בסביבת ריחאניה



אתרים ונקודות עניין בסביבת ריחאניה



תצפיות בסביבת ריחאניה



שטחים ציבוריים פתוחים



שימוש בפועל ורמת פיתוח	גודל (בדונם לערך)	שצ"פ
נטיעות עצים דמויי מטע ברמת פיתוח אקסטנסיבית. ניכר כי המקום אינו משמש כשצ"פ במובן המקובל של המונח.	1.4	1
ברכת חורף בה נקווים מי גשמים לאחר אירועי גשם משמעותיים. מסביבה נטיעות מרובות ושיחים לכיסוי קרקע ברמת פיתוח אקסטנסיבית. ניכר כי המקום אינו משמש כשצ"פ במובן המקובל של המונח.	7.5	2
נטיעות ספורדיות ברמת פיתוח אקסטנסיבית. ניכר כי המקום אינו משמש כשצ"פ במובן המקובל של המונח.	1.5	3
מגרש מדושא, לצורכי ספורט.	8.4	4
דרכי עפר ונטיעות עצים ספורדיות. ניכר כי המקום אינו משמש כשצ"פ במובן המקובל של המונח.	1.6	5
משטח אספלט. ניכר כי המקום אינו משמש כשצ"פ במובן המקובל של המונח.	1	6
רחבת אספלט גדולה. ניכר כי המקום אינו משמש כשצ"פ במובן המקובל של המונח.	2.8	7
רחבה מרוצפת במרכז הלב העתיק של הכפר. מטופחת, שמורה ומשמשת להתכנסויות ושימושי פנאי. כמעט ללא נטיעות או מתקנים לרווחת התושבים.	1.8	8
רצועה צרה לאורך הכבישים 886 ו-8966, בפועל אלו אזורים הנחווים כשטח "פרטי" פתוח בשל מיקומם בסמיכות גבוהה למגורים. ניכר כי המקום אינו משמש כשצ"פ במובן המקובל של המונח.	13.9	*9

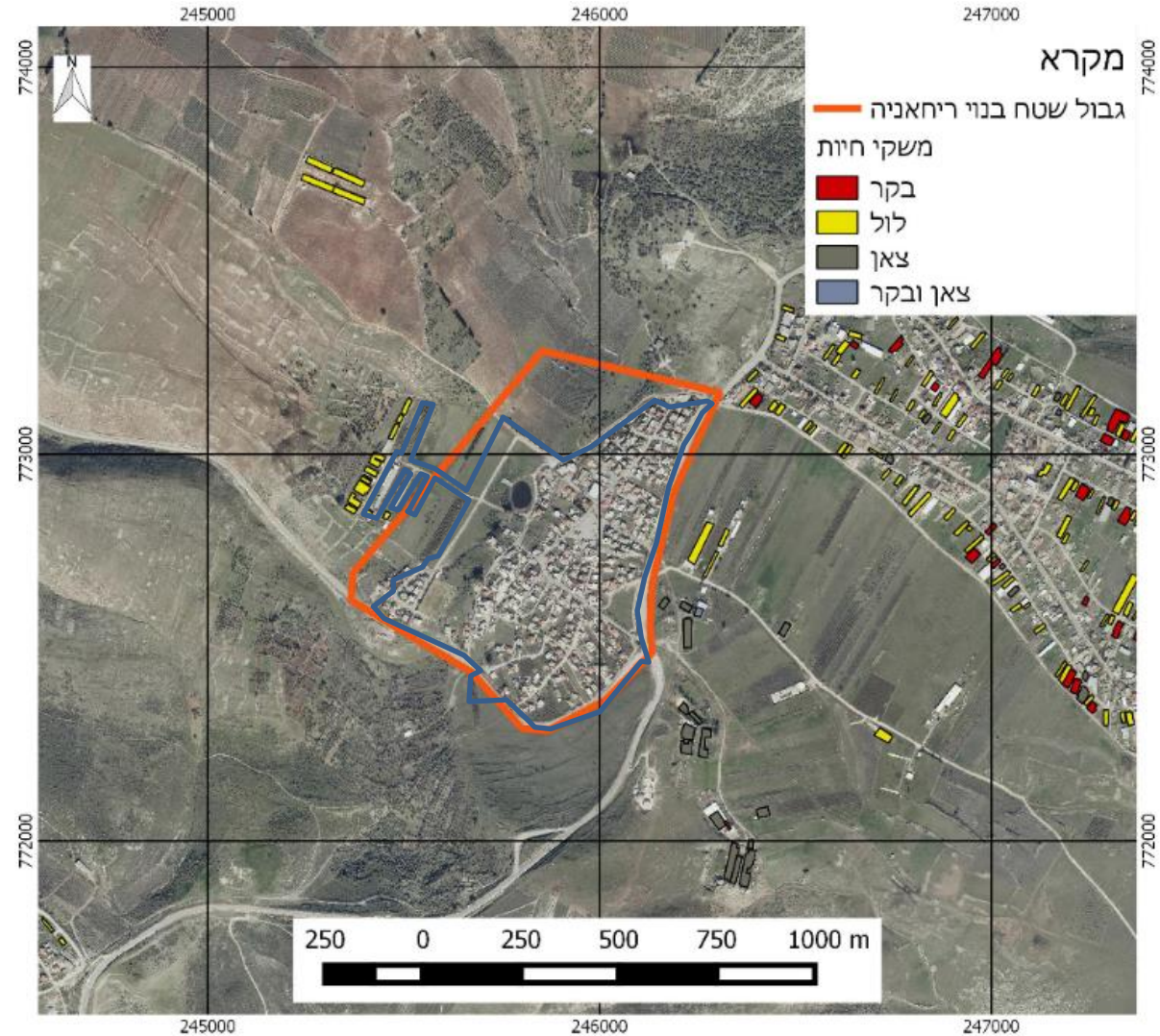
- בחינת מפת ייעודי הקרקע המאושרים מעלה כי קיימים תשעה אזורים המוגדרים כייעודי קרקע "רוקים" (שטחים ציבוריים פתוחים בעלי אוריינטציה לשימושים לרווחת תושבי המקום) בגדלים שונים הממוקמים במערב הכפר ברצועה צרה יחסית מצפון לדרום.
- ישנם כ-40 דונם שטחים בייעוד שצ"פ (או דומה לו) עבור כ-1200 תושבים, כלומר, כ-32 מ"ר שצ"פ לנפש. המדריך לתכנון גנים ציבוריים (משב"ש 2012) ממליץ על הקצאה של 15 מ"ר שצ"פ לאדם ברמה הכלל יישובית כאשר מתוכם כ-8.5 מ"ר בדרגת פיתוח אינטנסיבית המאפשרת שימושי פנאי לרווחת התושבים ומכאן, ניתן להסיק כי הכפר עומד בהקצאה זו מעל לנדרש.

