

* תכנית מתאר ראש העין

כנס שיתוף ציבור

כ - 15,405 דונם

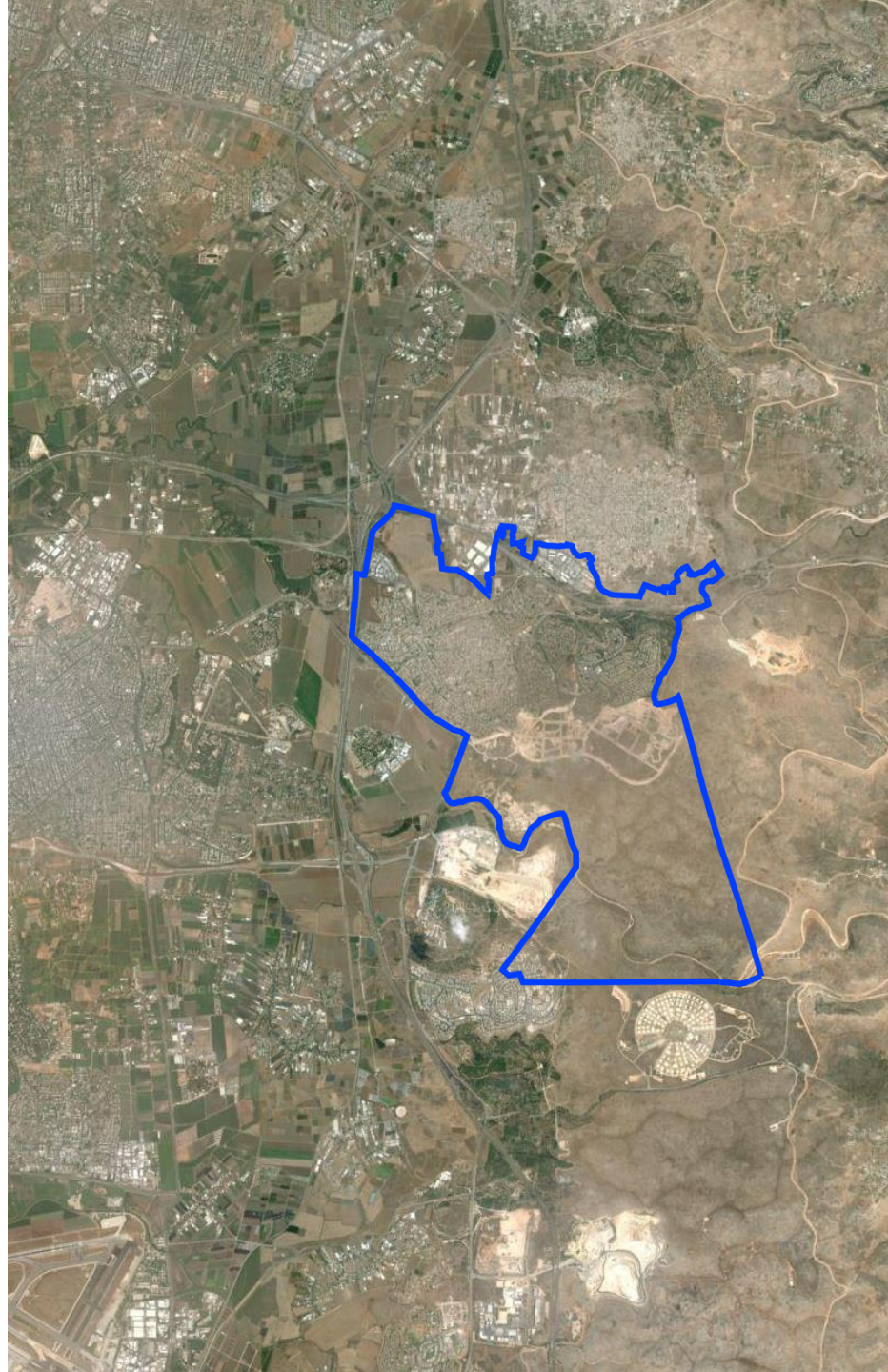
מרכז

ספטמבר 2014

שטח העיר

מחוז

שנה



* ת. מתאר ראש העין צוות תכנון

ראש צוות התכנון- תכנון ועיצוב עירוני	אדר' נעמה מליס	נעמה מליס אדריכלות ובינוי ערים בע"מ
מתכננים	אדר' אמיר אלכופר, אדר' דורית זנדברג שלום	נעמה מליס אדריכלות ובינוי ערים בע"מ
מנהלי הפרוייקט	אדר' טל אינהורן, אלון להב	תנע ניהול פרוייקטים
אדריכלות נוף	אדר' נוף רחל וינר, אדר' נוף מיקי בש	וינר-סינגר אדריכלות ונוף בע"מ
תכנון תחבורה	צבי ירס, אביעד כהן	אמאב תחבורה ותנועה
תכנון סביבתי	רון לשם, ערן הלברייך	לשם שפר איכות סביבה-
ייעוץ חברתי	צביקה מינץ	תכנון במרחב
שיתוף ציבור	דורית פרי, מיה רודנר	יעוץ ארגוני ופיתוח קהילתי
מים ביוב ניקוז	יורם לבל, אורן גבעון	י.לבל מהנדסים
ייעוץ כלכלי	ר"ח דורון קופמן, אדר' טל אינהורן-	תנע ניהול פרוייקטים

* ת. מתאר ראש העין מהי תכנית מתאר ?

- מהי תכנית מתאר? תכנית המתאר היא מסמך חוקי המתווה את מדיניות פיתוח העיר וקובע את ייעודי הקרקע בעיר (מגורים, מסחר, תעסוקה, שטחים פתוחים, שטחי ציבור וכו').
- תהליך האישור של תכנית מתאר עירונית נקבע בחוק, והוא מאפשר לציבור להביע את דעתו בשלבים השונים.
- לאחר אישורה של תכנית המתאר היא מחייבת את העירייה והתושבים (אפשר לשנותה אך במהלך המחייב אישור הוועדה המחוזית)
- מטרות התכנית נגזרות מחזון העיר :
 - שמירת וחיזוק מעמדה של העיר כ...
 - ראייה תכנונית מקיפה ויסודית – הגדרה של תמונת עתיד רצויה וחתימה להגשמתה
 - הגדלת וודאות - עידוד השקעות
 - קביעת מדיניות בנושאים שונים, כגון התחדשות עירונית, וכו'
 - מיקסום התיפקוד וההזדמנויות המטרופוליניות.
 - עצמאות כלכלית
- תכנית המתאר תתרגם מטרות ועקרונות אלו להנחיות תכנוניות (סטטוטוריות) מחייבות.



תפקיד תכנית המתאר ביצירת ערך סביבתי, חברתי וכלכלי בתהליך מהיר ואפקטיבי



ארגז הכלים
בבינוי ערים



המקום

מקומיות כבסיס לייחודיות - מיצוי הזדמנויות הנובעות מ:

איכות תכנונית

אחריות סביבתית

1. מורשת והיסטוריה.

2. הקהילה.

3. משאבי הנוף והטבע.

4. הנגישות.

1. הגדרה של חזון ודרכים להגשמתו

2. התאמה לצרכי האוכלוסייה

דמוגרפיה, מגוון וסוגי מגורים, תעסוקה, מסחר, שרותי ציבור, התאמת אופי הבינוי לאופי ולייחוד העירוני

3. חיות עירונית

עירוב שימושים, קישוריות בין חלקי העיר, פיתוח מוקדים, פיתוח תרבות וחיים קהילתיים, תוספת שטחי מסחר ותעסוקה

4. בריאות הציבור

מערך רחובות קוהרנטי ומותאם להולכי הרגל ולרוכבי האופניים, מערך שטחים פתוחים, תוספת צמחייה ובעיקר עצים, תכנון תחבורתי נכון- בעיקר תחבורה ציבורית

5. התחדשות עירונית

• תכנון בר-קיימא (תכנון

אקלימי, בניה ירוקה...)

• אימוץ סדר יום סביבתי בריאותי.

