

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

17/02/2021

להפקיד את התכנית

02/01/2022

תכנית מתאר ריינה - 257-0440123

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

נספח פרוגרמתי חברתי-כלכלי

נספח מנחה

ערכו:

טובי אלפנדרי, צביקה מינץ, דלית גסול ו-א.ג. איזן אדריכלים ובוני ערים

תאריך עדכון: אוקטובר 2021



סדר הדברים

- א. מבוא 3
- ב. מאפיינים דמוגרפים וחברתיים- כלכליים 4
- ג. הליך שיתוף הציבור בתכנון 6
- ד. אוכלוסיית היעד 9
- ה. מגורים 11
- ו. מוסדות ושירותי ציבור 14
- ז. כלכלה ותעסוקה 26
- ח. תיירות 32





א. מבוא

נספח זה, הנלווה למסמכי תכנית המתאר, מרכז נתונים פרוגרמטיים שהיוו בסיס להכנת התכנית בנושאים שונים הנוגעים לאוכלוסייה, כמו היקף היצע המגורים המתוכנן, מערך מוסדות הציבור, השטחים הפתוחים והספורט המוצע לאוכלוסיית היעד. בנוסף, מובאים כאן היבטים פרוגרמטיים הנוגעים לפיתוח תעסוקה, בעיקר בהתייחס לצרכי הכלכלה המוניציפאלית בישוב.

נספח זה הוכן על ידי צוות יועצי תכנון מדיסציפלינות שונות, על פי הפירוט הבא :

1. מגורים - א.ג. איזון אדריכלים
2. חברה ושירותי ציבור- טובי אלפנדרי
3. כלכלה ותעסוקה- צביקה מינץ וגיא רונן
4. תיירות- ד"ר דלית גסול





ב. מאפיינים דמוגרפים וחברתיים-כלכליים

חלק זה מציג את תמצית מאפייני אוכלוסיית ריינה מההיבט הדמוגרפי והחברתי-כלכלי, שנסקרו בסקר מצב קיים שהיווה רקע להכנת תכנית זו.

2.1 מגמות דמוגרפיות

- על פי נתוני הלמ"ס נכון לסוף שנת 2015 אוכלוסיית ריינה מנתה כיום 18,500 תושבים
- **הרכב חברתי-משפחתי**: ביישוב יש 4-5 חמולות מרכזיות.
- **התניידות אוכלוסייה**: ריינה ממוקמת באזור נצרת, בו החלו בעשורים האחרונים תהליכים של התניידות אוכלוסיות בין יישובים. ריינה היא חלק ממרחב הבחירה של תושבי נצרת והאזור ואכן מהווה יעד הגירה של אוכלוסיות חדשות, המעדיפות להתגורר בה בשל השירותים התומכים לאוכלוסייה הערבית המצויים בה.
- **תחלופה גבוהה**: בעשור האחרון היגרו לריינה כ-3,100 איש והיגרו ממנה כ-2,500 איש זאת מתוך כ-18,000 נפש – זה אומר התניידות של כששית מהאוכלוסייה.
- **על בסיס קבוצות דת**: עיקר היוצאים מריינה הם ערבים נוצרים, ששיעורם מצוי בירידה ביישובי המוצא שלהם (בעלייה רק בנצרת עילית). רוב הנכנסים לריינה הם מוסלמים, ששיעורם מצוי בעלייה ברוב יישובי האזור.
- **על בסיס גיל**: התחלופה מתקיימת בעיקר בין משפחות צעירות היוצאות מהיישוב ובמקומן נכנסות משפחות עם ילדים גדולים יותר, היכולות לשלם את מחירי הנדל"ן.
- **שינוי תפישות עולם**: עם תחילתו של תהליך ההתניידות במרחב, חל שינוי תפיסתי והיישוב מעוניין במשיכת אוכלוסיות חזקות יותר מהאזור, על מנת לפתור בעיות ברמת היישוב וליצור יכולת לסייע לאוכלוסיות חלשות שמתגוררות ביישוב.
- **תהליכי הזדקנות**: ביישוב יש ירידה חדה בילודה, לצד מאזן הגירה חיובי קטן. תהליך זה מאט את קצב הגידול של היישוב באופן משמעותי. קיימת ירידה בשיעור הילדים ועלייה בשיעור הקשישים. אלה מביאים לירידה בגודל משק הבית הממוצע ובגודל המשפחה הממוצעת.
- **ירידה בקצב הגידול**: בשני העשורים האחרונים אוכלוסיית ריינה גדלה באופן ליניארי בקצב של 2.8% בשנה - קצב שהוא בין הגבוהים בין יישובי האזור, וזאת למרות ירידה לאורך זמן בקצב הגידול המאפיין את מרבית יישובי האזור.
- **המשך גידול ליניארי**: בחינת השילוב בין תהליכי ההגירה לצד הירידה בשיעור ריבוי הטבעי של ריינה מראה שלמרות ששני תהליכים אלה מצויים בירידה יחסית, הם עדיין מביאים לעלייה ממוצעת של כ-370 נפש בשנה.

2.2 מגמות בתחום הדיור

- במהלך שני העשורים האחרונים היוותה הבנייה למגורים 82.4% מכלל הבנייה בריינה. בין השנים 1995-2014 נבנו 424,225 מ"ר, המהווים 57% ממלאי הדיור של היישוב (העומד על 744,000 מ"ר). ממוצע גודל יחידות הדיור שנבנו בשנים אלה עומד על 210 מ"ר, מה שהעלה





את ממוצע גודל יחיד ביישוב ל-207 מ"ר. הקטגוריות הבולטות ביותר הן של 120-139 מ"ר (כ-16%), ושל 140-159 מ"ר (כ-16%).

- דירות של 6 חדרים ומעלה הן השכיח בבנייה בריינה והן מהוות כ-55% מכלל הבנייה בה. דירות של 4 חדרים ומעלה מהוות כ-86% ממלאי הדיור החדש. דירות של 2-3 חדרים מהוות יחדיו כ-4% ואילו הדגם של חדר אחד בדירה לא קיים.



- רווחת הדיור בריינה, שעמדה ב-1995 על כ-29 מ"ר לנפש, הגיעה ב-2013 ל-42 מ"ר לנפש. עלייה משמעותית זו ברווחת הדיור מוסברת בירידה בגודל משק בית ממוצע, בהקמת משקי בית עצמאיים ביחידות דיור חדשות ובגידול בשטח הדירות הנבנות.
- ריינה מצויה בתהליך המשכי של שיפור במדדי הדיור בשני העשורים האחרונים. שטח הדירה הממוצעת שנבנה בשנים האחרונות הוא במגמת עלייה חדה, גודל משק הבית הממוצע מצוי במגמת ירידה חדה. מספר הנפשות ליחיד נותר קבוע פחות או יותר לאורך השנים. במידה ויימשך תהליך של התפצלות משקי הבית ליחידות דיור נפרדות, מדדי הרווחה ילכו ויגדלו בריינה.

2.3 מגמות תוך יישוביות



ביישוב ישנם שלושה אזורי מגורים מובחנים: הכפר הישן (ממערב לדרך 754), הכפר "החדש" (ממזרח לדרך 754), שהוקם לאחר רעידת האדמה בשנות ה-20 ואזור שכונת בילאל שהועברה מתחום שיפוט נצרת לריינה. שכונת בילאל לא נתפסת ביישוב כחלק אינטגרלי של ריינה ותושביה נעים בין נצרת לריינה ע"פ צרכיהם ותועלותיהם. מבחינה חברתית-כלכלית יש הבדל בין השכונות השונות כאשר הכפר הישן ובילאל נחשבות חלשות יותר.





ג. הליך שיתוף הציבור בתכנון

3.1 הליך שיתוף הציבור בתכנון

כחלק מבחינת נתוני המוצא לתכנון נערך בתאריך 14.05.2015, עם התחלת הליך התכנון, מפגש פומבי. במפגש זה העלו התושבים נושאים רבים ובעיות הקיימות כיום ביישוב, שיש לדעת התושבים לתת להן מענה במסגרת תכנית המתאר. הנושאים שעלו במסגרת מפגש זה היו נקודת המוצא לתכנון.

3.2 נושאים עיקריים שעלו בהליך שיתוף הציבור ואופן הטמעתם בתכנית



א. ייחודיות:

- במסגרת המפגש עלה רצון ליצור ייחודיות ליישוב ביחס ליישובים אחרים באזור. תכנית המתאר זיהתה מספר מאפיינים ייחודיים ביישוב ובהם גם את נחל ציפורי שעובר בתחומו וכן את המעיינות ביישוב. התכנית מבקשת להעצים מאפיין ייחודי זה.

ב. מגורים:

- עלה באופן בולט הצורך במתן פתרונות מגורים נוספים על קרקעות פרטיות. למרות קיומן של רזרבות מגורים ניכרות, קיימות משפחות שאין להן פתרון דור. בהיבט זה תכנית המתאר מרחיבה את אזורי המגורים וכוללת אזורי מגורים חדשים במתחמים 2, 4B, 7, 3B, 10B ו-11B.
- עלה במפגש כי בקרב הציבור קיימת מוכנות לבנייה רוויה. בהיבט זה תכנית המתאר הגדירה את מתחמי הבינוי החדשים כמתחמים שבהם הבנייה תהיה רוויה יותר מהבנייה הקיימת כיום ביישוב.
- בקרב הציבור עלה רצון להגדיל את צפיפות המגורים על ידי מתן אישור להוספת קומות נוספות מעל בניה קיימת. כמו כן הובע צורך ביצירת עידוד להתחדשות עירונית ברמת המגרש הבודד, ברמה של מספר מגרשים (חמולה), וכן ברמת השכונה.
- בהיבט זה, תכנית המתאר בחנה את מתחמי המגורים הקיימים באופן פרטני. היכן שנמצא שהתשתית הציבורית מאפשרת זאת, התכנית מציעה הגדלה מסוימת של זכויות הבניה וכן של גובה הקומות האפשרי (מתחמים 1, 3A, 5, 9 ו-11A).



ג. שטחי ומבני ציבור

- ככלל הובעה שאיפה כללית להגעה למערך שירותים נורמטיבי כפי שקיים ביישובים אחרים. עלה צורך בתוספת שטחי ומבני ציבור לשיפור מתקני חינוך, שצ"פ ומוסדות תרבות שיתנו מענה לצרכי נוער וילדים ביישוב. דובר על צורך בהגדלת ההפקעות לצרכי ציבור בכל שכונה עתידית, תוך מתן פיצוי הולם. כמו כן הועלה נושא אופן ניצול המגרשים לצרכי ציבור, תוך אפשרות לשילוב של מספר פונקציות במגרש, ניצול טוב יותר לאורך





היום של שטחי ציבור, שילוב בין שצ"פ לשב"צ וריכוז מספר פונקציות רבות יותר במגרשים גדולים.

במסגרת התכנית נבחנו כלל צרכי הציבור הן של המצב הקיים והן של המצב העתידי. תכנית המתאר מקצה שטחים לשירותי הציבור הגדולים (במתחמים 2 ו-7) וכן כוללת הקצאת זכויות בנייה בהיקף מתאים לכלל השירותים שידרשו בישוב. כמו כן כוללת התכנית הוראות והנחיות ולניצול יעיל של שטחים ציבוריים על ידי שילוב שימושים וכן שילוב שטחים פתוחים ומתקני ספורט שיהיו פתוחים לציבור.



- אחד הנושאים שניתן לו דגש גדול הוא הצורך בפיתוח תשתית לפעילות ספורט בישוב על ידי הקצאות שטחים למתקני ספורט, בריכת שחייה, מגרש כדורגל, קאנטרי קלאב וכו'. נושא הספורט זוהה במסגרת התכנית כאחד הנושאים המרכזיים. התכנית נותנת מענה לנושא זה בהקצאת שטחי ציבור והנחיות לאופן ניצולם. כמו כן מייעדת התכנית תא שטח נוסף לפארק/גן ציבורי (תא שטח 451), בגבעה המיוערת שנמצאת מצפון לדרך 79. תא שטח זה יוכל לתת מענה לצרכי נופש וספורט לישוב וכן לישובים נוספים באזור.

ד. תעסוקה וכלכלה



- עלה צורך הגדלת אפשרויות תעסוקה לצעירים ולנשים, מתוך כוונה לחזק אוכלוסיות אלו אשר חלקן מאופיינות בסיכון תעסוקתי, בדגש על תעסוקה בסמוך למקום המגורים.
- עלה צורך הגדלת המקורות המניבים לרשות המקומית, על מנת להגדיל את יכולתה לספק שירותים לתושבים.
- הנספח הפרוגרמתי הכלכלי של התכנית בחן את השטחים המניבים גם בהסתכלות על הכלכלה המוניציפאלית של הרשות המקומית.
- עלה צורך בפיתוח והסדרת אזור התעסוקה הקיים כדי להגדיל את האטרקטיביות שלו ליזמים ובעלי הון, כדי להביא למיצוי גדול יותר של השטחים המאושרים וכן לתת אפשרות להרחבתו בעתיד.
- בהתייחס לנקודות אלה תכנית המתאר מרחיבה את שטחי תעסוקה במספר מוקדים: לאורך דרך 754, בסמוך לתחנת הרכ"ל, באזור התעסוקה הקיים וכן באזור התעסוקה המשותף עם נצרת מצפון לדרך 79 התכנית כוללת גם הוראות לאופן פיתוחם. כמו כן כוללת התכנית בנספח היישום הנחיות לאופן ניהול אזור זה.



ה. המרחב הציבורי

- בהקשר של דרך 754 עלו במפגש מספר הביטים. דרך זו מהווה ציר מרכזי בישוב הן מבחינה תנועתית והן כמרכז עירוני. חלק מהתושבים דברו על צורך בהקטנת נפחי התנועה בדרך זו על ידי סלילה של דרכים עוקפים. תושבים אחרים דברו על הצורך בהסדרת התנועה בעיקר בהיבט הבטיחותי לאורך דרך זו על ידי מיתון תנועה, דגש על תנועת הולכי רגל. דרכי שירות ופתרונות לחנייה לאורך הדרך. נושא נוסף שהועלה הוא העברת מרכז הכובד המסחרי של הדרך לכיוון צפון על מנת שימשוך קונים מהאזור.