- בחינת המיפוי והטבלה מעלה מראה כי הלכה למעשה מתקיים בכפר רק שצ"פ אחד בלבד (מס' 8) וגם הוא מאפשר שימושים מוגבלים בהתאם לגודלו ואופיו. שאר השטחים אשר מוגדרים כשצ"פ (או דומה) אינם מתפקדים ככאלה בפועל. לכן, ניתן לומר כי באופן גורף חסרים שטחים ציבוריים פתוחים בכפר ובכל מצב של גדילת האוכלוסייה חוסר זה רק ילך ויגדל. יתרה על כך, כרגע לא ניתן לאתר שטחים פתוחים בתוך תחומי הכפר לצורך שימוש זה. גם שטחי ריק בין בתי המגורים לא ניתנים לניצול שכזה בשל סוגיית בעלויות על הקרקע.

איכות סביבה



משקי חיות בריחאניה וסביבתה (מקור: משרד החקלאות)



- מספר משקי חיות: בשטח בריחאניה בעיקר לולי תרנגולות ודירים לצאן לולים מוסדרים הנמצאים בשטח המיועד לפיתוח (כ-50 מ' מהשכונה החדשה)
- מספר דירים בצדה הדרום-מזרחי של ריחאניה - לא מוסדרים
- משקי החיות הינם מקור פוטנציאלי למטרדי ריחות, ולזיהום מקורות מים

שלולית החורף

- אחת מבריכות החורף שנשארו בשטח הבנוי (אחת משתיים בריחאניה)
- פריחה מרהיבה באביב
- הוצעה כשמורת טבע
- הוגדרה כשצ"פ בתוכנית ג/16895 (השכונה החדשה)
- הבריכה "אומצה" ע"י הבי"ס המקומי ומשממת כמוקד לחינוך סביבתי
- **דורשת הסדרה בטיחותית (גדר מתאימה)**
- **נדרש טיפול להסרת מטרדים חזותיים באזור הבריכה**