* ת. מתאר ראש העין תכנית עבודה

נתיב נושאי/יישומי- העיר הוותיקה	נתיב התכנון- העיר הוותיקה	נתיב ההערכה מלווה ושיתוף ציבור	נתיב התכנון- שכונות חדשות
בירור מוקדם, איסוף נתונים וניתוחם			
ניתוח התכניות והמגמות הקיימות בעיר	גופים רשמיים ומצב סטטוטורי	איתור קבוצות עניין מרכזיות ועריכת מפגשים	גופים רשמיים ומצב סטטוטורי
איתור נושאים מרכזיים/מקומות להתערבות תכנונית	המצב בפועל	גיבוש פורום מלווה ותהליך שיתוף ציבור	המצב בפועל
	ניתוח הנתונים		ניתוח הנתונים
הגשת דוח שלב א' – איסוף וניתוח נתונים			
דיון בועדת העבודה			
קידום תכנוני של הנושאים/מקומות להתערבות והעמקת ההבנה ביניהם ובין מטרות העיר	גיבוש מטרות ויעדים גיבוש מנעד פרוגרמטי לכל תחום	דיון בפורומים מעורבים או תהליך שיתוף רחב עפ"י הנחיות וועדת העבודה	אימוץ מצב קיים
הגשת דוח שלב ב' – מטרות יעדים ופרוגרמה			
דיון בועדת העבודה			
קביעת המלצה בראיה יישומית לפרוגרמה בכל תחום	גיבוש חלופות ראשיות גיבוש כלים להערכת החלופות	הצגת החלופות שבפורומים מעורבים עפ"י הנחיות וועדת העבודה	אימוץ מצב קיים
הגשת דוח שלב ג' – חלופות התכנון			
דיון בועדת היגוי ובחירת חלופה מועדפת			
גיבוש פתרונות יישומיים לטיפול	עיבוד ופירוט החלופה המועדפת	הצגה רחבה של חלופות התכנון עפ"י הנחיות ועדת ההיגוי	דיון בהכלת הנחיות תכנון כלל עירוניות על שכונות חדשות
תאום הצעת התכנון המגובשת עם כל הרשויות הנוגעות בדבר			
הגשת דוח שלב ד' – מסמכי התכנית			
דיון בועדת ההיגוי			

**שלב א'-
איסוף וניתוח נתונים**
4-7 חודשים
09/14

**שלב ב'- מטרות יעדים
ופרוגרמה**
2 חודשים
11/14

**שלב ג'-
חלופות תכנון**
5 חודשים
04/15

**שלב ד'- גיבוש תכנית
המתאר**
3 חודשים
07/15

* ת. מתאר ראש העין תכנית עבודה- חלק ב'

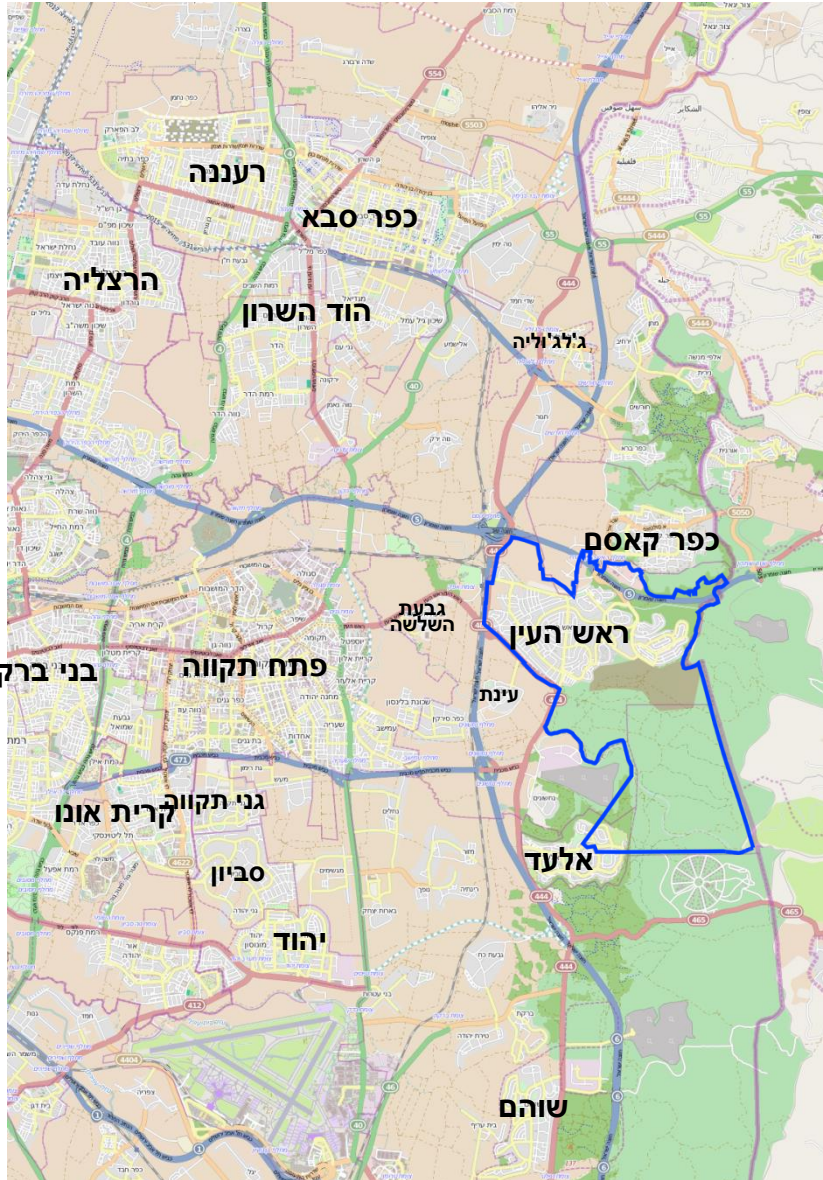
נתיב נושאי/יישומי- (העיר הוותיקה בלבד)	נתיב התכנון	נתיב ההערכה מלווה ושיתוף ציבור
שלב ה'- הגשת המסמכים לוועדות התכנון 2 חודשים - 09/15	הכנת מסמכי התכנית הסופיים עפ"י הנחיות וועדת ההיגוי הגשת תכנית המתאר לוועדה המקומית ולוועדות מקומיות גובלות במידת הצורך ולידיעת הוועדה המחוזית	תמיכה בהליך החשיפה והשיווק
שלב ו' 2 חודשים - 11/15	דיון בוועדה המקומית והמלצה להפקדה	
שלב ז' 3 חודשים - 02/16	הצגת התכנית בפני וועדת היגוי בין משרדית עפ"י נושאים	
שלב ח' 3 חודשים - 05/16	דיון בוועדה המחוזית והחלטה על הפקדה	
שלב ט' 6-8 חודשים - 01/17	מילוי תנאי הפקדה ופרסום הודעה על הפקדת תכנית המתאר	
שלב י' 4 חודשים - 05/17	דיון בהתנגדויות החלטה על מתן תוקף	
שלב י"א 2 חודשים - 07/17	הגשת תכניות מתוקנות לאישור	
שלב י"ב	פרסום הודעה על מתן תוקף לתכנית	