בהיבט זה, דרך 754 מסומנת כמעט לכל אורכה כאזור עירוני מעורב, שמהווה את המרכז העירוני של הישוב. הוראות התכנית ונספח התנועה מגדירות הנחיות לאופן פיתוח הדרך כך בדגש על תנועת הולכי רגל.

ו. תחבורה ותשתיות

- ככלל עלה הצורך בהגדלת והרחבת דרכים ביישוב. כמו כן עלה צורך בכבישים ההיקפיים שיאפשרו תנועה שתעקוף את דרך 754 ותאפשר חיבורים נוספים לדרכים ארציות.
- בהיבט זה, התכנית כוללת הגדרה של היררכיית הדרכים בישוב. התכנית מציעה דרכים חדשות שביחד עם דרכים קיימות יוצרות רשת דרכים שמחברת את כל אזורי הישוב וכן חיבור נוסף אל דרך 79 וחיבורים נוספים אל דרך 6400.
- עלה צורך בשיפור התחבורה הציבורית אל היישוב ובתוכו. בהיבט זה, נספח התחבורה לתכנית כולל התייחסות רחבה לתחבורה ציבורית: הן לקו הרק"ל חיפה-נצרת המתוכנן והן לרשת תחבורה ציבורית פנימית שתחבר את שכונות המגורים אל אזורים ראשיים.
- מתן פתרון לחניון רכב כבד בשולי היישוב למניעת כניסתו אל תוך היישוב. נספח התנועה לתכנית מסמן חניון לרכב כבד במסגרת אזור התעסוקה.

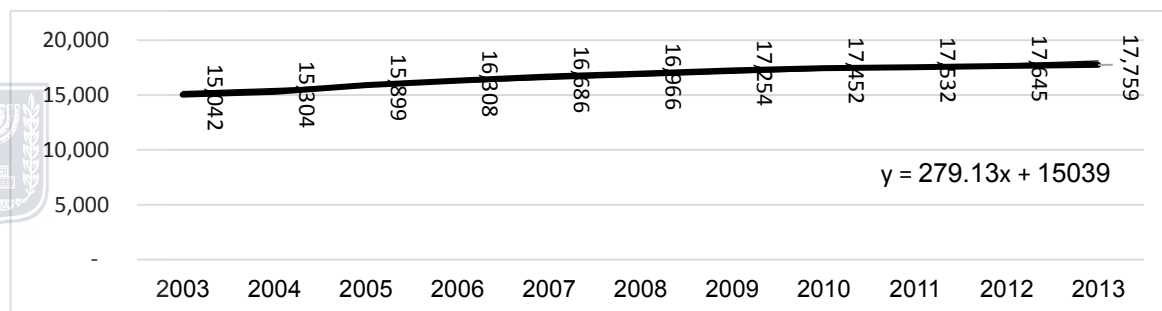




ד. אוכלוסיית היעד

4.1 בחינת תחזיות הגידול של אוכלוסיית הישוב

אוכלוסיית ריינה כיום עומדת על כ-18,000 נפש, כאשר קצב הגידול נמצא בירידה.



איור 4.1: גודל אוכלוסייה בריינה ב-2003-2013 (מקור: קובצי יישובים 2003-2013 למ"ס)

לצורך בחינת תחזיות גידול האוכלוסייה, נבחנו מספר שיטות תחזית ובהן בחינה לפי גידול ממוצע שנתי, לפי קו רגרסיה לתקופות רלבנטיות אפשריות ולפי גודלה היחסי לישראל 13 מיליון (על פי בקשת לשכת התכנון המחוזית):

להלן תחזיות הגידול השונות לשנת 2040 (לפי סדר עולה):

1. תחזית לפי קו ליניארי – 2003-2013 = 22,600 נפש
2. תחזית לפי גידול ממוצע שנתי 2003-2013 = 26,500 נפש
3. תחזית לפי גידול אוכלוסייה ישראל (1.95%) = 27,100 נפש
4. תחזית לפי ערך משולש 13 מיליון נפש = 28,400 נפש

4.2 תחזית מימוש יחידות דיור בטווח התכנית

מימוש יח"ד בריינה מושפע בין היתר מהבעלות הפרטית על הקרקע, המאפיינת את מרבית הקרקעות בתחום השיפוט של המועצה המקומית ריינה. המלאי הסטטוטורי של יח"ד המאושרות, אינו בהכרח תואם למאפייני הבעלות של כלל האוכלוסייה ולכן אינו בהכרח נותן מענה לכלל האוכלוסייה. כמו כן, המלאי הסטטוטורי הקיים אינו נותן מענה לאוכלוסייה של חסרי קרקע. בריינה אכן קיימות בפועל כ-3,600 יח"ד בנויות כיום, מול פוטנציאל בנייה שעמד ערב הכנת תכנית זו על כ-12,000 יח"ד (30% מימוש).

ייתכן כי היעדר קרקעות בבעלות פרטית שזמינות לבנייה למגורים וכן היעדר פתרון למחוסרי קרקע, הם אחד הגורמים להאטה מסוימת בגידול האוכלוסייה בישוב.

כשמדובר על קביעה של מלאי פוטנציאלי של יח"ד, יש להביא בחשבון את שיעורי המימוש המאפיינים את המצב הקיים וכן את המגבלות הקיימות במרקם המגורים הקיים, המהוות חסם למימוש היקפים גבוהים של המלאי הסטטוטורי המאושר.





הערכת הקיבולת הריאלית של אוכלוסיית הישוב התבססה על כן על שני מרכיבים :

1. **תוספת יח"ד חדשות הנובעות מהצטרפות הדור הצעיר למערך הדיור :** בחינת מספר הילדים בגילאי 0-27 (שהם אלה שיקימו בטווח התכנון את היחידות החדשות).

על פי הנחת יסוד ראשונית חולק מספר הילדים ב-2 על מנת לשקף את מספר הבנים שיובילו הקמת בתי אב חדשים. כ-90% מבנים אלה יקימו יח"ד חדשות (כשהאחרים לא יתחתנו/או יקימו יח"ד במקום אחר ועוד). מתוך כל הנ"ל, כ-20% יקבלו בירושה וימחזרו יחידות ותיקות ולא יידרשו לבניית יח"ד חדשות.



ע"פ גישה זו יתווספו ל-3,600 היח"ד הקיימות כ-3,240 בתי אב ליישוב עד לשנת היעד, כלומר יהיה צורך בסה"כ כ-6,840 יח"ד. גודל האוכלוסייה שתיווצר ביישוב מהתווספות זו בתוספת לקיים תעמוד על כ-25,000 נפש.

2. **תוספת יח"ד הנובעות מ"שחרור" מצוקת הדיור –** ההתמקדות כאן היא בפוטנציאל הרדום הקיים כיום שלא מומש עד תום. הבסיס לחישוב הוא תוספת יח"ד בעשור האחרון : אם בתחילת העשור היישוב גדל בכ-60 יח"ד בממוצע לשנה הרי שמספר זה ירד לכ-40 יח"ד בסוף העשור. בהנחה ששני המספרים מהווים פוטנציאל חסר, הנובע מהיעדר מספיק קרקעות פרטיות זמינות לבנייה למגורים, הרי שניתן להניח שמספר יח"ד סה"כ יעלה לכ-90 יח"ד בממוצע לשנה (60 יח"ד כפוטנציאל רגיל + השלמת ההפרש שלא מוצה עד כה). על כן, אנו מדברים על כ-2,250 יח"ד מתווספות, מעבר לדרישה של הדור הצעיר.



כלומר לכ-3,600 היחידות הקיימות יתווספו כ-3,240 יח"ד הנובעות מהדור החדש המצטרף, ועוד 2,250 יח"ד כתוצאה ממתן מענה למצוקת הדיור. **סה"כ מדובר בקירוב בכ-10,000 יח"ד שיתווספו סה"כ כתוצאה מהפוטנציאל הקיים. אוכלוסיית היעד נגזרת מנתון זה.**

גודל משק בית ממוצע בשנת 2008 עמד על 4.2 נפש ליח"ד ונמצא במגמת ירידה בעשורים האחרונים. בהנחה שמגמה זו תימשך, ממוצע גודל משק הבית יהיה 3.7 בשנת 2040.

גודל שנתון גיל כיום עומד על כ-2.1%, המשך מגמות לפי העשור האחרון מביא אותנו לכ-1.7% בשנת 2040 ול-1.4% בשנת 2050. היות ושנת המימוש של כ-10,000 יח"ד היא רחוקה מאד הרי שגודל משק הבית המשקף שנתונים סטטיסטיים אלה יכול להגיע עד לכ-3.0 בשנת המימוש.

יש לזכור שריינה מאופיינת בפער גדול בין מספר נפשות ליח"ד שעומד כיום על כ-5.0 ונמצא בשינוי איטי לבין גודל משק בית ממוצע העומד על 4.2 כיום ונמצא במגמת ירידה חדה. על כן הנחת הפרוגרמה היא שמספר הנפשות ליח"ד יגיע בשנת היעד לכ-3.5 בממוצע בעוד שגודל משק הבית הממוצע יגיע לכ-3.0 המשקף את גודל השנתון הסטטיסטי שנקבע לעיל.



גודל האוכלוסייה להכנת הפרוגרמה הוגדרה על כן לפי 35,000 נפש, המשקף פרמטר של 3.5 נפשות ליח"ד ואילו גודל שנתון הסטטיסטי שנלקח הוא של כ-1.5% המשקף גודל משק בית ממוצע של 3.0 מתוך הנחה שככל שנתקדם בזמן מדדים אלה ילכו וישתנו כתוצאה מגדילת רווחת הדיור וכתוצאה משינוי באורחות חיים.

יש לציין כי על פי תחזיות האוכלוסייה השונות שהוצגו (ר' פרק סעיף 4.1 לעיל) גודל אוכלוסיית ריינה בשנת 2040 יהיה עד ה-27,000 נפש. לפיכך ניתן להניח כי אוכלוסייה בהיקף של כ-35,000 משקפת בפועל תחזית שתושג אחרי שנת היעד, ולכן ניתן להניח כי הפרוגרמה להלן מסוגלת לתת מענה לצרכי הישוב גם מעבר לשנת היעד.



ה. מגורים

5.1 תיאור מלאי הדיור המוצע בתכנית

- אוכלוסיית היעד שהוגדרה בתכנית המתאר היא 35,000, המשקף מימוש של כ-10,000 יח"ד. יעד אוכלוסיה זה מבוסס על הערכת הקיבולת הריאלית של יח"ד בתכנית והוא מעבר לתחזיות הגידול של אוכלוסיית הישוב.
- לאור מאפייני הבעלות על הקרקע ובהעדר תשתיות נגישות וחנייה ברמה טובה במרקם הבנוי הקיים, התכנית מביאה בחשבון אחוז מימוש ממוצע של כ-45% מהקיבולת הנומינלית, כאשר המימוש המוערך בשכונות מגורים ותיקות הוא כ-40%-35% ובשכונות מגורים חדשות הוא כ-45%.



להלן סיכום מלאי יח"ד המוצע בתכנית והערכת המימוש- לפי מתחמי תכנון :

מס' מתחם	שם המתחם	מצע מוצע				הערות
		אמצעים לתוספת יח"ד	יח"ד נומינלי	הערכת מימוש בטווח התכנון	יח"ד ריאלי	
1	שכונת אל ביר אל שמאלי - אל בחשורה	התחדשות עירונית/ פיצול יח"ד גדולות/ בניה חדשה	1,630	40%	650	חלק משטח המתחם פנוי מבינוי
2	שכונת מגורים חדשה - הגבעות הצפוניות	בניה חדשה	1,880	45%	850	
3A	שכונת גרעין הכפר- אלבלדה אל קדימה - שטח מתוכנן	התחדשות עירונית/ פיצול יח"ד גדולות/ בניה חדשה	2,370	35%	830	שכונה צפופה בטופוגרפיה תלולה
3B	שכונת גרעין הכפר- אלבלדה אל קדימה- שטח לבינוי חדש	בניה חדשה	700	45%	320	
4A	שכונת מפתח נחל ציפורי (שכונת הירש) - שטח מתוכנן	תכנון מחדש של אזורים בשכונה מתוכננת שטרם נבנתה	1,400	45%	630	
4B	שכונת מפתח נחל ציפורי - שטח לבינוי חדש	בניה חדשה	730	45%	330	
5	שכונות חי בילאל, אלג'בל אלקבלי ודרב אל נאסרה	התחדשות עירונית/ פיצול יח"ד גדולות/ בניה חדשה	5,540	40%	2,220	חלק משטח המתחם פנוי מבינוי
6	שכונת דרב אלסוק - אל ביר אלשמאלי	התחדשות עירונית/ פיצול יח"ד גדולות/ בניה חדשה	1,350	35%	470	שכונה צפופה בטופוגרפיה תלולה
7	שכונת מגורים חדשה	בניה חדשה	740	45%	330	
8	שכונת מגורים חדשה- מזרח ריינה (שכונת הכדורגל)	בניה חדשה	800	45%	360	
9	שכונות אל ואדי אל שרקי וריינה אל ג'דידה	התחדשות עירונית/ פיצול יח"ד גדולות/ בניה חדשה	4,400	35%	1,540	שכונה צפופה בטופוגרפיה תלולה
10A	שכונות מגורים - שטח מתוכנן	תכנון מחדש של אזורים בשכונה מתוכננת שטרם נבנתה	810	40%	320	
10B	שכונות מגורים - שטח לבינוי חדש	בניה חדשה	260	45%	120	



11A	מרכז הישוב - שטח מתוכנן	התחדשות עירונית/ פיצול יח"ד גדולות/ בניה חדשה	2,070	35%	725	אזור בנוי בצפיפות רבה, תשתיות עמוסות במרכז היישוב
11B	מרכז הישוב - שטח לבינוי חדש	בניה חדשה	410	45%	180	
	סה"כ		25,090		9,875	





ו. מוסדות ושירותי ציבור

הפרוגרמה נבנתה כאמור לתחזית של 35,000 תושבים כפי שנקבע לעיל, לפי גודל שנתון של 1.5%. הפרוגרמה מביאה בחשבון הן את צרכי אוכלוסיית היעד והן חוסרים רבים הקיימים ביישוב, ביחס לתקנים מקובלים. בהקשר זה, יש לציין שכיום חלק משמעותי משירותי הציבור וכן גני הילדים והמעונות ממוקמים במבנים שכורים בהיעדר שטח ייעודי לכך.