באר ריחן

- באר לאיסוף מי גשמים
- שם הכפר נקרא על שם הבאר – "ריחן" (הדס)
- נמצאת ממול לבריכת החורף
- חלק ממסלול טבע-מורשת בכפר
- **נדרש מיצוי הפוטנציאל התיירותי של הבאר וכן אפשרות גישה אליה**



תחנת שאיבה ואתר מעבר פסולת

- אתרים אלה מתנקזים לנחל דישון, ומשם לירדן ולכנרת
- גלישות ביוב אחרי אירועי גשמים ובתקופות עומס
- קיימת תוכנית לשדרוג תחנת השאיבה
- אתר מעבר פסולת - מטרד חזותי בכניסה לכפר
- שריפות פסולת לחיפוש מתכות גורמות לבערת פסולת
- ליומיים שלושה - מטרדי ריח וזיהום אוויר
- יש צורך בבחינת אתרים חלופיים לאתר הפסולת



פעילות לא חקלאית (פל"ח)

- התושבים מעוניינים בשילוב תעסוקה/מסחר בשטחים חקלאיים
- כיום - שטחים חקלאיים עם פעילות לא מאושרת
- צורך בהסדרה סטטוטורית של דירים לחיות משק ופל"ח
- צורך בבחינת קרבת אזורי מגורים למשקי בע"ח