* לוחות זמנים תלויים בקצב עבודת הוועדות

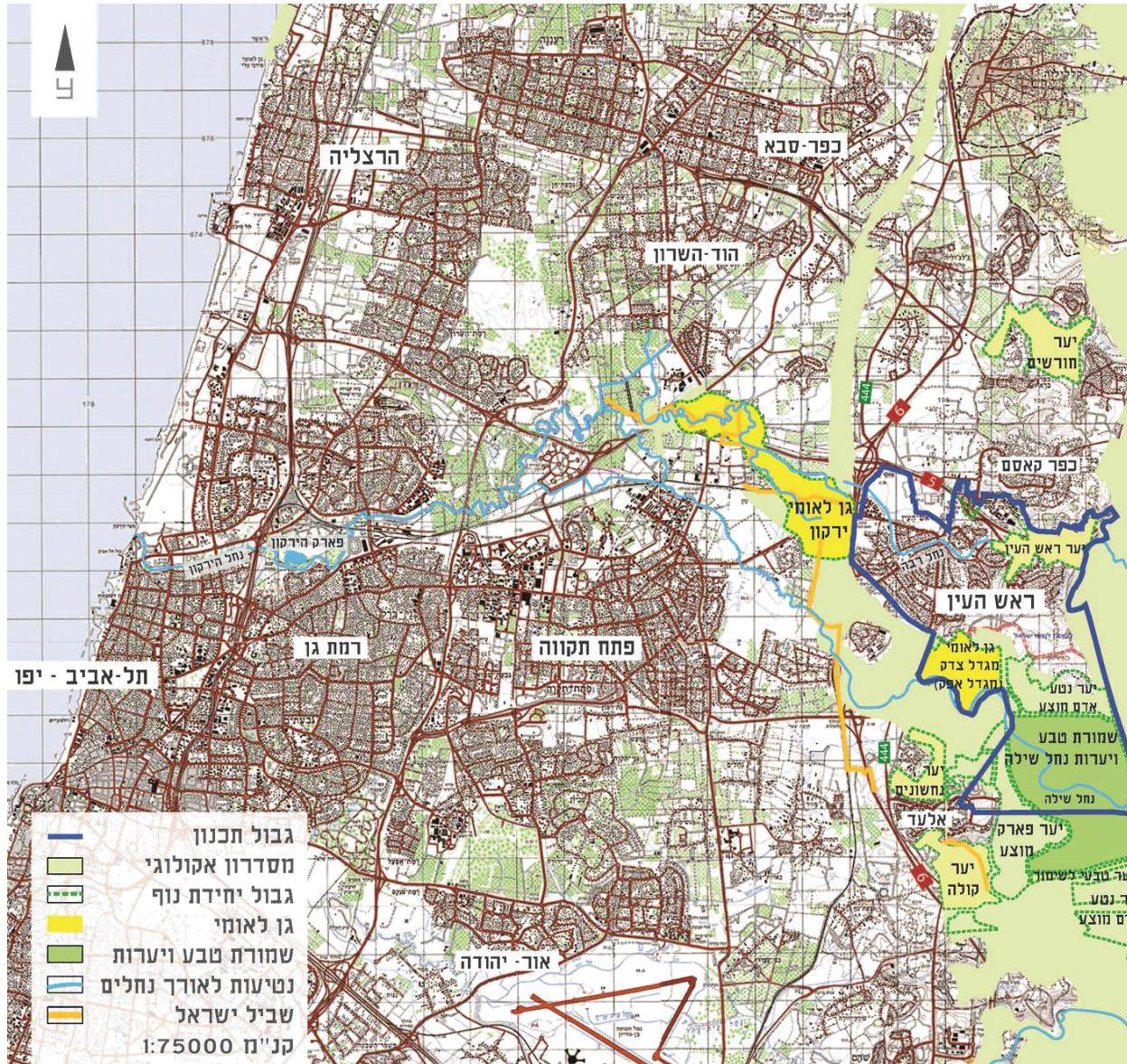
*ת. מתאר ראש העין עיקרי מצב קיים – תעודת זהות ראש העין

- נמצאת במזרח המטרופולין בטבעת החיצונית, אך קרובה יחסית לת"א , פחות מ-20 ק"מ.
- גבולה המזרחי- הקו הירוק.
- הערים הראשיות באזור הן פתח תקווה והוד השרון.
- מוקפת ישובים קטנים יותר ביניהם- אלעד וכפר קאסם.
- דירוג חברתי 6- הדומה לפתח תקווה, נמוך מהוד השרון וגבוה מכפר קאסם ואלעד.

העיר	אוכל' בנפש	גודל בקמ"ר	צפיפות נפש/קמ"ר
ראש העין קיים	39,900	15.405	2,590
ראש העין מאושר	כ-100,000	15.405	6,491
אלעד	39,800	2.893	13,753
פתח תקווה	210,400	35.648	5,902
כפר קאסם	20,000	8.737	2,289
הוד השרון	49,900	19.244	2,593
מודיעין קיים	85,000	52	1,634
מודיעין מצב מאושר	120,000	52	2,307
נס ציונה	41,000	15.675	2,628
נפת פתח תקווה	578,400	284	2,036



* ת. מתאר ראש העין עיקרי מצב קיים – המרחב הנופי-אקולוגי



- אזור ראש העין משמש כעורף שטחי פנאי ונופש לאזור המרכז.
- המסדרון האקולוגי עוטף את השטח הבנוי של ראש העין ממזרח וממערב.