להלן פירוט הפרוגרמה לשירותי ציבור בתכנית זו, בחלוקה לשירותים השונים:



6.1 שירותי חינוך

גני ילדים

- **מעונות יום** – כיום קיימים 2 מעונות יום רשמיים (לפי האתר של משרד הכלכלה). בסך הכול נדרש ביישוב 48 מעונות ב-12 מקבצים של 3-5 כיתות בכל מקבץ. נדרש למצוא פתרונות ל-32 מעונות בשטחי ציבור ו-16 מעונות בשטחים סחירים. שטח הקרקע הנדרש, על כן, עומד על 12 דונם שטחי ציבור.

- **גני ילדים** – כיום קיימים 33 כיתות גן (ר' פירוט להלן) מתוכם 20 בניהול המועצה המקומית והשאר ע"י ארגונים חברתיים שונים. נדרשות 62 כיתות גן לפי 30 ילדים ממוצע בכיתה ולפי מקבצים של 4 כיתות במקבץ (ב-1.5 דונם – 3 כיתות בקומת הקרקע וכיתה אחת בקומה +1). סה"כ הדרישה הכוללת לשטחי ציבור הינה 42 כיתות גן (נלקחו בחשבון רק 20 הגנים שבנויים כיום על שטחי ציבור – בניהול המועצה) שזה אומר כ-11 מוסדות לפי 1.5 דונם = 16.5 דונם.



שם מוסד	סוג חינוך	בעלות	שנת ייסוד	מספר תלמידים
אלפרדוס	רגיל	קטר אלנדא אלינה	2006	35
אלפרדוס (2)	רגיל	קטר אלנדא אלינה	2010	35
אלפרדוס 4	רגיל	קטר אלנדא אלינה	2011	35
אלפרדוס 3	רגיל	קטר אלנדא אלינה	2011	35
חמאדה	רגיל	עמותת זוהור אלג'ד	2008	35
סוכר	רגיל	עמותת זוהור אלג'ד	2011	32
גן טיפולי שפתי	מיוחד	מ. מקומית רינה	2006	8
גן אלנחל	רגיל	מ. מקומית רינה	1999	30
גן ב' רנא	רגיל	מ. מקומית רינה	2001	35
גן מנאל	רגיל	מ. מקומית רינה	2001	36
גן רינה	רגיל	מ. מקומית רינה	2004	34
גן רינה	רגיל	מ. מקומית רינה	2004	33
גן יסודי ג'	רגיל	מ. מקומית רינה	2005	30
גן כוכב הצפון	רגיל	מ. מקומית רינה	2009	27
גן אליאסמין	רגיל	מ. מקומית רינה	2011	36
גן אלאידי אלסעידה	רגיל	מ. מקומית רינה	2011	31
הכוכבים	רגיל	כוכבים לשלום	2006	32
הפטריארכלי הלטיני	רגיל	הפטריארכט הלטיני בישראל	1996	170
אלח'נסאא. אגודת האמת	רגיל	אגודת האמת והעשייה	2007	61
סה"כ				770

גני ילדים לפי בעלות, שכבה, שנת יסוד ומספר תלמידים בריינה 2014-2015 (מקור: משרד החינוך)





בתי ספר

בתי ספר יסודיים – כיום יש ביישוב 4 בתי ספר יסודיים בהפעלת הרשות המקומית, ואחד בהפעלת הפטריארך. החלוקה הקיימת בריינה מתייחסת לבתי הספר היסודיים ככיתות א'-ח'. להלן הקיבולות בפועל והאפשרויות ע"פ תכניות קיימות של בתי הספר היסודיים כפי שנמסר ע"י נציגי הרשות.

- **פטריארך לטינה** – 16 כיתות (א'-ח') לפי 80 מ"ר לכיתה. מוצע לא להכניסו לחישוב הכללי גם בגלל היותו בית ספר אזורי.
- **ריינה א'** – 24 כיתות (א'-ח') בשטח ממוצע של כ-263 מ"ר לכיתה ופחות (יש לזכור שיש בשטח זה גם 5 גני ילדים) מומלץ להתאימו מחדש לבית ספר של **18 כיתות**.
- **יסודי ב'** – 22 כיתות (א'-ו') בשטח ממוצע של 146 מ"ר לכיתה. מומלץ להחזירו לייעודו הראשוני של **12 כיתות** לפי כ-0.3 דונם לכתה בקרוב (התואם את דגם C).
- **ריינה ג'** – הכולל כיום 12 כיתות (א'-ו') בשטח ממוצע העומד על כ-470 מ"ר לכיתה. מומלץ להרחיבו ל-**18 כיתות** לפי התדריך החדש דגם C (0.3 דונם לכיתה).
- **יסודי חדש** – כיום ממוקם ריינה ד' הכולל 16 כיתות (א'-ח') ביחד עם המקיף הקיים. כוונת היישוב להעבירו לשטח ייעודי עבורו ולבנותו כ"יסודי חדש" בשטח של כ-7 דונם המתאים לבית ספר של **24 כיתות** (לפי דגם C).



יעד התכנית היא להגיע ל-153 כיתות (תוך מעבר כלל המערכת לכיתות א-ח לפי תכנית המועצה) סך הכול ניתנים פתרונות במגרשים הקיימים לפי הפירוט לעיל ל-72 כיתות יסודי. **על כן, נדרשים 81 כיתות שרצוי לבנותם בדגם B**, לפי 0.4 דונם לכל כיתה חדשה.

פירוט בתי הספר בריינה לפי סוג חינוך, בעלות, שנת יסוד ומספר תלמידים ב-2015

שם מוסד	שלב חינוך	בעלות	שכבה	שנת ייסוד	מספר תלמידים
פטריאכט לטינה	יסודי בלבד	הפטריארכט הלטיני בישראל	א - ח	1990	586
ריינה ב	יסודי בלבד	מ. מקומית רינה	א - ו	1970	491
ריינה א	יסודי בלבד	מ. מקומית רינה	א - ח	1971	637
יסודי ג'	יסודי בלבד	מ. מקומית רינה	א - ו	2006	240
יסודי חדש	יסודי בלבד	מ. מקומית רינה	א - ח	2005	504
פטריאכט לטינה	עליונה בלבד	הפטריארכט הלטיני בישראל	ט - יב	1994	286
מקיף ריינה	עליונה בלבד	מ. מקומית רינה	ט - יב	1978	714
מקיף חדש	חט"ב + עליונה	מ. מקומית רינה	ז - יב	2013	414
סה"כ					3,872



בתי ספר על יסודיים – ביישוב קיימים כיום 2 בתי ספר מקיפים של הרשות ובית ספר נוסף של הפטריארך. 2 בתי הספר המקיפים מתוכננים להיות עבור 18 כיתות אם. מקיף ריינה, הוותיק



יותר, כולל בפועל 25 כיתות ואילו המקיף החדש שעדיין בשלבי צמיחה כולל 18 כיתות (ח-י בלבד). אליהם יצטרפו בשנים הבאות כיתות י"א-י"ב. שני המגרשים יחסית גדולים ועומדים על 15 ו-16 דונם בהתאמה. מומלץ להרחיבם ל-36 כיתות אם כל אחד (לפי דגם C, הדורש שטח של 14.4 דונם לבית ספר).

סך נדרשות 76 כיתות אם לכיתות ט-י"ב. לפי 0.4 דונם לכיתה בדגם C נדרש שטח בהיקף של 30.4 דונם. על כן, לא נדרשת הקצאה לבתי ספר על יסודיים נוספים.

בית הספר	א	ב	ג	ד	ה	ו	ז	ח	ט	י	יא	יב	מיוחד	סה"כ תלמידים	כיתות רגילות	ממוצע בכיתה
פטריאכט לטינה	2	2	2	2	2	2							0	432	12	36
פטריאכט לטינה							2	2					0	153	4	38
יסודי ב'	3	3	3	3	2	4							2	490	18	23
ריינה א'	2	3	3	3	3								2	476	17	24
ריינה א'							3	3						161	6	27
ריינה ג'	2	2	1	2	2	2							1	241	12	24
חדש	2	2	2	2	2	2								369	12	31
חדש							2	2						134	4	34
הפטריאך הלטיני									2	2	2	2		284	8	36
מקיף ריינה									5	6	7	7		702	25	27
מקיף חדש							5	5	5	3				516	18	27
סה"כ	11	12	11	12	11	11	9	12	15	11	9	9	5	3,958	136	29
סה"כ	68			36			29									

בתי ספר לפי בעלות, שכבה, שנת יסוד ומספר תלמידים בריינה שנת תשע"ו



6.2 תרבות וקהילה

מרכז קהילתי – חסרים בישוב מבנים המיועדים לשירותי תרבות. למעט כותר פיס אין מבנים למתני"ס, להופעות ועוד. התכנית הקיימת של הרשות מציעה הכשרה של הקומה הראשונה של אולם הספורט בבי"ס המקיף לטובת חוגים ופעילויות דומות. כיום יש באחת הכנסיות אולם מופעים קטן, שאינו יכול לספק את הדרישה לכל צרכי התרבות ביישוב. על רקע מצוקת הקרקע מוצע להקצות מרכז תרבות בינוני על שטח בגודל של כ-2.5 דונם.

מועדון נוער – למרות קיומו של מועדון נוער אחד ולאור היעדר מקומות בילוי ומשחק לילדים ולנוער מומלץ להוסיף 3 מועדוני נוער לפחות. 2 מהם ניתן לשלב באחד מבתי הספר ואחד עם אחד ממגרשי ספורט בשכונה בה אין בתי ספר. ההקצאה הדרושה למועדון זה כ-1 דונם.





מועדון לקשיש – גילאי +70 לפי 10% ביקוש, 200-250 משתתפים קבועים. מומלץ להקים 2 מועדונים לקשיש ביישוב. יש לשלבם במבני ציבור קיימים.

6.3 מערכת הבריאות

- תחנה לבריאות המשפחה – גילאי 0-1 לפי ביקוש של 100%, גילאי 1-6 לפי ביקוש של 20% ואחות לכל 100 ילדים. קיימות ביישוב 2 תחנות. מוצע להקים תחנה נוספת. המועצה הקצתה מגרש עבודה בגודל של כ-0.4 דונם (ר' תא שטח מס' 116 בנספח א' ונספח ב').
- מרפאה שכוניתית - עבור אוכלוסייה בהיקף זה נדרשת מרפאה יחידה. כיום פועלות ביישוב 2 מרפאות של קופת חולים - כללית והמאוחדת. תוספת מרפאות תהיה בכפוף לביקושים ולהחלטת קופת החולים, ללא הקצאה נפרדת של קרקע ציבורית.
- מרפאה מקצועית - לכ-20,000-30,000 נפש ומעלה נדרשת מרפאה מקצועית ומתמחה (בכפוף לביקושים ולהחלטת קופת החולים), ללא הקצאה נפרדת של קרקע ציבורית.
- שירותי הבריאות ימוקמו בשטחים סחירים, תוך הבטחת תנאי השירות הנדרשים.



6.4 מערכת הדת

- בתי תפילה – מוסדות הדת תואמים דגם היררכי ומקבלים את המענה בעיקר ברמה השכונית. מבחינת בתי תפילה ודת יש למוסלמים 3 מסגדים ולנוצרים 2 כנסיות. כולם ב שטחי ציבור.
- בית עלמין - ביישוב 7 בתי עלמין: חלקם ישנים וממוצים ברובם. 2 מהם חדשים יותר ובתהליכים אחרונים של אישור ואמורים לספק פתרונות ליעד התכנית ומעבר לה, הן עבור האוכלוסייה הנוצרית והן עבור האוכלוסייה המוסלמית.



6.5 מערכת הרווחה

- למועצה מחסור רב במבנים לפעילויות הרבות אותן היא מבקשת להפעיל, בין היתר מועדונים למגוון אוכלוסיות מיוחדות ומרכז טיפול בילדים ובמשפחות.
- לשכת רווחה - היישוב מפעיל לשכת רווחה הממוקמת במבנה שכור שאינו מאפשר להעניק שירות ברמה המיטבית. נדרש לאתר שטח עבור לשכת רווחה ביישוב בגודל של עד 250-500 מ"ר. במידה ויאותר שטח ייעודי חדש לבניין המועצה המקומית יש לשלבם עם לשכת הרווחה. במידה ולא, ניתן לשלבם עם מרכז יום לקשיש או עם המתנ"ס ובתנאי שתובטח כניסה נפרדת והפרדה תפקודית מלאה.
- **מרכז יום לקשיש** – נדרשת הקצאה של 1 דונם במיקום מרכזי ביישוב עם נגישות לרכב להורדת נוסעים ולשבילי הולכי רגל. ניתן לשלב עם טיפת חלב או מוסד אחר.





6.6 מערכת הספורט

ישנו מחסור רב של מתקני ספורט ביישוב כגון: בריכת שחייה, מרכז ספורט, מגרשי טניס, מגרשי כדורגל וכדורסל תקינים לתחרויות וכדו'. קיים אולם ספורט בסמוך לבית הספר המקיף ואולם ספורט נוסף מתוכנן להיבנות במקיף החדש. מומלץ לשלב מתקני ספורט בבתי הספר המקיפים.

- מגרש כדורגל – יש כיום ביישוב – הדרישה היא למגרש אחד לכל 20,000 תושבים. מעבר לטווח התכנון יבחן הצורך הקצאת שטח למגרש נוסף.
- בריכת שחייה – ההקצאה היא לבריכה אחת לכל 10,000 תושבים. נדרשים על כן 3 בריכות עד לשנת היעד. רצוי להקצות במסגרת מגרש ציבורי של בתי הספר או בשטח סחיר.