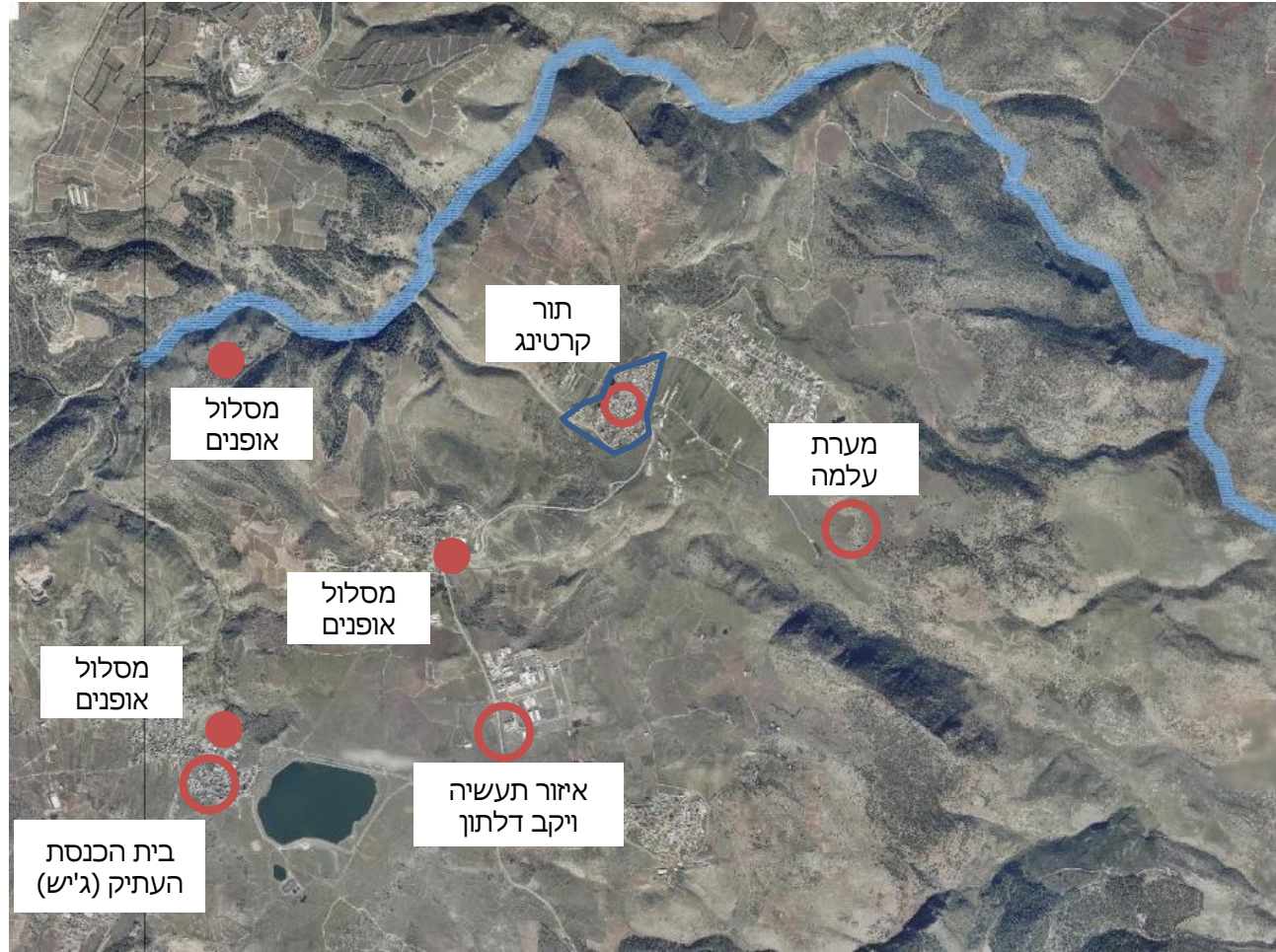


תיירות



הפעילות התיירותית המתקיימת באזור מרום הגליל

- שטח המועצה
 - יישובי המועצה ותחומי פעילותם.
 - מוקדי העניין התיירותיים המצויים באזור.
1. אתרי מורשת דתית והיסטורית.
 2. נתיבי נוף ותופעות טבע.
 3. מסלולי רכיבה על אופניים.
 4. נתיבי עלייה לרגל לקברי צדיקים ולאתרי מורשת.
 5. נתיב היין.
 6. פסטיבל בין הכרמים.
 7. תשתית האכסון הכפרי הקיימת באזור.
 8. יערות, גנים לאומיים ושמורות טבע.



הפעילות התיירותית המתקיימת והפוטנציאלית בריחאניה וסביבתה

- המוזיאון הצ'רקסי.
- מערת עלמה.
- טיולי אופניים.
- תור קרטינג.
- בתי הכנסת העתיקים בג'יש וברעם.
- שמורות הטבע והגנים הלאומיים באזור.
- תשתית האכסון הכפרי הפוטנציאלית הקיימת בכפר.
- תשתית האכסון המלונאי.
- הרחבת הפעילות המוזיאלית והקולינרית.



הפוטנציאל התיירותי הקיים בריחאניה ובסביבתה

- הקמת תשתית אכסון מלונאי והוספת אירוח כפרי, והפעלתם בשיתוף פעולה.
- העשרת החוויה הצ'רקסית.
- שילוב השהות והביקור בכפר עם אתרים כגון מערת עלמה, מערת פער, נחל דישון, שמורת יער ברעם, דלתון, כרם בן זמרה ועוד.
- הרחבת ומיסוד הפעילות של חברת תור קרטינג.



סוגיות תכנוניות

הכפר אבזאך. תחילה התפרנסו מחקלאות וכיום ממגוון מקצועות.
Ильэс 1880 унагъо 66 Адыгаем къыкыгъэгъэхэу къуаджэм
къыдэтыхъагъ, ибз Абдзах Апэрэмулэ мэкъумэщышлэм
рищылэщтгъэх, джыр зэфэщхъэф loфхэмэ арепсэух
The village was established at 1880 by 66 families from Adegia,
Kaukasus, most of them were Abzakh. At first they were farmers,
nowdays locals make a living from various professions.

מ ת ו י ח א ב ג ד ה ו ז ח ט י כ ל מ נ ס ע פ צ ק ר ש ת

1. שמירה על אופי היישוב ועל בנייניו ההיסטוריים תוך מתן אפשרות להתחדשותו.
2. מתן הוראות להתחדשות המרחב הציבורי.
3. ריחאניה וחיבורה למרחב האזורי – כחלק ממפת התיירות האזורית. קביעת הוראות וייעודים תיירותיים ביישוב.
4. קביעת יעד אוכלוסייה.
5. השתלבות היישוב בנוף הקרוב – נחל ריחן, הר ריחן, אזורי החקלאות הצמודים.
6. איתור קרקע ציבורית ופרטית לצורך בניה חדשה עבור מגורים, צרכי ציבור, ושימושים נוספים במידה וידרשו.
7. תכנון ומתן הוראות שיעודדו פיתוח שטחים המיועדים לבניה אך לא מנוצלים כיום.
8. מתן הוראות לפיתוח בריכת החורף וסביבתה הקרובה.
9. טיפול במפגע הקיים באזור החקלאי הסמוך המיועד לגידול בעלי חיים. (הלולים, דיר וכו') קביעת הוראות המעודדות העתקתם או שינוי ייעודם.
10. מתן הוראות לניצול הרחבה במרכז היישוב ככיכר מרכזית בו. הרחבה משמשת כיום לחניה ולהתקהלות באירועים מיוחדים ומיועדת לשצ"פ.
11. הסדרה מקומית של התנועה וחניה.
12. טיפול בכניסות ליישוב.