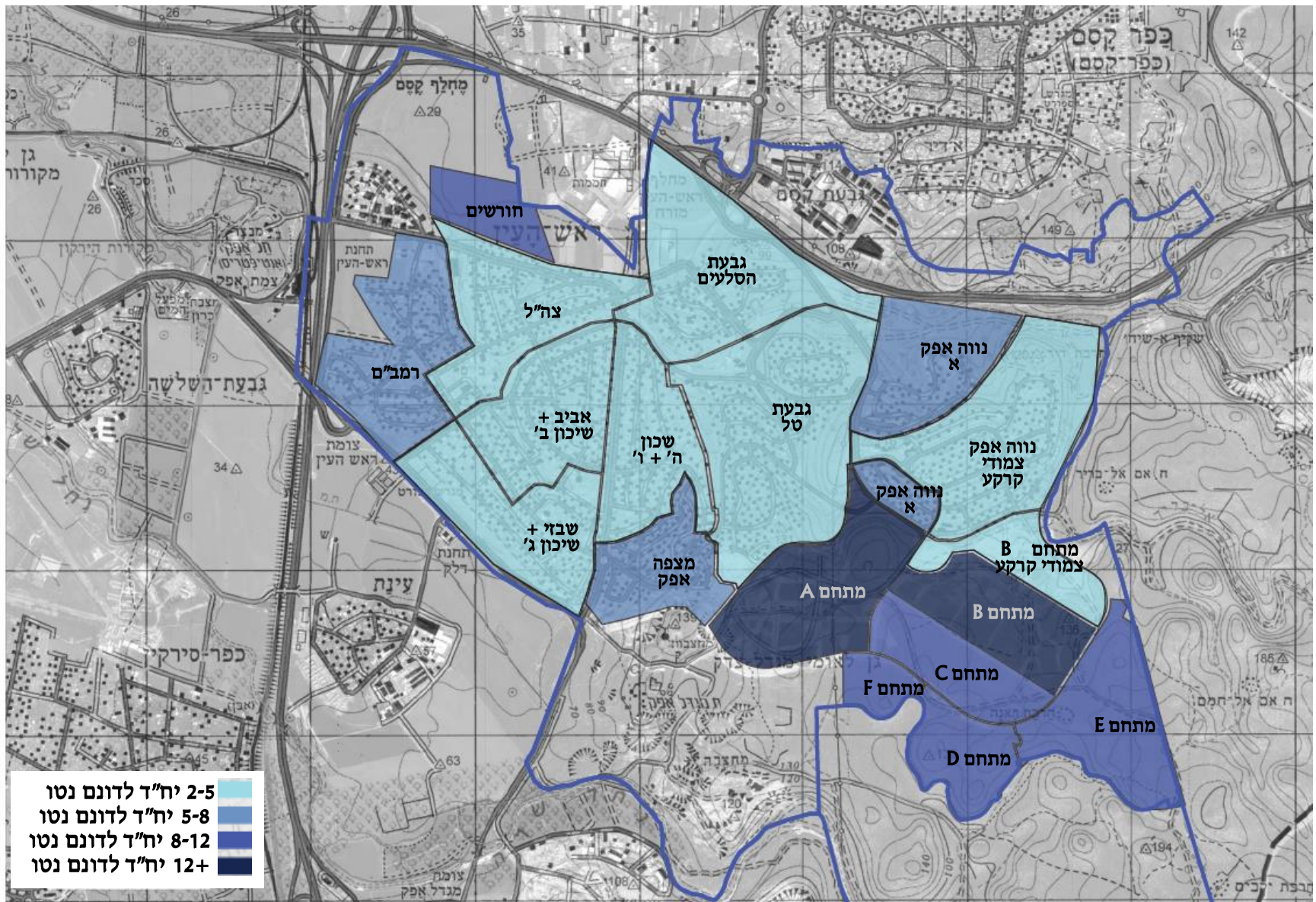


* ת. מתאר ראש העין עיקרי מצב קיים – תנועה, נגישות ותחבורה ציבורית

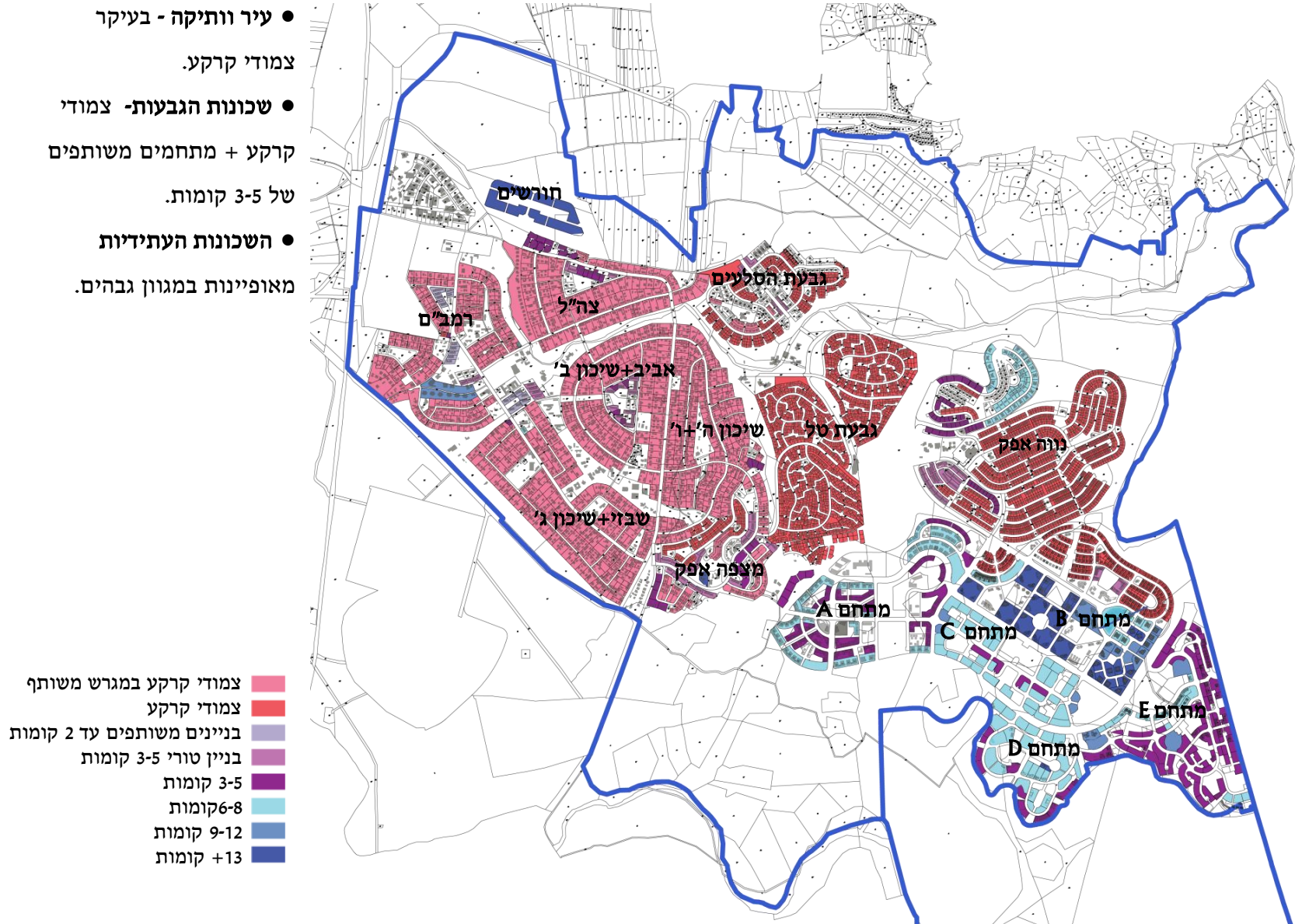
- לראש העין נגישות גבוהה מאוד לכבישים ארציים מרכזיים
- בסמיכות לעיר ממוקמת תחנת הרכבת ראש העין צפון והיא מקשרת את העיר לרשת המסילות הארצית של רכבת ישראל.
- מערכת הסעת ההמונים המתוכננת למטרופולין ת"א אינה כוללת קו המשרת את ראש העין.



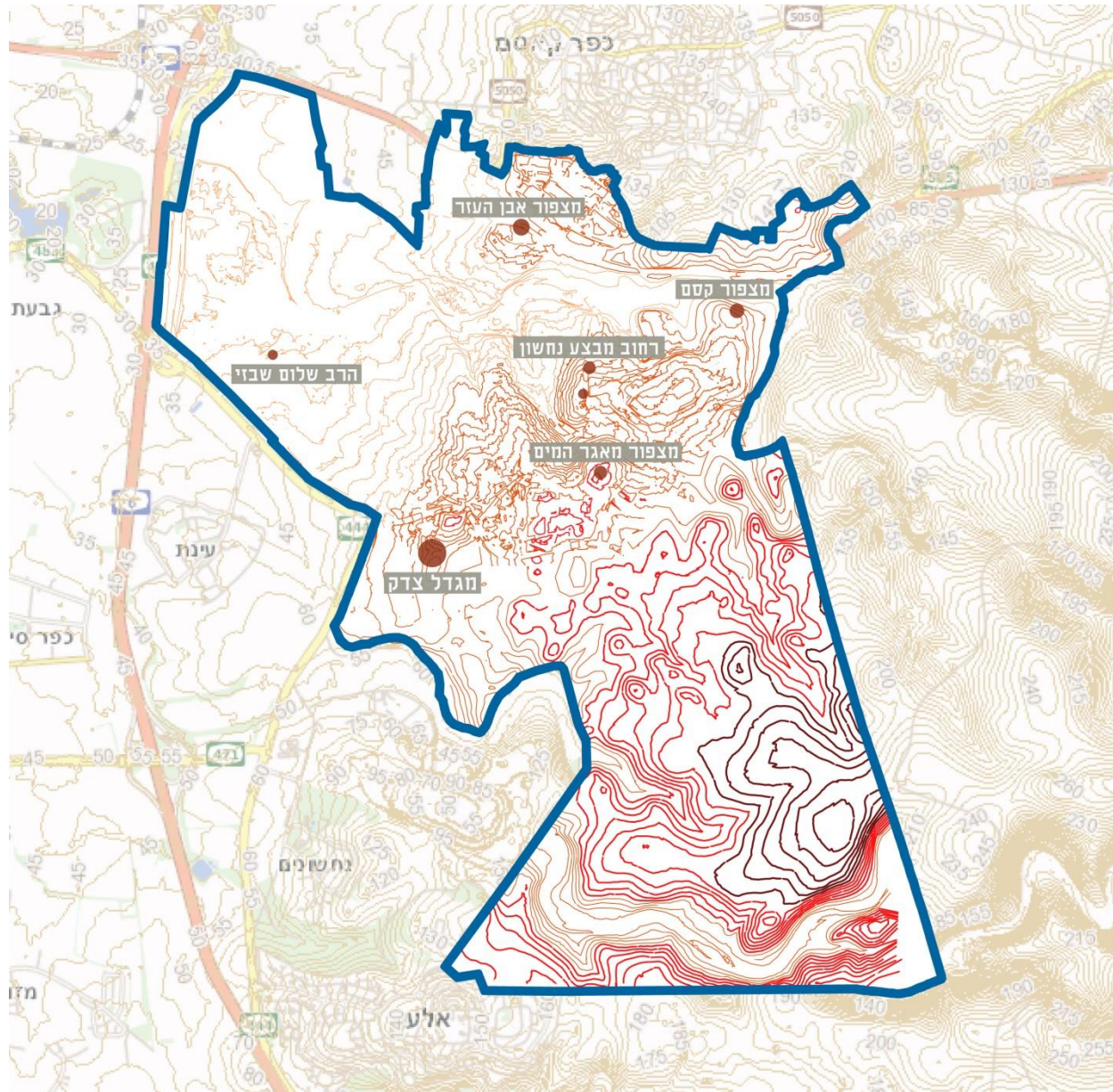
* ת. מתאר ראש העין עיקרי מצב קיים – צפיפות עירונית