סוג המתקן	שכונה / רובע	גוף מפעיל המתקן	מתקן תקני לתחרויות	שימוש לתחרויות רשמיות	משרת בית ספר
מגרש כדורסל	שכ' צפונית	מועצה	המתקן אינו עומד במידות התקניות לתחרויות	אינו משמש לתחרויות רשמיות	בי"ס תיכון ריינה
מגרש כדורגל	שכ' מזרחית	מועצה	תקני וכולל שירותים, מקלחות וחדר שופטים	אינו משמש לתחרויות רשמיות	

מתקני ספורט בריינה 2015 (מקור: אתר רשות הספורט)



- **מגרשי טניס** – ההקצאה היא של מקבץ קטן ליישוב של 30,000-50,000 תושבים. רצוי להקצותם בשטחים קיימים או סחירים.
- **אולמות ספורט** – יש כיום שניים. מומלץ להקצות אולם ספורט לכל בית ספר ולשלבם במסגרת בניית בתי הספר החדשים.
- **היכל ספורט** – זירה תקנית לשלושה מגרשי כדורסל, מלתחות ומושבבים ל-3,000 צופים. מומלץ להקצות במסגרת בית הספר העל יסודי החדש האמור להיבנות.
- **מגרשים משולבים** – של 32X42 מ' – מומלץ להקצות במסגרת המרכז הקהילתי החדש ושייבנה אחד בכל בית ספר שאין בו כיום.



6.7 שירותי חירום והצלה

- **תחנת משטרה** – נדרשת תחנה קטנה ליישוב קטן (15,000-40,000 נפש) - הקצאה 2 דונם במסגרת שטחים סחירים.
- **תחנת מגן דוד אדום** - נדרשת תחנה בינונית ליישוב קטן (15,000-40,000 נפש) - הקצאה 2 דונם במסגרת שטחים סחירים.
- **תחנת כיבוי אש** – נדרשת תחנה קטנה ליישוב קטן - הקצאה 1.5 דונם במסגרת שטחים סחירים.





6.8 שירותים כלל עירוניים

- **רזרבה תכנונית:** נדרשת רזרבה תכנונית של סה"כ כ-35 דונם לפי 1 מ"ר לנפש בכל היישוב. בשל מצוקת השטחים במרקם הישן וחוסר אפשרות לנצל שטחים שהוקצו לצרכי ציבור בשל שיפועי טופוגרפיה חדים, מוצע לדרוש רזרבה תכנונית על בסיס תוספת המרקמים החדשים על מנת להגיע לכ-50% מהדרישה – כלומר, כ-18 דונם.
- **בניין הרשות המקומית:** נדרשת הקצאה לשטח של כ-1.5 דונם כאשר מבנה המועצה הקיים אינו מתאים ומומלץ לאתר שטח אלטרנטיבי.
- **שטחי מוסדות כללי:** נדרש כ-1.5 דונם. מוצע לאתר במסגרת שטחים שלא נוצלו עד כה.



6.9 סיכום - פירוט כלל השטחים הנדרשים

- הפרוגרמה נותנת מענה לקיבולת אוכלוסייה של 35,000 נפש. סך הכול נדרשים כ-147 דונם עבור כלל הפרוגרמה ע"פ העקרונות הבאים:
- **ניצול מבנים קיימים במרקם הוותיק** - מומלץ להגדיל עד כמה שניתן מבני ציבור קיימים בהתאמה לתקנים החדשים.
 - **מרקמים חדשים** – הקצאת צרכים חדשים שתפקידם לייצר הן הקצאה ע"פ התקנים המקובלים והן לפרישה יעילה יותר על פני המרחב.
 - **שטחים מיועדים** – המועצה סימנה בפועל שטחים שונים וייעדה אותם לצרכים שונים שיבוצעו אם וכאשר השכונות ייבנו באזורים אלה בפועל (ראה פרוט מגרשים בנספח א' וסימון מגרשים בנספח ב' במפת מצב קיים):
 - א. כ-13 דונם מיועדים לגנים – מגרשים 131, 133, 135, 10, 89, 74. יש להתאימם למקבץ של 3-5 גנים ע"פ התדריך החדש.
 - ב. מגרש 167 בן כ-4.7 דונם יכול לתת פתרון לבית ספר יסודי אחד מתוך ה-4 (דורש 5.4 דונם)
 - ג. ניתן פתרון לדרישה נוספת עבור מבנה 'טיפת חלב'. (מגרש 116)
 - ד. מגרשים אלה יכולים להוות פתרונות למעונות, מרכז יום לקשיש, ללשכת הרווחה ולמועדון הנוער: 70, 77, 162, 130, 138, 165, 156.
 - ה. יש לאתר שטח ייעודי למבנה הרשות המקומית ולשלב עם לשכת הרווחה.





סיכום דרישות של שירותי ציבור קיים מול נדרש

מס	הייעוד	הנחות	יחידות קיימות	יחידות נדרשות	תוספת נדרשת	דרך ההקצאה
1	כיתות מעונות	השתתפות של 50%, 12 ילדים לכיתה, עד 5 כיתות לדונם	2	46	44	לפי מתחמים (1/3 סחיר)
2	כיתות גני ילדים*	25 תלמידים בכיתה, במרקמים חדשים 1.5-2 דונם ל-4-6 כיתות	20 רשות	62	42	מקבצים של 4 כיתות בממוצע לדונם
3	כיתות ביה"ס יסודי*	לפי 3.0 דונם לכתה, כיתות א-ח, 27 תלמידים בכיתה במרקמים החדשים (C)	72	153	81	לפי הדרישה העולה במתחמים
4	כיתות ביה"ס על יסודי*	לפי 0.4 דונם לכתה, כיתות ט-יב, 27 תלמידים בכיתה במרקמים החדשים (C)	36	76	40	הרחבת 2 הקיימים ל-36 כיתות C
5	מרכז תרבות	מרכז בינוני ל-25,000-20,000 נפש בין 1000-2500 מ"ר בנוי 3 דונם	0	1	1	איתור שטח למרכז בינוני של 2.5 דונם
6	מועדון נוער	גילאי 11-18, 0.5-1.5 דונם שילוב בשימושים אחרים, גישה עצמאית	1	3	2	שילובים + 1 בהקצאה
7	מועדון לקשיש	גילאי 70 ומעלה, שיעור השתתפות 10%	1	3	2	שילובים
8	לשכת רווחה	250-500 מ"ר לשילוב בבניין הרשות	0	0	1	שטח ייעודי (או שילוב במבנה רשות)
9	מרכז יום לקשיש	גילאי 75+ 2% מקבוצת הגיל - מרכז יום גדול	0	1	1	שילוב עם המרכז תרבות
10	טיפת חלב	גילאי 0-6 ותלמידים עד גיל 12) ת. קטנה של 2 אחיות 150 מ"ר בנוי	2	3	1	בחלקה ייעודית (166)
11	מרפאת שכונתית	כלל האוכלוסייה 0.01 מ"ר לנפש. מרפאה קטנה 200 מ"ר בנוי	2	3	1	לפי שיקול קופות (סחיר)
12	מרפאה מקצועית	כלל האוכלוסייה 0.01 מ"ר לנפש. מרפאה גדולה 500-1,000 מ"ר בנוי	0	1	1	לפי שיקול קופות (סחיר)
13	מסגד/כנסיה	0.5-1 דונם	2	2	0	לא נדרש
15	בית עלמין	לפי 500 נפטרים לדונם ברוטו	7	--	0	אושרו 2 חדשים
16	מגרש כדורגל	10-12 דונם מגרש ל-20,000 תושבים	1	1	0	רק אם יועבר
18	רזרבה עירונית	לפי 1 מ"ר לנפש	--	36 דונם	18 דונם	לפי כ-50% מ-1 מ"ר לתושב כ-18 דונם
19	בריכת שחייה	אחת לכל 10,000 נפש רצוי לשלב בשטחי בתי הספר החדשים	0	3	3	שילוב במגרשים קיימים
20	בנין הרשות	ע"פ פרוגרמה ספציפית	1	1	1	איתור שטח חדש לכ-1.5 דונם
21	תחנת משטרה	תחנה קטנה 15,000-40,000 נפש	0	1	1	במסגרת ההקצאה הכלל עירונית
22	תחנת מד"א	תחנה בינונית 15,000-40,000 נפש	0	1	1	במסגרת ההקצאה הכלל עירונית
23	תחנת משטרה	תחנה בינונית 30,000-40,000 נפש	0	1	1	במסגרת ההקצאה הכלל עירונית
24	שטחים כללי	מחסנים ומתקנים לוגיסטיים	1	1	0	במסגרת ההקצאה הכלל עירונית



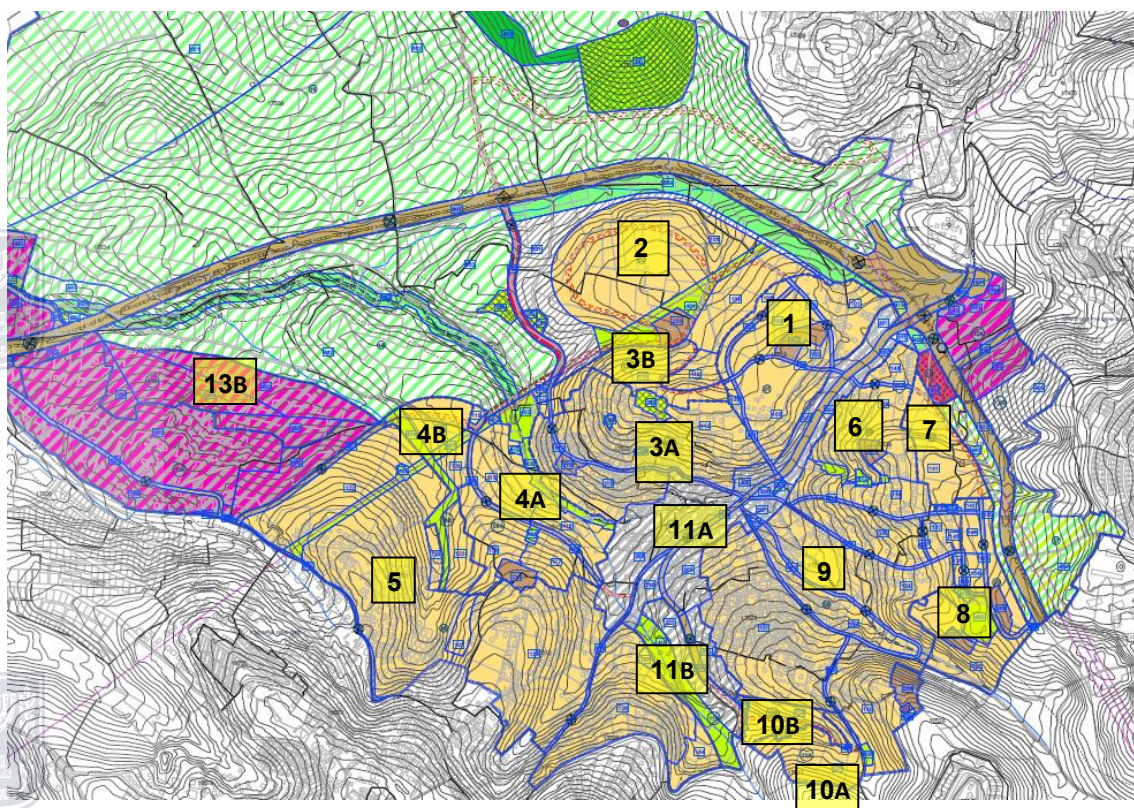


6.10 פירוט השטחים הנדרשים ביחס למתחמי התכנון

15 מתחמי התכנון הכוללים אזור מגורים קובצו ל-3 רובעים עירוניים. הסיבה להתייחסות לרובעים היא שלחלק מהמתחמים אין כושר נשיאה עצמאי מבחינת צרכי ציבור והם נשענים בכל מקרה על מתחמים שכנים. החלוקה לרובעים נשענת על מוקדים ראשיים של מבני ציבור גדולים (כמו בתי ספר יסודיים) המשרתים את כלל הרובע. בנוסף, בכל רובע יש שילוב של שכונות קיימות וותיקות ושכונות חדשות ומוצעות ובכך נוצר שימוש יעיל יותר של צרכי הציבור, תוך עידוד גיבוש קהילתי בין השכונות.

פירוט הרובעים:

- רובע א - מתחמים 1, 2, 3A, 3B, 11A ו-11B – רובע צפוני מערבי
- רובע ב - מתחמים 4A, 4B ו-5 – רובע מערבי
- רובע ג - מתחמים 6, 7, 8, 9, 10A ו-10B – הרובע הדרום-מזרחי



פירוט מבני הציבור לפי רובעים מופיע ב-2 הלוחות להלן.

- הלוח הראשון, מתייחס לכמות: מספר יחידות של מוסדות ציבור - כיתות, מוסדות וכד'.
- הלוח השני, מקצה ליחידות בלוח הראשון שטחים מתאימים מתוך מגרשים קיימים ומאושרים לצרכי ציבור, לצד מגרשים שהוקצו והתווספו לצורך כך בתכנית זו.
- בטבלה מופיעים בצהוב שטחים קיימים/מאושרים שנסקרו בדוח מצב קיים ומופיעים בלוח ובמפה הנספחים גם לדוח זה ר' נספחים) ואילו שטחים מתווספים מופיעים בתכלת בלוחות הבאים.





יש לציין שבתשריט תכנית המתאר מופיעים רק שטחי הציבור הגדולים (כמו בתי ספר קיימים ומוצעים, מרכז קהילתי ושטחי ספורט). שאר צרכי הציבור יוקצו במסגרת תכניות מפורטות בהתאם להוראות נספח זה להלן לגבי הקצאתם (ראו לוחות להלן). צרכים שהם מעבר לצרכי חינוך מופיעים בלוחות הבאים תחת הקטגוריה של רוזבה.

הלוחות להלן מתייחסים לכלל השטחים הנדרשים לשטחי ציבור.

בהוראות התכנית חושבו זכויות הבניה למבני ציבור 300%, המאפשרות גמישות תכנונית עתידית לשטחי ציבור ברמה עירונית כוללנית. זכויות בניה לשטחי ציבור ברמה מפורטת יותר יוגדרו בתכניות בהיררכיה סטטוטורית נמוכה יותר ביחס לתכנית זו, ובהתאם לקריטריונים הנוגעים להיקף השרות הנדרש.





פירוט היחידות הנדרשות לפי מתחמי התכנון

מתחם	יעוד יח'י	מעונות	גנים	יסודי א-ח'	על יסודי ט-יב	מרכז תרבות	מועדון נוער	מועדון קשיש	מרפאה	מסגד	כנסיה	טיפת חלב	רשות
מתחם	יח'י	31	62	153	76	1	3	3	1		4	4	1
1	רובע א	2	9	36									
2		3		36									
3A-3B		3	12	18						1	1		
11A-11B		3					1		1			2	1
13B													
		11	20	54	36	2	1	-	1	1	1	2	
4A-4B	רובע ב	3	10	18			1						
5		6	12	12		1						1	
		9	22	30		-	1	-	-	-	-	1	-
6	רובע ג	2		24						2			
7		1	8	12									
8		1		12		1	1						
9		5	6	12						1			
10A-10B		2	4	36							1		
		11	18	60	36	-	1	-	-	3	1	-	-
סה"כ		31	26	144	72	2	3	-	1	4	2	3	-

פירוט השטחים הנדרשים (דונם) לפי מתחמי התכנון (צהוב קיים, תכלת תוספת)

מתחם	רובע	מעונות	גנים	יסודי	על יסודי	מרכז תרבות	מועדון נוער	מועדון קשיש	מרפאה	מסגד	כנסיה	טיפת חלב	רשות	רזרבה	סה"כ
1	רובע א	1.2	5.088	16.205										1.238	23.731
2		2		14.4			1	1						0	18.4
3A-3B			3.752	5.064						0.488	1.164				10.468
11A-11B				4.205		1	0.225		0.25			0.632	0.603		6.915
13B														12.726	12.726
סה"כ א		3.2	8.84	23.669	16.205	1	1.225	1	0.25	0.488	1.164	0.632	0.603	13.964	72.24
4A-4B	רובע ב		2.3	5.2											7.5
5		2	3.137	4.644		2.728				2.379		1.161		6.608	22.657
סה"כ ב		2	5.437	9.844		2.728				2.379		1.161		6.608	30.157
6	רובע ג			7.051											7.051
7		2	2	4.8											8.8
8				4.8										7.7	12.5
9			1.67	2.646						1.634	1.847				7.797
10A-10B		2	2	13.948						1.634	1.847			0.2	21.629
סה"כ ג		4	5.67	19.297	13.948					3.268	3.694			7.9	57.777
סה"כ		9.2	19.947	52.81	30.153	3.728	1.225	1	0.25	6.135	4.858	1.793	0.603	28.472	160.174

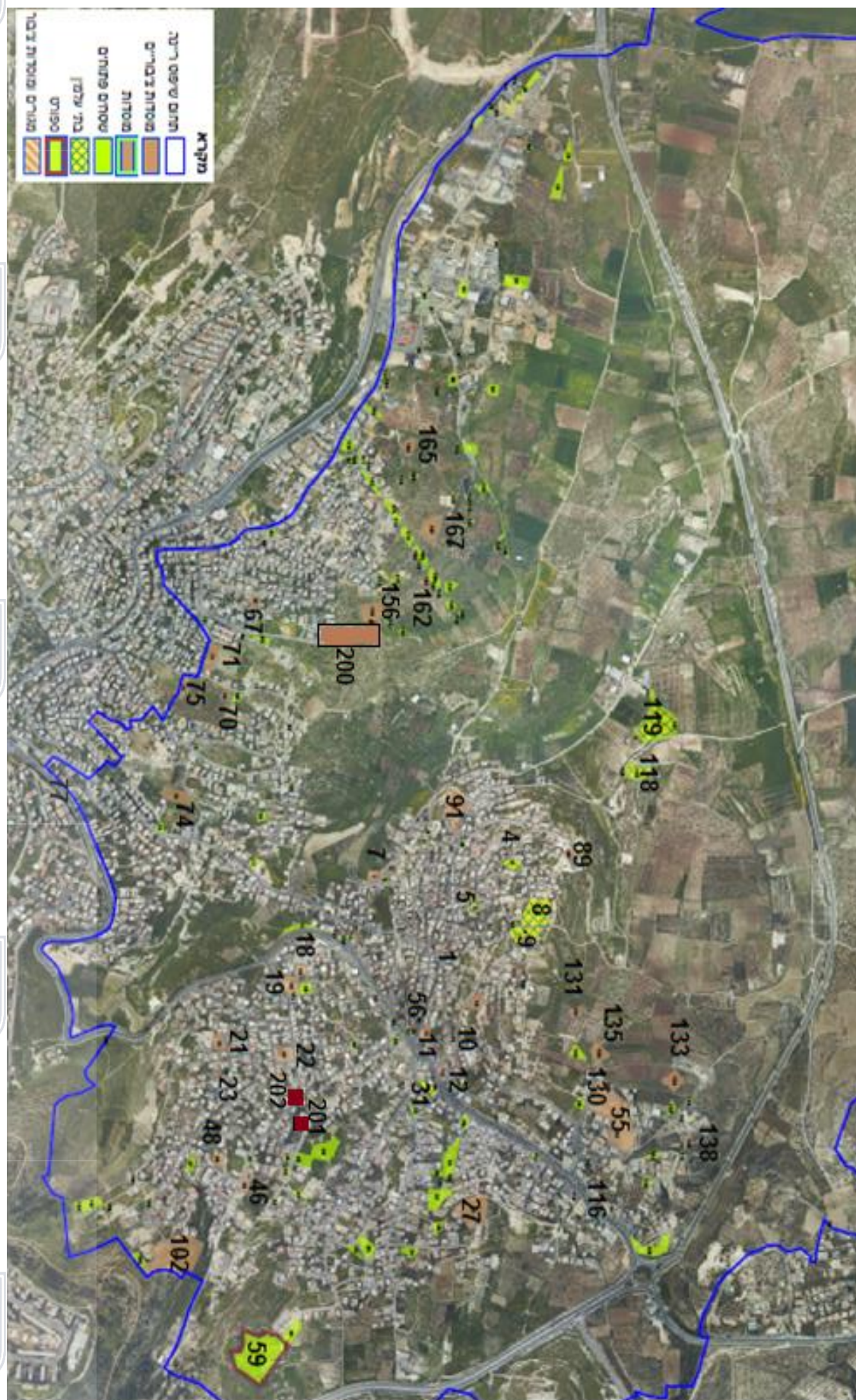
נספחים

נספח א' - פירוט מוסדות ושטחי ציבור בריינה ב-2015

מס'	ייעוד קרקע	שימוש נוכחי	שטח דונם	הערה
131	שצ"פ ומבני ציבור	ריק - שכונות שלא נבנו עדיין	1.209	מיועד ל-2 גני ילדים
133	שצ"פ ומבני ציבור	ריק - שכונות שלא נבנו עדיין	2.708	מיועד ל-2 גני ילדים
135	שצ"פ ומבני ציבור	ריק - שכונות שלא נבנו עדיין	2.380	מיועד ל-2 גני ילדים
10	מבני ציבור	ריק - שכונות שלא נבנו עדיין	2.015	מיועד ל-4 גני ילדים
89	מבני ציבור	ריק - שכונות שלא נבנו עדיין	0.737	מיועד ל-2 גני ילדים
74	מבני ציבור	ריק - חצי לווקף (חצי לאשכול גנים)	3.607	מיועד לאשכול גנים
116	מבני ציבור	ריק	0.382	מיועד לטיפת חלב
סה"כ		סה"כ שטחים ריקים מיועדים	13.038	
138	שצ"פ ומבני ציבור	ריק - שכונות שלא נבנו עדיין	1.064	
165	שצ"פ ומבני ציבור	ריק - שכונות שלא נבנו עדיין	2.177	
70	מבני ציבור	ריק - אין עדיין יעוד	1.003	
71	מבני ציבור	ריק - לא נגיש בגלל טופוגרפיה	2.728	
75	מבני ציבור	ריק - לא נגיש בגלל טופוגרפיה	1.530	
77	מבני ציבור	ריק - אין עדיין יעוד	0.937	
112	מבני ציבור	ריק - אין עדיין יעוד	0.044	
130	מבני ציבור	ריק - אין עדיין יעוד	0.433	
156	מבני ציבור	ריק - שכונות שלא נבנו עדיין	3.613	
162	מבני ציבור	ריק - שכונות שלא נבנו עדיין	0.855	
167	מבני ציבור	ריק - שכונות שלא נבנו עדיין	4.664	
סה"כ	סה"כ ריק	סה"כ שטחים ריקים לא מיועדים	19.048	
48	מבני ציבור	גני ילדים 2	1.670	
91	מבני ציבור	יסודי א' + 5 גני ילדים	6.064	12 כיתות
22	מבני ציבור	יסודי ב'	2.646	12 כיתות
27	מבני ציבור	מיועד ליסודי חדש (במקום יסודי ד' ליד המקיף)	7.051	יושלם ל-12 כיתות
18	מבני ציבור	בית ספר לטיני בילאל	1.303	
19	מבני ציבור	בית ספר של הפטריארך	2.902	א-יב 2 בשכבה
55	מבני ציבור	מקיף תיכון + חט"ב + אולם ספורט	16.205	18 כיתות
102	מבני ציבור	מקיף חדש + ייבנה בו אולם ספורט	15.057	יושלם ל-18 כיתות
7	מבני ציבור	כותר פיס + ספריה + מועדון נוער	1.225	
46	מבני ציבור	מסגד	1.634	
1	מבני ציבור	מסגד	0.488	
66	מבני ציבור	מסגד	0.379	
11	מבני ציבור	כנסיה	1.164	
21	מבני ציבור	כנסיה	1.847	
67	מבני ציבור	טיפת חלב	1.161	
12	מבני ציבור	לשכת הרווחה, טיפת חלב, מרפאה	0.734	
56	מבני ציבור	מבנה מועצה	0.353	
200	אין ייעוד	יסודי ג'	5.200	כ-10 כיתות
201	אין ייעוד	ט. חלב, מרכז יום לקשיש, מרכז למפגרים	1.200	
202	אין ייעוד	מרכז טיפול בילדים ומשפחות	0.500	בקשה הוספת קומה
סה"כ		סה"כ שטחים מבונים	68.783	
59	שטח ספורט	מגרש כדורגל	17.246	
סה"כ		סה"כ שטחי ספורט	17.246	
4	בתי-עלמין	נוצרי ישן	1.523	
5	בתי-עלמין	מוסלמי ישן	0.916	
8	בתי-עלמין	מוסלמי ישן	6.493	
9	בתי-עלמין	מוסלמי ישן	3.661	
31	בתי-עלמין	נוצרי ישן	1.201	
118	בתי-עלמין	נוצרי חדש - בשלבי היתר	2.314	
119	בתי-עלמין	מוסלמי חדש - בשלבי היתר	8.646	
סה"כ		סה"כ שטחי בתי עלמין	24.755	
הכל		סה"כ שטחי ציבור בריינה	142,870	

- הטבלה לעיל והמפה להלן לקוחות מדוח מצב קיים שהוכן בשלב התכנון והמספור של המגרשים השונים נעשתה בשלב זה.

נספח ב' - פרישת שטחי ציבור ברינה מצב קיים





ז. כלכלה ותעסוקה

6.1 תקציר

פרוגרמה זו נערכה מתוך ההבנה כי יש לנצל את מיקומה המרכזי של ריינה במטרופולין נצרת וצמידותה לצירי תחבורה ראשיים על-מנת לחזק את היישוב.

כמו-כן, בנקודת זמן זו, נפתח "חלון הזדמנויות" לחיזוק מטרופולין נצרת על ידי יצירת מלאי שטחי תעסוקה שייתנו מענה למגמות ההשכלה והתעסוקה המתרחשות כיום במטרופולין נצרת בפרט ובמגזר הערבי בכלל.



נתוני הפתיחה של ריינה אינם פשוטים. מדובר ביישוב בדירוג חברתי כלכלי נמוך יחסית (3 מתוך 10), שכר ממוצע נמוך יחסית לממוצע הכלל ארצי (4,782 ₪), שיעור משתכרים גבוה עד שכר מינימום (51%), שיעור נמוך של עומדים בדרישות הסף לאוניברסיטאות מבין הזכאים לתעודות בגרות (37.2%) והוצאה ממוצעת נמוכה לנפש כ-4.1 אלף ₪ לשנה.

באמצעות שלושה אינדיקטורים מרכזיים ניתן לאבחן את חוסנו הכלכלי של היישוב:

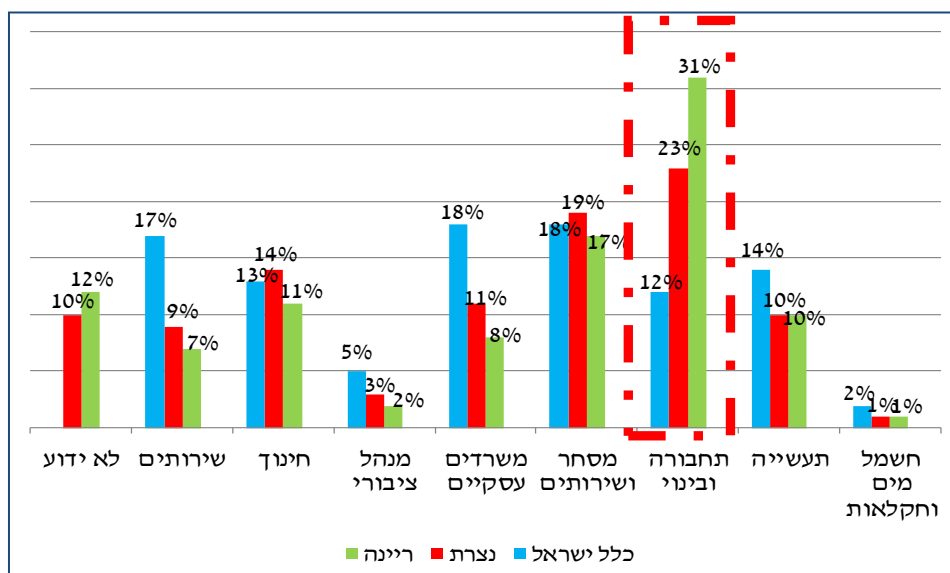
- שטח נדל"ן עסקי (תעשייה, מלאכה, מסחר, תיירות ועסקים) לנפש,
- שיעור גביית ארנונה לכלל השימושים ובעיקר לשטחים מניבי נדל"ן
- שיעור ההכנסה העצמית מסך ההוצאה של היישוב (חשוב לציין בהקשר זה כי ההוצאה של ריינה לנפש נמוכה יחסית).