* ת. מתאר ראש העין עיקרי מצב קיים – טיפוסי בינוי

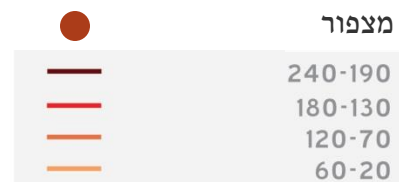


* ת. מתאר ראש העין עיקרי מצב קיים – המרחב הנופי-אקולוגי



טופוגרפיה ונקודות תצפית

- המרחב בנוי גבעות נמוכות המשתפלות במטינות אל אזורי הסחף של מישור החוף.
- האופי ה"גבעי" מייצר הפרדה פיזית ברורה בעמקים בין השכונות השונות.
- השכונות הוותיקות נמצאות בחלק המישורי, המתון של העיר.
- בולטים בטופוגרפיה ערוצי הנחלים החותכים את שטח התכנון ממזרח למערב
- מגדל צדק, מצפור קסם, מצפור אבן העזר, מצפור מאגר המים, מצפור ברחוב מבצע נחשון, הם הבולטים במצפורים מהם ניתן לצפות על העיר וסביבתה.
- רחוב שבזי, בחלקים רבים ממנו, מהווה "ערוץ תצפית" לכיוון מגדל צדק.



* ת. מתאר ראש העין עיקרי מצב קיים – דמוגרפיה, חברה וקהילה

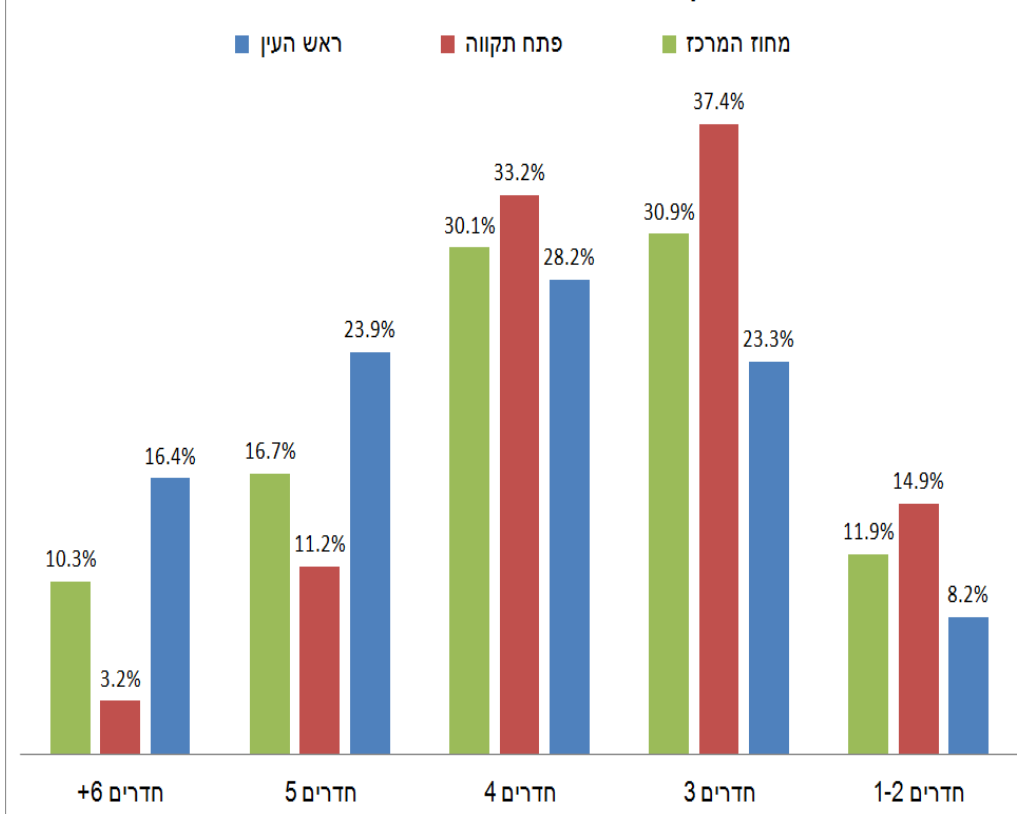
האוכלוסיה-

- אוכלוסיית העיר מנתה בסוף 2012 (נתוני ל.מ.ס.) כ- 40,600 נפש.
- בעשור האחרון היא גדלה בשיעור שנתי ממוצע של 1.4%.

תמהיל המגורים עפ"י חדרים-

- בעיר הקיימת הדירות יחסית גדולות ומספר החדרים הממוצע עומד על 4.1- הגבוה ביותר במחוז מרכז ביישובים הוותיקים.
- משקל יח"ד עד 3 חדרים נמוך יחסית ליישובי האזור.
- גודל דירה ממוצעת בשכונות בבניה עומד על 4.6
- בבנייה החדשה אין בניית דירות של 3 חדרים בעיר.

התפלגות משקי בית לפי מספר חדרים בדירה נתוני ל.מ.ס. 2008



* ת. מתאר ראש העין עיקרי מצב קיים – דמוגרפיה, חברה וקהילה

המארג הסוציו כלכלי אוכלוסיית ראש עין - עיבוד נתוני מפקד ל.מ.ס 2008

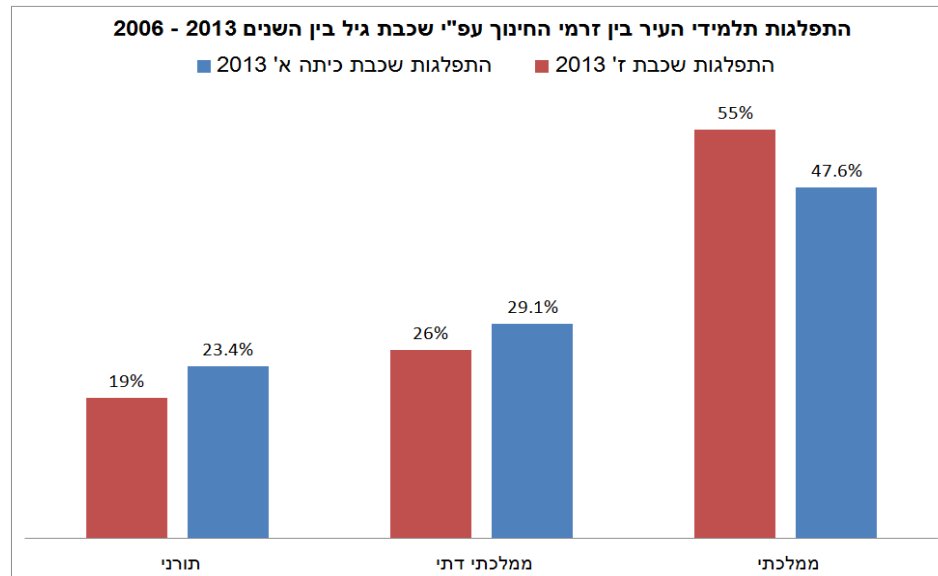
אזור סטטיסטי ל.מ.ס	שכונה	אוכלוסייה 2008	גודל משפחה ממוצע	גודל שנתון 0-17	אחוז בני 15+ בעלי תואר ראשון ושני	אחוז בני 65 ומעלה
כלל העיר		37,800	3.7	1.8%	23%	7%
1+2 רמב"ם		4,600	3.4	1.9%	9%	12%
3 צה"ל		3,600	3.6	1.8%	7%	7%
4 אביב+שיכון ב		4,300	4.0	1.7%	6%	6%
5 שבזי+שכון ג'		3,200	3.2	1.7%	10%	10%
6 הרקפות (שכון ה' + שכון ו')		3,100	3.3	1.7%	10%	11%
סה"כ שכונות ותיקות		18,800	3.5	1.8%	8%	9%
7 מצפה אפק		4,000	3.9	2.2%	26%	2%
8 גבעת טל		3,100	3.7	1.7%	42%	12%
9 גבעת הסלעים וגני אפק		2,800	4.0	1.9%	27%	2%
10 פארק תעשייה אפק		-				
11 נווה אפק - צפון		3,200	3.6	2.2%	35%	4%
12 נווה אפק מרכז		2,100	4.3	1.8%	43%	2%
13 נווה אפק דרום		3,800	4.0	1.7%	46%	6%
סה"כ שכונות חדשות		19,000	3.9	1.9%	37%	5%

מארג סוציו כלכלי-

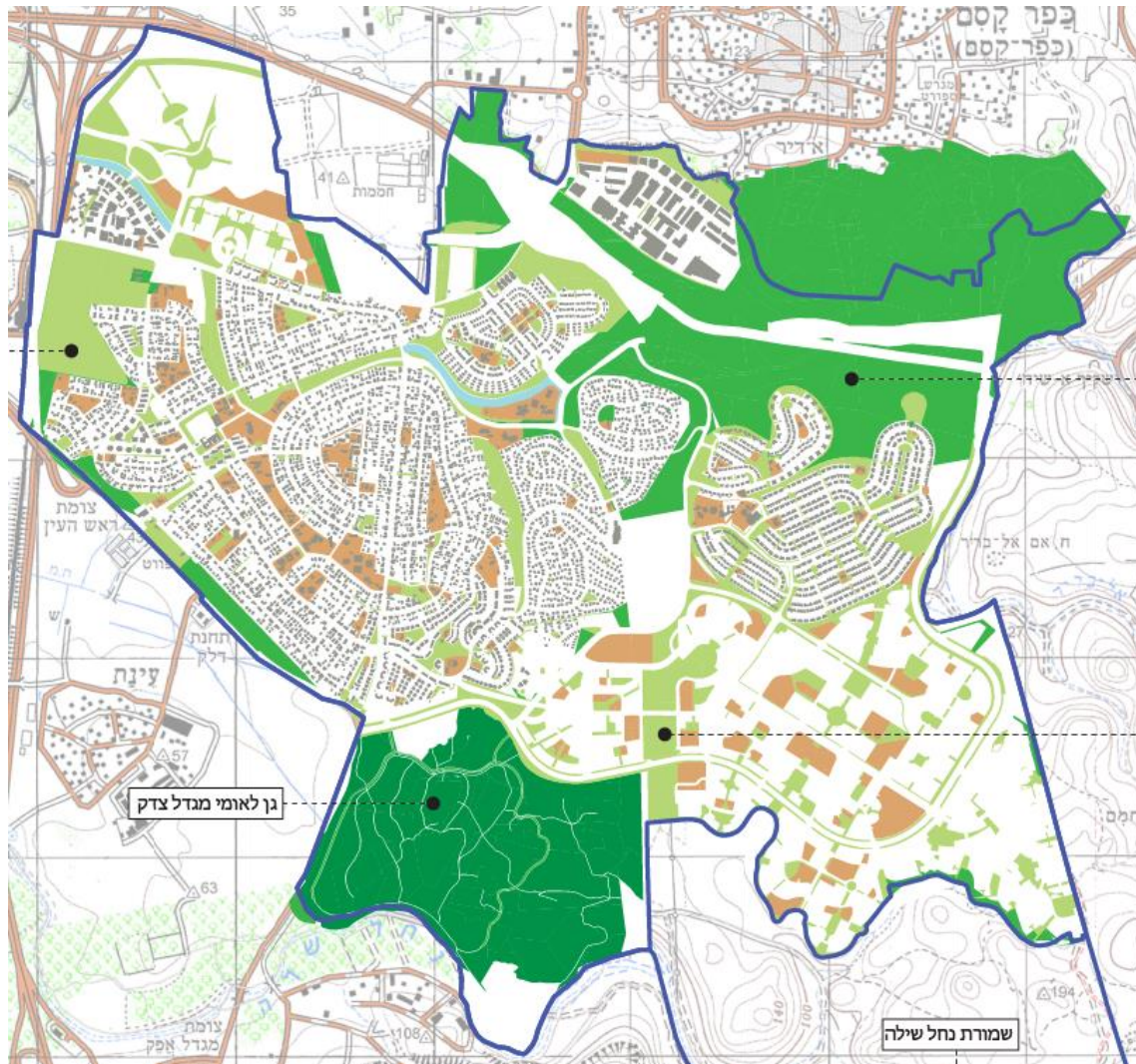
שני מרקמים שונים:

- הגרעין ההיסטורי - אוכלוסייתו מהווה כמחצית היישוב, ורובו אוכלוסיית יוצאי תימן המאופיינת במשפחות גדולות יחסית לממוצע הארצי אך יותר מבוגרות ומחתך סוציו אקונומי ממוצע.
- השכונות החדשות במזרח העיר (הגבעות)- מאופיינות בדירות גדולות צמודות קרקע ובמשפחות צעירות יחסית בשיא הפוריות בגודל משפחה גדול יחסי ומעמד סוציו אקונומי גבוה.

מגמה – ירידת משקלו של החינוך הממלכתי ועליה במשקלו של החינוך הדתי והתורני



* ת. מתאר ראש העין עיקרי מצב קיים – מערך מוסדות ושירותי הציבור



העיר הותיקה ושכונות הגבעות

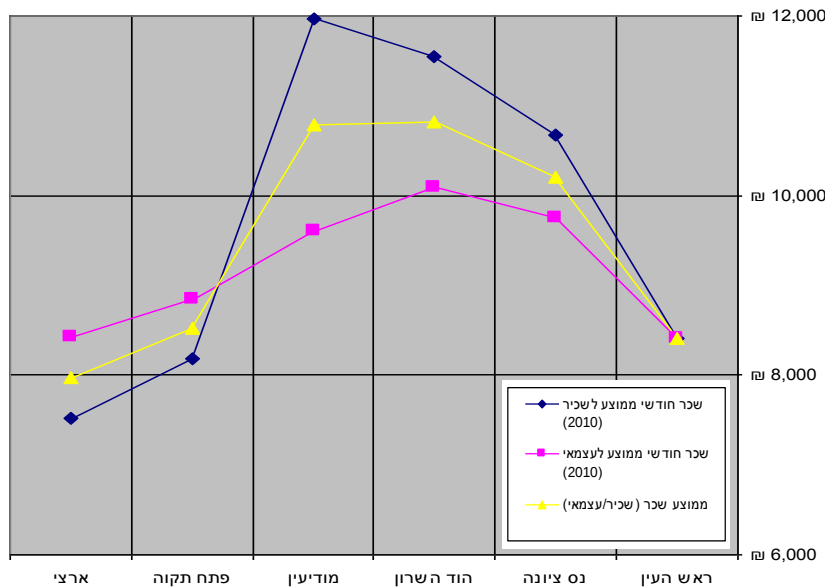
- כ- 11,122 יח"ד קיימות מהן 5,869 יח"ד (53%) בשכונות הותיקות (נתוני ארנונה)
- שטחי שב"צ מאושרים כ- 550 ד'
- שטחי שב"פ (כולל ספורט) מאושרים כ- 550 ד'
- שטחי שב"פ נופש וספורט מתוכננים כ- 260 ד'
- מס' יח"ד מאושרות ע"פ המצב הסטטוטורי הקיים הינו כ-13,000
- חישוב כושר נשיאה של השב"צ הקיים לאוכלוסייה
- עפ"י תדריך הנורמות שטחי השב"צ יכולים לתת מענה לכ- 13,000 יח"ד
- בהנחה של 70% מימוש אזי הקיבולת הנומינלית תעמוד על כ- 18,000 יח"ד, בתוספת בינוי בשטחים הקיימים.