הנדל"ן המניב כולל שטחי תעסוקה, כאשר נתוני המועסקים ביישוב ושיעור היוממות מוצגים להלן:

התפלגות כוח העבודה

הגרף שלהלן מציג את התפלגות כוח העבודה (אחוזים) בריינה ביחס לעיר נצרת השכנה ולכלל ישראל¹:



איור 7.1: התפלגות כוח העבודה (אחוזים) בריינה ביחס לעיר נצרת השכנה ולכלל ישראל



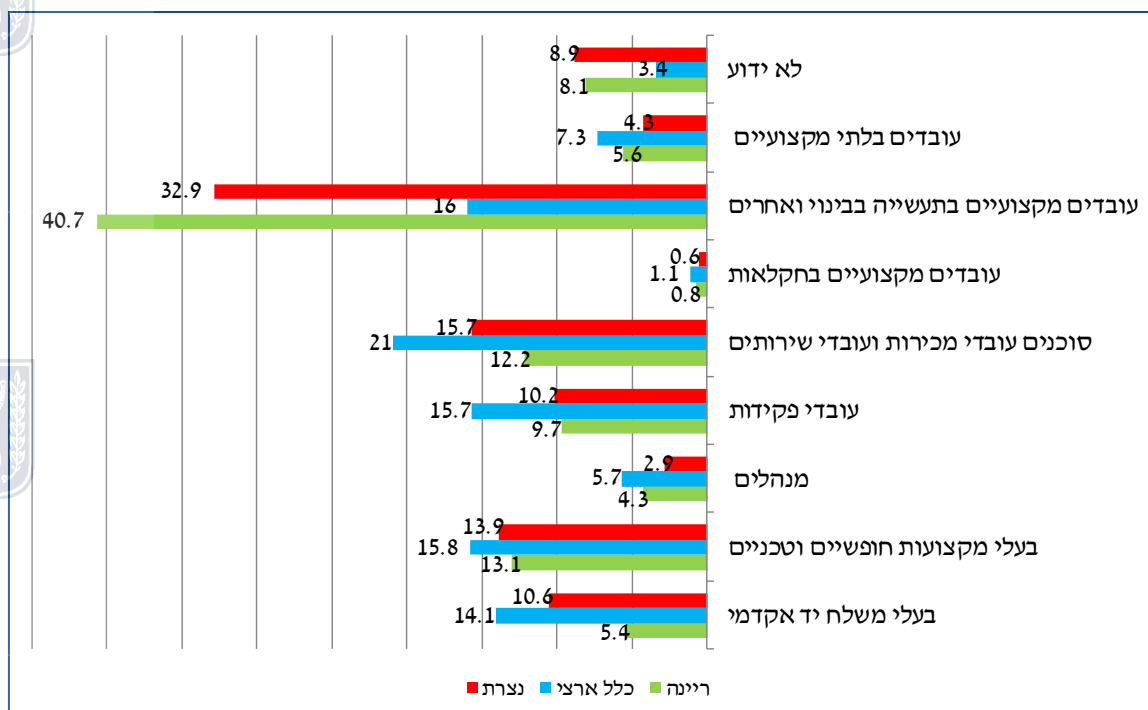
¹ לשכה מרכזית לסטטיסטיקה לוח 2.45 מועסקים (לא כולל מדגמים קבועים)(1), לפי מחוז ונפת מגורים ודרגת נידות לעבודה, שנת 2010.



ניתן לראות כי תושבי ריינה מועסקים בעיקר בתחומי הבינוי והתחבורה ומיעוטם בעלי מקצועות חופשיים.

שיעור מועסקים לפי משלח יד

שיטת חלוקה נוספת של כלל המועסקים היא לפי משלח היד. לפי שיטה זו עולה כי שיעור האקדמאים והמנהלים ביישוב נמוך משמעותי מהממוצע הארצי ומהעיר נצרת הסמוכה. לעומת זאת ניתן לראות כי שיעור העובדים המקצועיים בתעשייה ובבינוי גבוה משמעותי מהממוצע הכלל ארצי ומהעיר נצרת. מסקנות אלו תומכות בממצאי התפלגות כוח העבודה ובשכר הנמוך של תושבי היישוב כפי שיוסבר בהמשך. התרשים שלהלן מציג את התפלגות המועסקים לפי משלח יד בריינה, בעיר נצרת ובכלל ישראל:



איור 7.2: התפלגות המועסקים לפי משלח יד בריינה, בעיר נצרת ובכלל ישראל



שכר

השכר הממוצע של השכירים בעיר בשנת 2011 עמד על 4,780 ₪ לחודש. שכר נמוך בהרבה מהממוצע השנתי הכלל ארצי באותה השנה שעמד על 7,964 ₪². נתון מעניין הוא שכר העצמאים שעמד בשנת 2011 על 7,633 ₪ גבוה בשיעור של כ-60% משכר השכירים העומד על 4,942 ₪. שכר זה תומך ברמות ההשכלה הנמוכות ביישוב - כ-13% אקדמאים ומשפיע ישירות על כוח הקניה המקומי.



² מקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, מפקד 2008.

יוממות³

שיעור היוממות מודד את אחוז העובדים מחוץ לתחומי היישוב וזוהי אינדיקציה להיצע שטחי התעסוקה ביישוב. ברינה מועסקים כ-5,330 עובדים. כ-73% מהם מועסקים מחוץ לתחומי היישוב⁴, שיעור הגבוה מהממוצע הכלל ארצי העומד על 52%. שיעור יוממות זה תומך בהתפלגות משלח היד המציג שיעור גבוה של עובדים מקצועיים בתחומי התעשייה והבנייה.

נדלן עסקי

מבחינת הנדל"ן העסקי, שטח הנדל"ן העסקי לנפש ברינה עומד על כ-4.5 מ"ר לנפש (הנתון מתייחס לבינוי בפועל עפ"י נתוני הארנונה הכלל עירוניים ללא חלוקה למתחמי תכנון). נתון זה נמוך ביחס לממוצע הכלל ארצי, העומד על כ-8 עד 14 מ"ר.

באופן כללי הרשויות הסמוכות לרינה מאופיינות במיעוט שטחי נדל"ן מניב לנפש (נצרת עם 5.7 מ"ר לנפש, כפר כנא עם 4.7 מ"ר לנפש ומשהד עם 1.2 מ"ר לנפש). אינדיקטורים אלו מצביעים על מחסור בשטחי תעסוקה בכלל מרחב מטרופולין נצרת.

גביית הארנונה (שטחים מחויבים) ברינה נמוכה ועומדת על כ-28%. אינדיקטור זה מעיד על חוסן היישוב ויכולתו להתמודד עם אתגרים פיננסיים.

האינדיקטור השלישי הינו שיעור ההכנסות העצמיות מארנונה מסך ההוצאות של היישוב. מדד זה מעיד על חוזקה של הרשות הנבדקת. בדרך כלל רשויות בעלות הכנסות עצמיות גדולות מתאפיינות ברמה חברתית-כלכלית גבוהה או בהכנסות גדולות משירותים מסחריים, תעשייתיים ועסקיים ביחס לגודל האוכלוסייה. שיעור הכנסות זה ברינה עמד על כ-25%, בעוד ששיעור זה ברשויות איתנות הינו בשיעור של בין 40% ל-60%.

כאמור, מיקומה המרכזי של רינה מייצר ליישוב חלון הזדמנויות ולפיכך, על-מנת לשפר נתוני פתיחה אלו נבנה מודל הבוחן את פוטנציאל חוסנה הכלכלי של הרשות בשנת היעד. במקביל, נבנה מודל הבדוק את הביקושים לשטחי תעסוקה במטרופולין נצרת אל מול ההיצע הקיים והמתוכנן, בשים לב להיצע הניתן למימוש ולהיצע המתאים לתעשייה עילית (בהתאם למגמות ההשכלה המתרחשות כיום בחברה הערבית).

6.2 מודל חוסן כלכלי

מודל החוסן הכלכלי של היישוב מתחשב בשני פרמטרים עיקריים חשובים:

- ההוצאה הנדרשת בשנת היעד המאפשרת שמירה על רמת שירותים גבוהה ביישוב.
- ההכנסה מפעילויות כלכליות ביישוב של משטחי הארנונה.

מטרתו של מודל זה הינו להביא ככל האפשר לאיזון מבחינת התקציב הרגיל של הרשות המקומית בין ההוצאה העתידית לתושב להכנסה הנדרשת על-ידי חישוב כמות השטחים המניבים הנדרשים סטטוטורית ביישוב בהתבסס על השטחים המניבים הקיימים (סטטוטורית) כיום והמתוכננים ופוטנציאל המימוש שלהם.

³ מקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, "הרשויות המקומיות בישראל", 2012

⁴ מקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, "מפקד אוכלוסין 2008".



על מנת לאפשר לרינה חוסן כלכלי חזק ככל האפשר, יש לקבוע יעד לשיעור ההכנסה העצמית שלה מההוצאה מגביית ארנונה בשנת היעד. יעד זה נקבע בהתאם לשיעורים הממוצעים ברשויות איתנות, הנעים בטווח שבין 40%-60%.

חשוב לציין כי על מנת לאפשר רווחת חיים גבוהה יותר לתושבי רינה הוגדלה ההוצאה הממוצעת לנפש מ-4.1 אלף ש"ח לשנה בשנת 2013 ל-6.5 אלף ש"ח לשנה בשנת היעד.

ע"פ המודל על מנת להגיע לשיעור הכנסה עצמית מסך ההוצאות העומד על כ-40%, יש צורך בשטחי תעסוקה ומסחר בהיקף של כ-650 אלף מ"ר. להלן המודל:

מקדמי חישוב	מצב קיים 2014	ערך מחושב כיעד	קיבולת אוכלוסייה	
			35,000	ערך מחושב
תחשיב לפי יעד איזון תקציבי				
הוצאה לנפש ש"ח בתקציב רגיל	4,100	6,500	227,500,000	ש"ח
הכנסה מארנונה מהתקציב הרגיל	40%	40%	91,000,000	ש"ח
רווחת דיור מ"ר מגורים לנפש	36	40	1,400,000	מ"ר מבונה למגורים
ארנונה למגורים ש"ח למ"ר	33	33	46,200,000	ש"ח ממגורים
השלמת ארנונה משטח תעסוקה ש"ח			44,800,000	ש"ח מתעסוקה / מסחר
שטח לתעסוקה מ"ר לפי תחשיב להשלמת ארנונה עסקית	67	67	668,656	מ"ר זכויות בניה
שטח תעסוקה קיים ומתוכנן				
נדרש לשם איזון תקציבי תוספת שטח				
שטח נדרש לשם איזון תקציבי סה"כ				
			610,600	מ"ר זכויות בניה
			58,056	מ"ר זכויות בניה
			668,656	מ"ר זכויות בניה

לשם איזון תקציבי נדרש לרשות שטח של כ-668,656 אלף מ"ר. חשוב לציין, כי מכיוון שהמימוש לעולם איננו 100%, מציעה התכנית שטחים בהיקף של כ-1,056,000 אלף מ"ר שבמימוש של כ-80% יאפשרו לרשות מלאי סטטוטורי לאיזון תקציבי על-פי מודל החוסן הכלכלי.

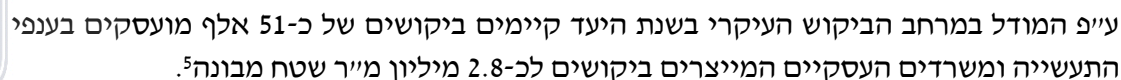


מרבית הקרקע הינה בבעלות פרטית אולם אזורי התעשייה המוצעים הינם בבעלות מדינה ולפיכך שיעור המימוש יכול להגיע עד ל-100%. הנחה של 80% הינה אופטימלית בהתייחס לטווח הארוך.

6.3 מודל תחזית ביקושים

אוכלוסיית מטרופולין נצרת מהווה את מרחב הביקוש הראשוני לאזור תעסוקה אזורי הממוקם על כביש 79. לפיכך, בפרק זה ינותחו הביקושים של העובדים בתחומי התעשייה והשירותים הפיננסיים באזור המטרופולין בשים לב ליישובים: נצרת, נצרת עילית, כפר כנא, עילוט, עין מאהל, משהד ורינה.

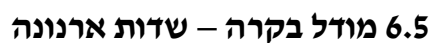




זאת מתוך ההבנה כי מבחינה תכנונית יש חשיבות גבוהה להקמת אזור תעסוקה עילית הצמוד לגלעין מטרופולין נצרת ונשען על כביש 79.

6.4 מודל שטח נדל"ן עסקי לנפש

מכיוון שתעריפי הארנונה לעסקים בריינה נמוכים יחסית לעומת רשויות איתנות (כ-67 ₪ שנתי למ"ר לעומת 110 ₪) יש צורך בהגדלת שטח הנדל"ן העסקי לנפש.



בהינתן אוכ' בגודל של כ-35,000 נפש, סך השטחים בטווח התכנון במ"ר בריינה (מגורים, תעסוקה ומסחר) יעמדו על כ-2.2 מיליון מ"ר. מתוכם כ- 37% (כ-817 אלף מ"ר) הינם שטחי נדל"ן עסקי.