השכונות המתכוננות

- בהנחה של מימוש תקנות שב"ס, נשארים כ-92 ד' רוזביים לשטחי ציבור בשכונות החדשות.

* ת. מתאר ראש העין עיקרי מצב קיים – כלכלה אורבאנית

שכר ממוצע חודשי 2010



תעסוקה – הכנסה מעבודה (למ"ס 2011, 2008)

- השתתפות תושבי ראש העין בשוק העבודה אזרחי על פי נתוני הלמ"ס הינה 66.8% גבוה מהממוצע הארצי העומד על 59.9% נמוך משאר הערים שנבחנו במדגם.
- מגמת מועסקים בראש העין נמצאת בעליה לאורך השנים.
- 35.8% מסך בעלי הכנסה מעבודה בראש העין משתכרים מתחת לשכר מינימום.

בניה – מגמות בהשוואה לערים במרחב

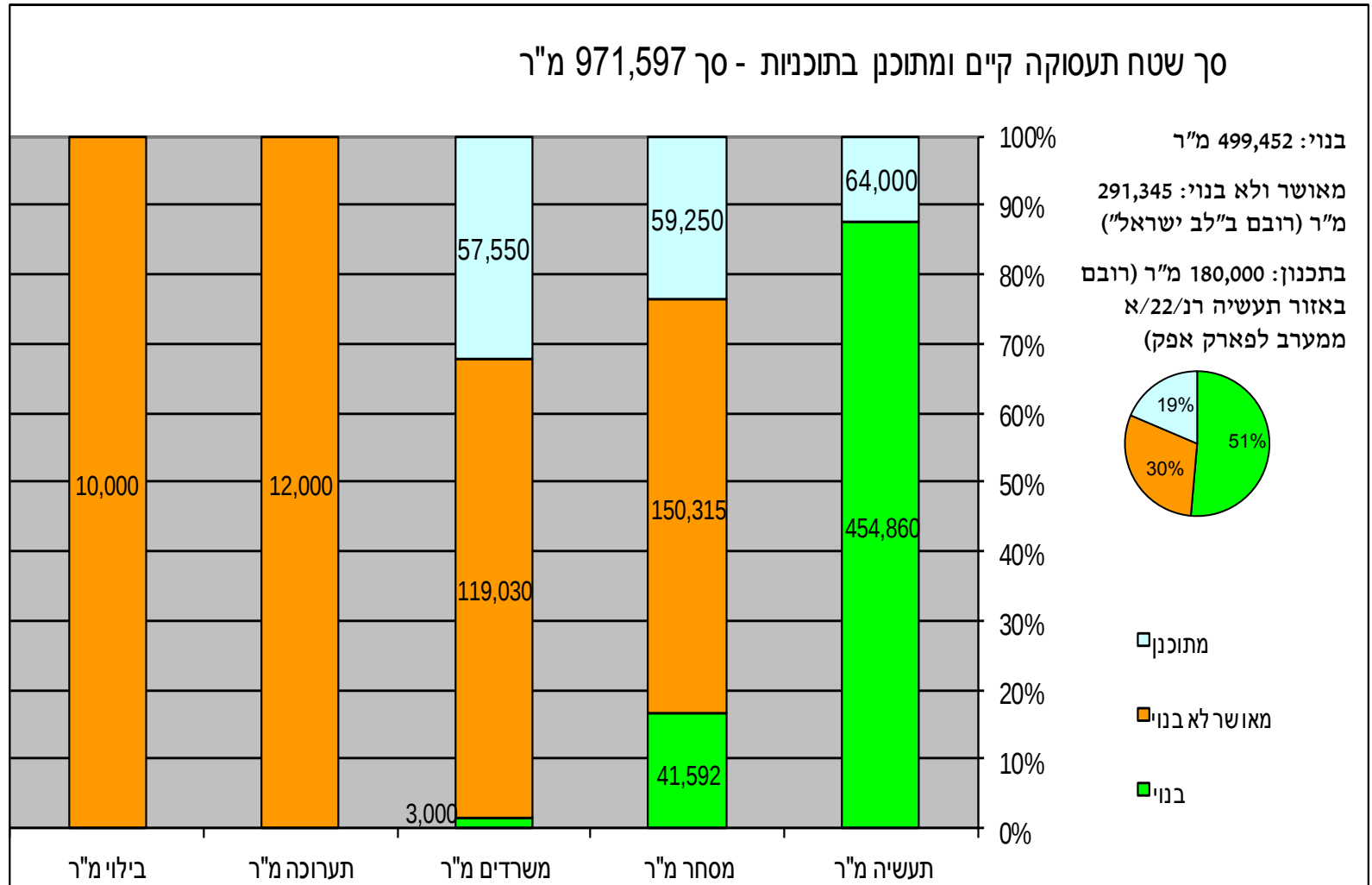
צפוי גידול של כ-14,000 יח"ד בעשור הקרוב.

- מספר יח"ד ששווקו ונבנו בראש העין בעשור האחרון, נמוך ממספר יח"ד ששווקו בערים שנבחנו בהשוואה.
- מחיר דירה בראש העין בממוצע עומד על 1,344,000. הממוצע הארצי עומד על 1,300,000.

מחיר (ש"ח) ממצע למ"ר	מחיר (ש"ח) ממצע לדירה	
12,000	1,344,000	ראש העין
16,100	1,840,000	נס ציונה
17,100	1,902,000	הוד השרון
16,000	1,688,000	מודיעין
14,800	1,395,000	פתח תקוה

* ת. מתאר ראש העין עיקרי מצב קיים – כלכלה אורבאנית

מצב מימוש - ייעודי תעסוקה ומסחר על פי תוכניות מאושרות



* ת. מתאר ראש העין עיקרי מצב קיים – תנועה, נגישות ותחבורה ציבורית

יעדי נסיעות

75% מהנסיעות לעבודה היוצאות מראש העין מדי יום הן אל מחוץ לעיר.

עובדים מחוץ לראש העין

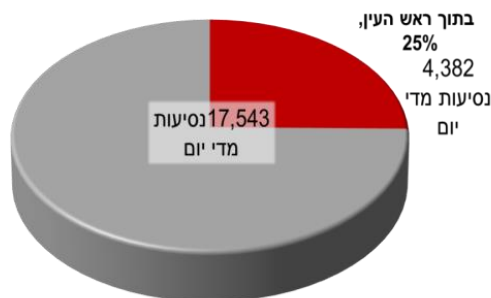
היעד הדומיננטי לנסיעות למטרות עבודה מחוץ לראש העין הוא פתח תקווה, אליה מגיעות כ-28% מן הנסיעות. לתל אביב מגיעות 17% מן הנסיעות.

רמת המינוע

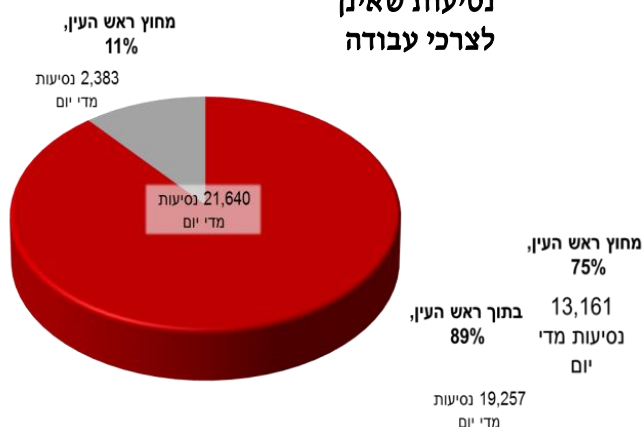
• ראש העין הינה עיר בעלת דומיננטיות לשימוש ברכב פרטי: 330 רכבים לאלף איש. הממוצע הארצי כ-252 רכבים לאלף איש.

• ראש העין דומה במאפיינים אלו לערים בעלות חתך סוציאקונומי גבוה יותר משלה דוגמת הרצליה, כפר-סבא ורעננה.