טבלת שטחים מסכמת- לפי מתחמים:

⁵ תמ"א 35 עיקרי הפרוגרמה. צריכת שטח ממוצעת של 56 מ"ר למועסק - מתוך הנחה כי רוחות העובד לא תשתנה מכיוון שמערך שאזור זה יקלט מפעלי תעשייה עלילית בשל קרבתו היחסית לשטח האורבאני של ריינה ונצרת.

30

תיירות

• ניתוח מצב קיים כבסיס לפרוגרמה

יתרונה של ריינה מבחינת פוטנציאל תיירותי הוא מיקומה בצמידות לעיר נצרת, אחת הערים החשובות לנוצרים ויעד תיירותי המהווה מותג בינלאומי. העיר נצרת נמצאת בתהליך של מינוף התיירות שנכון להיום מציעה חדרי אכסון, אתרי ביקור נוצריים חשובים, כנסים ופסטיבלים. כיוון הפיתוח הינו מיתוגה של העיר נצרת **כעיר מורשת ותרבות בינלאומית** (היבט רחב יותר מיעד צלייני בלבד).

סמיכות זו מהווה מחד את ההזדמנות הגדולה של ריינה, ומנגד גם את חולשתה העיקרית – ריינה מהווה ציר מעבר בלבד בין נצרת לבין אתרי סובב כנרת וטבריה. למעשה, ציר מעבר בין נצרת לכפר כנא, אשר למרות היותה של האחרונה (כנא) מותג נוצרי בפני עצמו בשל מורשת נס החתונה, לא התפתחה בה תיירות שוהה, אלא תיירות עוברת בלבד המסתמכת על ביקור קצר בכנסיית החתונה. סוגיה זו מעלה את השאלה לגבי הייתכנות של הצלחת התיירות בריינה שלא נהנית ממורשת מוכרת כשל כפר כנא.

סקירת המצב הקיים העלתה כי אין בריינה אתרי תיירות פיזיים או רוחניים העשויים למשוך מספר משמעותי של מבקרים, כזה שישפיע על כלכלת היישוב. יחד עם זאת, זוהו שני כיווני פיתוח מרכזיים של תיירות ופנאי:

• השענות על המותג "נצרת" -

1. קרבה המיידית לאתרי צליינות חשובים בעיר נצרת
 2. מיקום על ציר התנועה הראשי נצרת-טבריה
 3. אוכלוסייה נוצרית, כנסיות פעילות
- ריינה יכולה להיות חלק ממותג "נצרת":** כעורף לוגיסטי הנותן שרותים לליבה התיירותית; או כטבעת הנהנית מ"זליגה" של ביקושים על נתיב התיירים.

• מענה לצרכי הפנאי של האוכלוסייה המקומית -

4. פיתוח "חקלאות פנאי" והנגשתה הן לאוכלוסייה המקומית והן למבקרים;
 5. פיתוח תשתיות נופש בחיק הטבע (נב"ט);
 6. שימור האופי הכפרי – קהילתי;
 7. מינוף והעצמת התמהיל הייחודי של האוכלוסייה והאופי האותנטי של היישוב.
- תשתיות פנאי לאוכלוסייה המקומית תומכות בחזות תיירותית ומהוות בסיס לתשתיות למבקרים שאינם תושבים.**

• פיתוח תיירות ותשתיות פנאי בריינה יכול לפתח מספר הזדמנויות:

8. מינוף פיתוח התיירות לשיפור חזות העיר ותשתיות פנאי לאוכלוסייה המקומית



9. תרומה לתעסוקה במגוון מקצועות, הן תרומה ישירה הן עקיפה
10. שיתוף פעולה תיירותי עם נצרת - פתח לשיתוף פעולה בתחומים נוספים.

הסוגיות שעולות על הפרק :

1. האם יש לייעד אכסון תיירותי - שטחי מלונאות/ אכסון עממי בבית תושבים ביישוב שישענו על פוטנציאל התייבות הצלייני (נצרת – משולש הבשורה)?
2. האם ניתן לפתח ברינה עורף לוגיסטי של שירותי תיירות שיתן מענה לתיירות נצרת?
3. כיצד ניתן למנף את "חקלאות הפנאי" ביישוב הכוללת כרמי זית וגידול סוסים גזעיים לכדי עסקי תיירות? האם יש לכך רצון וצורך בקרב התושבים?
4. כיצד ניתן לתת מענה לצרכי הפנאי של התושבים המקומיים?



• חידושים בתחום התיירות והשפעתם על כיווני הפיתוח האפשריים ברינה

תיירות מורשת ותרבות

בעיר נצרת נכון להיום מבקרים כ-1.3 מיליון תיירים ומבקרים, כרבע מהם לנים בעיר. על אף תנודות גיאופוליטיות, בעשור האחרון אנו עדים לשינוי במיצוב התיירותי של העיר ומעבר מהשענות מוחלטת על הפלח של תיירות נכנסת צליינית – למניפה רחבה של פיתוח מוצרים של **תיירות מורשת ותרבות**. מעבר זה הינו על רקע ענין גובר בתיירות העולמית במורשת, אתניות ואותנטיות. הגלובליזציה, אשר הביאה מחד "אחידות" בצריכה (מותגים, תקשורת), יצרה מנגד את הצורך בשימור וחקירה של זהות מקומית, ייחודית ואותנטית. על רקע תנועה עולמית זו, גם בנצרת ניתן לחוות שינוי זה, הבא לידי ביטוי במספר אופנים :

1. פסטיבלי מורשת (זמן רמדאן, חג המולד, מוסיקה ליתורגית, פסטיבל העוד)
2. פיתוח מאסיבי של קולינאריה ערבית – גלילית, מסעדות שף המתמחות במטבח הערבי
3. אכסון "אלטרנטיבי" – מאז פתיחת אכסניית "פאוזי עזאר" בנצרת (שיתוף פעולה יהודי ערבי) בבית עותמני בלב השוק כאכסניית מטיילים לפני כעשור, נפתחו בהשראתה בעיר נצרת כעשרה אתרים נוספים, אכסניות והוסטלים, אשר נשענים על ארוח אותנטי, המחבר בין הקהילה המקומית למבקר ומאפשר מגע בלתי אמצעי בין התייר לתושב. ההוסטלים נהנים מתפוסות גבוהות ובעיקר – תורמים למינוף הכלכלה המקומית.





אכסניית פאוזי עאזר – נצרת – גרמה לשינוי בתפיסת האכסון בעיר ומינוף יזמות מקומית

דוגמא נוספת לייתכנות של תיירות המבוססת על מורשת מקומית הינה פרויקט פיתוח התיירות בכפרים הדרוזים והצ'רקסים בגליל. פרויקט זה ידוע כ"כפר ביקרתם". במסגרת הפרויקט שנהנה מתקציבי פיתוח ייחודיים, פותחו מעל 700 חדרי ארוח בכפרים הדרוזים והצ'רקסים ומוצבו ארועים ופסטיבלים אשר מושכים עשרות אלפי מבקרים.

המוצרים התיירותיים שפותחו:

1. סיור מודרך בגרעין העתיק של הכפר (דרוזי/צ'רקסי), הכולל ביקור באתרי מורשת, דת, תרבות ומוזיאונים
2. ארוחה דרוזית/צ'רקסית אותנטית – הסעדה ביתית ואו מסעדות
3. אירוח בחדרי אירוח (צימרים)
4. מרכזי מבקרים



אכסון בבתי התושבים

חלק ממוצרי האכסון ה"אלטרנטיבי" הינו פיתוח חדרי ארוח בתוך בתי התושבים - "Homestay".



המושג "Homestay" כאתר אכסון הינו חדש יחסית (Richardson 2003: 7). בעקבות הגידול בתיירות, והזרם הפתאומי של צעירים וסטודנטים בינלאומיים המבקשים לינה הזולה ממלון ובו בעת מאפשרת קרבה לאוכלוסייה המארחת, ישנו גידול מתמיד באכסון

⁷ Richardson, K. (2003). International Education: The Quality of Homestay Services. 17th IDP. Australian International Education Conference, 21-24 October 2003.
http://www.aiec.idp.com/pdf/RichardsonWed1400_p.pdf



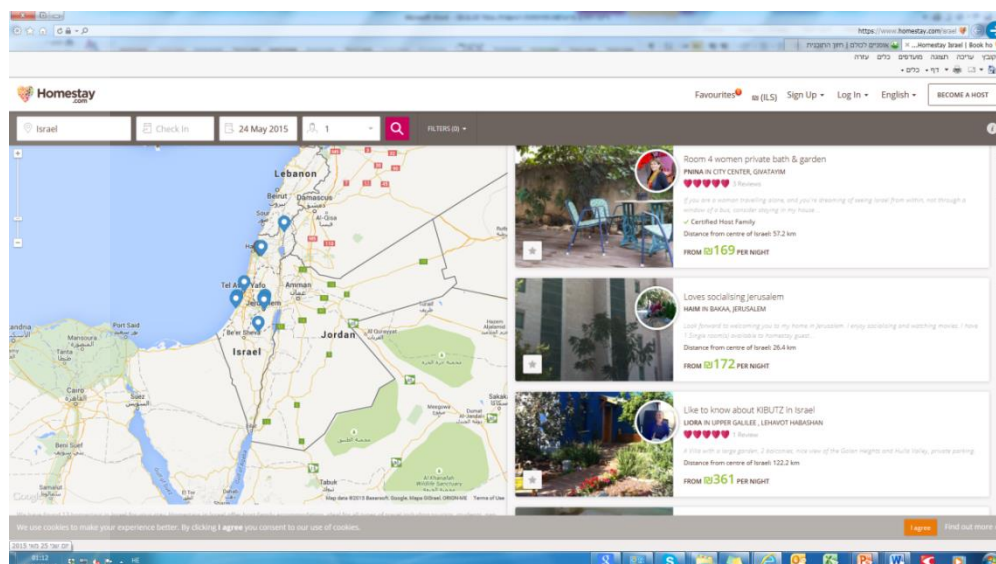


אלטרנטיבי. ה-Homestay מתרחש בבתים פרטיים, כאשר החדרים שאינם בשימוש מושכרים למטרות רווח ולפגישות עם אנשים. החוקר Thompson (2010)⁸, מסביר כי שיטת ה-Homestay הינה אחת מהדרכים של התיירות האלטרנטיבית והתיירות האקולוגית לחדור לקהילות המקומיות ולכפרים הקטנים. באמצעות התיירים שלנים בביתם, יכולים המארחים לחוות אירועים שלא היו חווים ללא התיירים, להכיר תרבויות חדשות, להחליף ידע ובו בזמן לתמוך בכלכלת משפחתם.



אירוח בבית לעיתים קרובות מהווה תחליף חדש לקריירה הקודמת של המארח. רבים מן המארחים מאופיינים בגילאים 50 ומעלה, וכאשר הם מגיעים לשלב בו מיצו את עבודתם הקודמת, וכעת יש להם את האמצעים והזמן הדרושים כדי לפתוח בקריירה חדשה (Mcintosh & Lynch & Sweeney, 2011).

הייחוד של שיטה זו, טמון בכך שהיא משנה את האווירה של התיירות ממה שלעיתים נוטה להיות אירוח ראוותני וגדול למשהו צנוע, פשוט ואמיתי יותר. הלינה בבתים של תושבים, מספקת לאורח הזדמנות לחוויה אותנטית ותרבותית, הרבה יותר משהייה בבית מלון.



אתר לחיפוש אפשרויות Homestay בעולם – דף אתרי האכסון בישראל

Thompson, C. R. (2010) The Community-Based Homestay Project: A Case Study in Small-Scale Sustainable Tourism Development in the Commonwealth of Dominica. <http://etd.ohiolink.edu/send-pdf.cgi/Thompson%20Christopher%20Ryals.pdf?miami1278175581>



⁹ McIntosh, A. J., Lynch, P., & Sweeney, M. (2011). My Home Is My Castle: Defiance of the Commercial Homestay Host in Tourism. *Journal Of Travel Research*, 50 (5), 509-519.



חוות סוסים

נושא זה נסקר כאן על רקע עניין גובר והולך במגזר הערבי בכלל ובריינה בפרט בגידול וטיפוח סוסים ערביים ואחרים.

בשנת 2008 הוכר גידול סוסים כגידול חקלאי. הרקע להכרה זו, הינו דו"ח מסכם של "הועדה לתכנון הסדרה ופיתוח ענף גידול הסוסים כענף חקלאי בישראל" (2008). אחת ממסקנות הועדה הינה שהתפתחות מוסדרת של ענף הסוסים תסייע לפיתוח המרחב הכפרי ולגיוון מקורות ההכנסה של תושביו.



על פי דוח זה, בארץ מגדלים כ- 20 אלף סוסים במגוון רחב של מתקנים ולשורה ארוכה של מטרות ופעילויות.

ניתן לסווג את מכלול הפעילויות הללו כדלקמן:

3. **גידול סוסים לשמו** בעיקר בדמות ניהול פנסיון ואחזקה הן לסוסים בבעלות עצמית הן כשרות לבעלי סוסים שאינם חיים במרחב הכפרי, והן למטרות מסחר בהם.

4. **גידול סוסים למטרות לימודיות וטיפוליות**. בקטגוריה זו מבחינים בין גידול סוסים ללימוד מקצועות רכיבה שונים כפעילות ספורטיבית רגילה לבין גידול סוסים למטרות טיפוליות- רפואיות. במסגרת זו פועלים בארץ מספר מרכזים כשהבולט ביניהם הוא "המרכז לרכיבה טיפולית" בתל מונד. מתקנים אלו פועלים בדרך כלל בחסות ובשיתוף פעולה עם קופות החולים ומספקים שירותי טיפול משלימים לנוער ומבוגרים בדרגות נכות שונות כשעצם הטיפול במטופלים מתבסס ונגזר מצורת ההליכה של הסוס. מטרת הטיפולים לשפר את היכולות הפיזיות, מוטוריות ומנטליות של המטופלים. רכיבה טיפולית מתקיימת גם במתקני גידול סוסים המשלבים פעילויות ספורט אחרות.



5. **גידול סוסים למטרות ספורטיביות טהורות**. בתחום זה מבחינים במספר פעילויות משנה:

5.1 מרוצי סוסים ומרוצי סיבולת מתקיימים במספר אתרים בארץ באופן ספורדי ונכון להיום ללא מערך כללים אינטגרלי בפיקוח הרשויות. גזעי הסוסים המשתתפים בסוג פעילות כזה הם הסוס הערבי והסוסים מגזע טורוברייד.



5.2 רכיבה אומנותית (דרסג') וקפיצות - מתבצעת בדרך כלל במתקני רכיבה סגורים. יש לציין שספורט זה הינו ענף ספורט אולימפי.

5.3 רכיבה מערבית בה נוטלים חלק גזעי סוסים מסוימים.

5.4 גידול וטיפוח סוסים בעיקר לשם השתתפותם בתחרות יופי. בקטגוריה זו נכללים בעיקר "סוסים ערביים".

5.5 סוסי "קוטר" שהם תערובת של מספר גזעים ומשמשים למגוון רחב של פעילויות. יש לציין שבארצות אירופה ובארה"ב בהן ענף המרוצים מפותח במיוחד, טיפוח סוסים והרבעות הינו ענף כלכלי ממדרגה ראשונה.





בארץ פועלים מספר גופים המעורבים בענף הסוסים :

1. ההתאחדות הלאומית לספורט רכיבה - גוף רשמי האחראי על ספורט הרכיבה העממי והאולימפי והטיפול, פועל על פי חוק הספורט. בין הפעילויות העיקריות של ההתאחדות ניתן לציין ניהול של בתי ספר בהם מתנהלים קורסים להכשרת כ"א לעיסוק בספורט (על כל גווניו). כיום מכינה ההתאחדות מערכת תקינה להסדרת הפעילות בחוות הסוסים, כמו גם במרוצי סוסים.

2. התאחדות מרוצי סוסים בישראל - גוף הקשור לוועד האולימפי הישראלי שמטרתו העיקרית לקדם את נושא מרוצי הסוסים וההימורים בצד. כמו כן מעורב גוף זה בניהול ספר העדר של סוסי "הטורבריד", ניהול מרוצים המתקיימים בארץ על פי הכללים, בחינת עמידת השחקנים השונים הנוטלים חלק במרוצים בתקנים הבינלאומיים : עמידת הסוסים בדרישות וטרינריות, עמידת הרוכבים בכללים וכו'. פעילות גוף זה, כיום מוגבלת ביותר.

3. הגיוקי קלאב הישראלי - עמותה פרטית הפועלת משנת 1999 בארגון מרוצי סוסים בארץ, ובעיקר באתר שבבעלותם בפרדס חנה. פועלים רבות להשגת הכרה בהם כגוף המקצועי הבכיר שיעסוק בארגון וניהול מרוצי סוסים לכשהענף ימוסד כענף ספורט לגיטימי ולכישמוסד כל נושא ההימורים המתלויים לו.

4. המרכז לרכיבה טיפולית - עמותה פרטית שפועלת לקידום והרחבת מגוון הטיפולים הרפואיים למוגבלים בעזרת רכיבה על סוסים. לב לבה של פעילות העמותה מטרות בחווה שהעמותה הקימה בתל - מונד שבה מטופלים מאות מטופלים הסובלים ממגוון של בעיות רפואיות, מוטוריות ונפשיות וכל זאת בעזרת צוות מטפלים מוסמכים ובסיוע כלבים, פיזיותרפיסטים, עובדת סוציאלית ומרפאה בעיסוק.

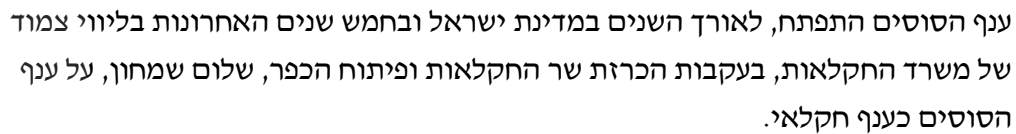
5. ספר העדר לסוסי טורבריד : ספר העדר הישראלי מוכר ע"י ההתאחדות המרוצים הבין לאומית. ללא ספר עדר מוכר לא ניתן לארגן מרוצים רשמיים. בספר העדר רשומים כ-2000 סוסים לכל אחד מהם שושלת יוחסין של חמישה דורות. כיום ישנם כ-800 סוסים חיים, מהם כ-150 מוכשרים להשתתף במרוצים.

6. עמותת הסוס הערבי- עמותה פרטית שבה רשומים כיום כ-3500 סוסים המזוהים כשייכים לגזע הסוס הערבי. העמותה פועלת לקידום הגידול והטיפול בארץ של סוסים ערביים, לשם הרחבת אפשרויות השתתפותם במרוצים (קצרים, ארוכים וסיבולת) ובתחרויות יופי (תצוגות). נכון להיום ענף גידול סוסים ערביים הינו היחיד (מבין כל ענפי הסוסים) שעוסק גם בייצוא בעיקר של סוסים וסוסות להרבעה. גזע הסוס הערבי הוא מהמתאימים ביותר לגידול בארץ בשל יתרונות אקלימיים.

7. עמותת סוסי הקווטר - עמותה שמאגדת את בעלי הסוסים מגזע קווטר שהינם הכלאה של מספר גזעים, והמשמשים לשורת פעילויות ספורט כמו תצוגות יופי, מרוצים ועבודה עם עדרי בקר לבשר¹⁰.



¹⁰ דו"ח מסכם של "הועדה לתכנון הסדרה ופיתוח ענף גידול הסוסים כענף חקלאי בישראל" 16.1.2008



¹¹ מקור: משרד החקלאות ופיתוח הכפר:

www.moag.gov.il/NR/.../0/mediniut_yaade_misrad_anaf_susim.doc



בין המגזר היהודי לערבי קיים פער משמעותי בהיקף תשתיות הספורט וכפועל יוצא מכך בחינוך לספורט ולפעילות הספורטיבית. בסקר שנערך בשנת 2012 בנושא הרגלי הפעילות הגופנית בקרב תושבי ישראל מעל גיל 21, שהוגש למשרד הספורט, נראים היטב הפערים בין המגזרים. 59 אחוזים מהאוכלוסייה היהודית עוסקים בפעילות ספורט בשעות הפנאי, מול 43 אחוזים בלבד באוכלוסייה הערבית. בהמלצות ארגון הבריאות העולמי ומשרד הספורט למעורבות בספורט ובאימון גופני עומדים כ-35 אחוזים מהיהודים, אך רק 22 אחוזים בלבד מבין הערבים¹².



תופעה מרתקת של השנתיים האחרונות הינה התפתחות תחום רכיבת אופני ההרים במגזר הערבי, באזורים שונים בארץ, ובכללם אזור נצרת. ישנן מספר קבוצות של חובבים שהתאגדו לרכיבות משותפות ופיתחו את ענף הספורט במגזר. אזור ריינה עשיר בשבילי רכיבה איכותיים, מהמובילים בארץ (יער בית קשת, שמשית, הסוללים, אלון הגליל, ריש לקיש, סובב נצרת עילית ועוד). ישנה כאן הזדמנות לקדם את ענף רכיבת אופני ההרים בריינה.



דוגמא משכנעת לתרומתו של שביל אופניים לשינוי דימוי הקהילה ועידוד יזמות תיירות הינו פיתוח **סינגל עין רפא** בשיתוף פעולה של קק"ל וקהילת עין רפא (אזור כסלון – הרי ירושלים), השביל הושק ביוני 2014. בעין רפא השביל מקדם מטרות קהילתיות – העבודה עם הכפר הערבי מייחדת את הפעילות – זה עוד לא נעשה בארץ. הרוח החיה הוא עלא ברהום, ראש הוועד המקומי אשר שהכניס את עניין האופניים לכפר וקידם מאוד את ביצוע התוכנית של סינגל עין רפא.



הסינגל מדגים ערך מרכזי של שיתוף פעולה בין יהודים לערבים. רכיבת אופניים יכולה להביא יהודים לכפרים ערביים להתנסות ולהתחברות כמו גם חיבור האוכלוסייה המקומית לספורט ולטבע. עלא מספר שהדבר מסייע לקרב את האנשים אל הטבע, להגביר את העיסוק בספורט ולשפר את איכות החיים, ויש לו שאיפה שהדבר ישפיע לטובה על כלכלת האזור באמצעות התיירות וידחוף את אנשי הכפר ליזמויות עסקיות תומכות, ובמקביל גם יקדם את המאבק בזריקת פסולת באזורים ציבוריים וישפר את יחס התושבים אל הסביבה¹³.



¹² לוי איל "הדשא של השכן: הכישלון הספורטיבי של ערביי ישראל" אתר "ליגת העל" 3.11.2013
<http://www.nrg.co.il/online/71/ART2/518/856.html>

¹³ חלמיש, גיא "סינגל עין רפא – אטרקציה לרכיבת אופניים בכיסלון" Bikepanel 11.6.2014
<http://bikepanel.com/p/18350>



סיום המסלול - בתוך הכפר. הביא כבר ליזמות של בית קפה לרוכבים, כמו גם עמדת מילוי מים.



פעילות עממית העוסקת בקידום שיתופי פעולה יהודים ערבים דרך הספורט הינה פרויקט "אופניים לכולם". אופניים לכולם היא יוזמה מיוחדת של המשרד לפיתוח נגב גליל והרשות לפיתוח הגליל בשיתוף קק"ל ואיגוד האופניים הישראלי במסגרת הפרויקט, שמטרתו לעודד ערכים חינוכיים, איכות חיים ואיכות סביבה, מוקמים מועדוני אופניים ביישובים בכל רחבי הגליל, נפתחו מסלולי אופניים חדשים, הועברו סדנאות וקורסים ללימוד רכיבה לקטנים וגדולים ובוצעה פיתוח נוסף של שבילי אופניים בטבע. בגליל 30 מועדוני אופניים לכולם פעילים ו 500 חניכים לוקחים חלק בפעילויות המועדונים.



המועדונים חוצים מגזרים וגילאים ומהווים מסגרת חינוכית אתגרית לאוכלוסיית הגליל באשר היא. בצידו נמצא ציוד חדיש ומבחר זוגות אופניים לרווחת חניכי המועדון. הדרכה של איש מקצוע המוכשר לכך זמינה לחניכים וכן רכיבות משותפות, טיולים והשתתפות בתחרויות ובאירועי רכיבה עממיים. במסגרת מועדוני הגליל נפתחו מועדונים במגזר הערבי ביישובים טורעאן, גלבוע – מוקבלה, טובא זגריה, דבוריה, פקיעין, עין מאהל, עראבה, עוספייה, אעבלין, כפר מנדא.

יש לכוון לפתיחת מועדון אופניים לכולם בריינה.



• כיוונים פרוגרמתיים

זוהו ארבע תמות תיירותיות אותן ניתן לפתח:

- שרותי תיירות
 - תיירות דתית ותיירות מורשת
 - תיירות חקלאית
 - מוטיב המים, טיילות ונב"ט
- להלן הצעות לפיתוח נושאים אלו.



שרותי תיירות

השענות על הקרבה לנצרת וציר התחבורה המרכזי (דרך 754) בין נצרת לכפר כנא – טבריה. במסגרת פיתוח שרותי התיירות מוצע:

אכסון תיירותי –

1. פיתוח מלונות כשימושים מעורבים עם מסחר ברחוב העירוני הראשי
2. אפשרות להקצאת שטח למלונאות (היקף של עד 180 חדר)
3. פיתוח הוסטלים בגרעין העתיק של הכפר
4. מתן אפשרות לפיתוח Homestay בבתי תושבים (קיימים וחדשים) (ללא הגבלה – על בסיס תכנית עסקית)
5. סך הכל אכסון כ 350-400 חדרי אכסון





פרוגרמה לאכסון תיירותי

מיקום	סוג אכסון	היקף חדרים	שטח מ"ר	בינוי	הערות
רחבי היישוב	יחידות אירוח עירוניות ארוח (עם או בלי כניסה נפרדת)	ללא הגבלה			פוטנציאל מימוש כ 100 חדרים
ציר ראשי, מתחם A11, עירוני מעורב	מלונות	110	6,500	5 מלונות (11 עד 24 חדר)	
ציר ראשי, עירוני מעורב B11	מלון עירוני דרגה A או C	180	12,500	מוצע לשלב מרכז ארועים וכנסים	
	הוסטלים	50	3,000	שני הוסטלים עם 25 ח"א כל אחד (כ - 125 מיטות כל אחד)	
		340	22,000		
		* מלונאות, ללא חדרי ארוח			



תכנית המתאר מכוונת את עיקר האכסון המלונאי אל מתחם 11 (יעוד עירוני מעורב), שמהווה את מרכז היישוב. במתחם זה ניתן להקים מתקני אכסון תיירותי מסוג: מלון, מלונות, לרבות מרכז כנסים במלון, אכסניית נוער, יחידות אירוח עירוניות, המשתלבים באזור מגורים. באזורי מגורים אחרים ניתן להקים יחידות אירוח, כחלק מהמגורים.



שרותי תיירות נוספים:

עידוד הסעדה בציר העירוני הראשי ובכלל זה מסעדות המתאימות לאירוח קבוצות גדולות (בהתאמה לפלח השוק הצלייני).

תיירות דתית ותיירות מורשת

- מוצע כי ריינה תחבור לעמותת נצרת לתיירות ותרבות על מנת למנף שיווק משותף והשתתפות בפסטיבלים התרבותיים המתקיימים בנצרת. למשל, בחג המולד ארועים בכנסיות בכפר





- מוצע לבחון שיתופי פעולה תיירותיים עם כפר כנא (בין אם במסגרת עמותת נצרת לתיירות ותרבות ובין אם באופן עצמאי) לקידום מיזמי תיירות משותפים (למשל: שוק חג המולד, סיורים, פסטיבלים)
- מוצע לפעול לעידוד קולינאריה מסורתית ואותנטית, הן באירוח בבתי תושבים והן בפיתוח מסעדות איכותיות.
- מוצע לבחון עידוד שימור מלאכות מסורתיות.