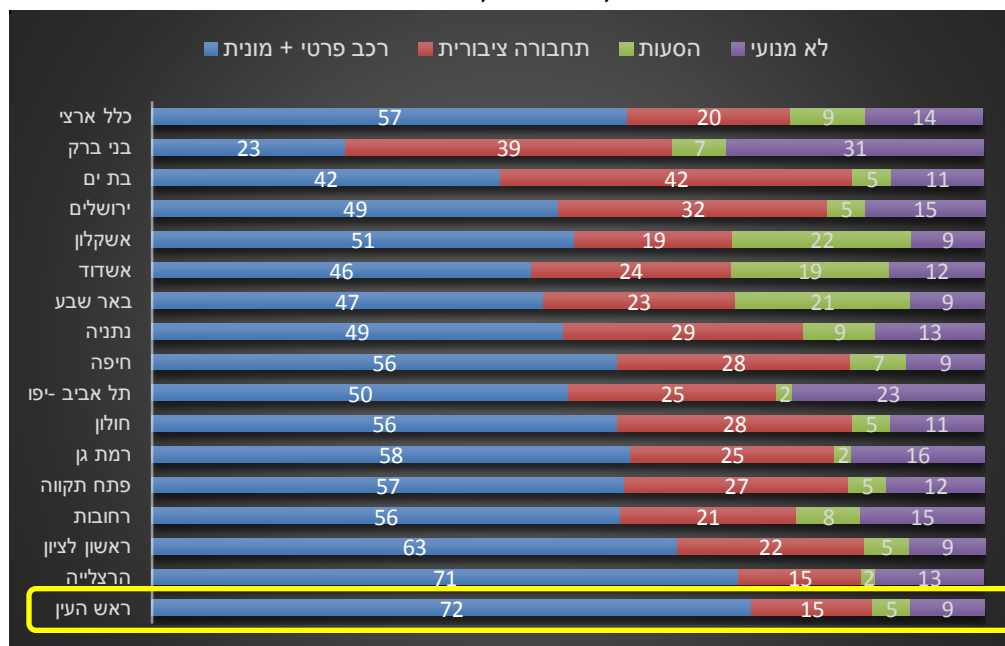
נסיעות לעבודה



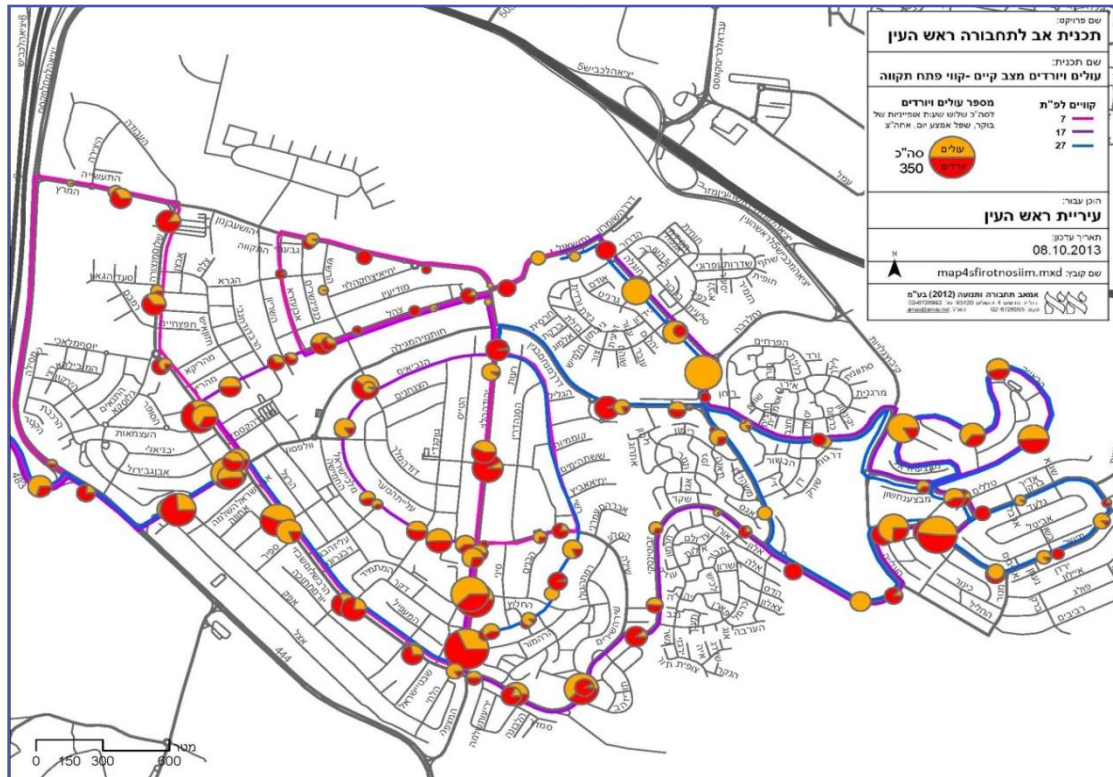
נסיעות שאינן לצרכי עבודה



אמצעי נסיעה לעבודה - נתוני מפקד אוכלוסין 2008



קווים לפתח תקווה - 7,17,27



קווי תח"צ לתל אביב

שירותי רכבת ישראל

ראש העין במערכת הסעת ההמונים

במסגרת תוואי מערך הסעת ההמונים
למטרופולין ת"א- תמ"א 23/4 א' שאושרה
בשנת 2010- לא אושר אף תוואי המגיע
לראש העין.

* ת. מתאר ראש העין סיכום מצב קיים

לשפר	לנצל	
• תחנת הרכבת לא נגישה לתושבי העיר • החיבורים לכבישים הארציים פקוקים וזמן הנסיעה למרכזי התעסוקה המטרופוליטניים ארוך • העדר פתרונות תחבורה ציבורית אטרקטיביים	• נגישות תחבורתית גבוהה (כביש 6, תחנת רכבת, כבישים ראשיים)	נגישות
• מסדרון החשמל מייצר נתק בעיר • העדר תכנית אב לשבילי אופניים, שתחבר את מערך השטחים הפתוחים בעיר ובסביבתה • קישוריות מוגבלת בין המרקם הבנוי, בעיקר בעיר הוותיקה, לשטחים הפתוחים שבהיקף	• מגוון שטחים פתוחים- יער, גן לאומי, שמורת טבע ושטחי חקלאות המאפשרים נגישות גבוהה לערכי טבע. • העיר מכילה ערכי נוף ומורשת ייחודיים, חלקם בעלי חשיבות עולמית • עתודות קרקע נרחבות של שטחים למוסדות ציבור בניצול יחסית נמוך	שטחים פתוחים ומוסדות ציבור
• אופי הבנייה השונה בין המתחמים החדשים לקיימים, והכניסה המאסיבית של אוכלוסייה חדשה עלולים להנציח ולהעצים את הנתק בין השכונות • קישוריות מוגבלת בין שכונות העיר בשל המבנה הטופוגרפי • העדר מרכז עירוני מובהק ונגיש, שייצר מרחב פעילות משותף לכלל התושבים	• בעיר הקיימת מרקם מגורים ייחודי בצפיפות נמוכה • המבנה הטופוגרפי מאפשר נקודות תצפית וקשר ויזואלי אל השטח הפתוח והמרקם הבנוי	מרקם בנוי
• אחוז גבוה של אוכלוסייה עובדת אשר משתכרת שכר נמוך • התחזקות איזור לב הארץ בכפר קאסם עלול לבוא על חשבון שטחי התעסוקה בראש העין	• קרבה למוקדי תעסוקה מרכזיים- פתח תקווה, אזור תעשייה אפק • כמות גדולה של שטחי תעסוקה מאושרים	תעסוקה
• מארג חברתי עם פערים סוציו כלכליים נרחבים יחסית בין אוכלוסיית השכונות הוותיקות לשכונות החדשות	• גרעין חברתי/עדתי דומיננטי עם לכידות משפחתית	גרעין חברתי