



תכנית מתאר מקומית ראש העין

מדוע להכין תכנית מתאר?

רמה מנהלית

- הנחיית משרד הפנים

רשות מקומית שמשלימה תכנית מקומית זוכה לעידוד משרדי הממשלה בכל הקשור ליכולתה לאשר בעתיד תכניות נקודתיות ברחבי העיר, תוך הפחתת המכשולים הבירוקרטיים.

- הסמכה

תיקון 76 לחוק התכנון והבניה מאפשר לוועדות מקומיות, שהוסמכו על ידי שר הפנים, לאשר תוכניות שבעבר היו בסמכות מחוזית, בתנאי שקיימת תוכנית מתאר מאושרת (למרחב התכנון/ישוב/חלק משמעותי ממנו)

רמה מעשית

- 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

צוות התכנון

תכנון ועיצוב עירוני, ראש צוות התכנון- אדר' נעמה מליס

מנהלי הפרוייקט- תנע ניהול פרוייקטים- אדר' טל אינהורן, אלון להב

מתכננים- "נעמה מליס אדריכלות ובינוי ערים בע"מ" - אדר' אמיר אלכופר, אדר' דורית זנדברג שלום

אדריכלות נוף- "וינר-סינגר אדריכלות ונוף בע"מ"- אדר' נוף רחל וינר, אדר' נוף מיקי בש

תכנון תחבורה- אמאב תחבורה ותנועה - צבי ירס, אביעד כהן

תכנון סביבתי- לשם שפר איכות סביבה- רון לשם, ערן הלברייך

ייעוץ חברתי- צביקה מינץ- תכנון במרחב

שיתוף ציבור- דורית פרי- יעוץ ארגוני ופיתוח קהילתי

יועצי מים ביוב וניקוז- י.לבל מהנדסים- יורם לבל, אורן גבעון

תנע ניהול פרוייקטים- ר"ח דורון קופמן, אדר' טל אינהון

תכנית עבודה

נתיב נושא/יישומי- העיר הוותיקה	נתיב התכנון- העיר הוותיקה	נתיב ההערכה מלווה ושיתוף ציבור	נתיב התכנון- שכונות חדשות
בירור מוקדם, איסוף נתונים וניתוחם			
ניתוח התכנית והמגמות הק"מיות בעיר	גופים רשמיים ומצב סטטוטורי	איתור קבוצות עניין מרכזיות וערכת מפתשים	גופים רשמיים ומצב סטטוטורי
איתור נושאים מרכזיים/סקומות לתעריבות תכנוניות	המצב בפועל	גיבוש מודם מלווה ותהליך שיתוף ציבור	המצב בפועל
הגשת דוח שלב א' – איסוף וניתוח נתונים			
דיון בוועדת העבודה			
קידום תכנוני של נושאים/מקומות לתעריבות והמגמות הבנה ביניהם ובין מטרות העיר	גיבוש מטרות ויעדים	דיון בפורומים מעורבים או תהליך שיתוף רחב עם" תהליך וועדת העבודה	אימוץ מצב קיים
הגשת דוח שלב ב' – מטרות יעדים ופורגמה			
דיון בוועדת העבודה			
קביעת המלצה בראיה יישומית/פורגמה בכל תחום	גיבוש חלומות ראשיות	הצגת החלומות שבפורומים מעורבים עם" תהליך וועדת העבודה	אימוץ מצב קיים
הגשת דוח שלב ג' – חלומות התכנון			
דיון בוועדת הניו ובחירת חלומה מועדפת			
גיבוש מטרות יישומיים לטיפול	גיבוש מטרות החלומה	הצגת רחבה של חלומות התכנון עם" תהליך וועדת העבודה	דיון בהחלטת תכנון כלל עירונית על שכונות חדשות
תאום הצעת התכנון המוגשבת עם כל הרשויות הנוגעות בדבר			
הגשת דוח שלב ד' – מסמכי התכנית			
דיון בוועדת ההיגוי			
נתיב נושא/יישומי- (העיר הוותיקה בלבד)	נתיב התכנון	נתיב ההערכה מלווה ושיתוף ציבור	
הכנת מסמכי התכנית הסופיים עם" תהליך וועדת ההיגוי		תמיכה בהליך החשיפה והשינוק	
הגשת תכנית המתאר לוועדה המקומית ולוועדות מקומיות נובלות במידת הצורך ולוועדת הוועדה המחוזית			
דיון בוועדה המקומית והמלצה להפקדה			
הצגת תכנית במי וועדת היגוי בין משרדית עם" נושאים			
דיון בוועדה המחוזית והחלטה על הפקדה			
מילוי תנאי הפקדה ופרסום הודעה על הפקדת תכנית המתאר			
דיון בהתנגדויות			
החלטה על מתן תוקף			
הגשת תכנית מתוקנת לאישור			
פרסום הודעה על מתן תוקף לתכנית			

המארג הבנוי

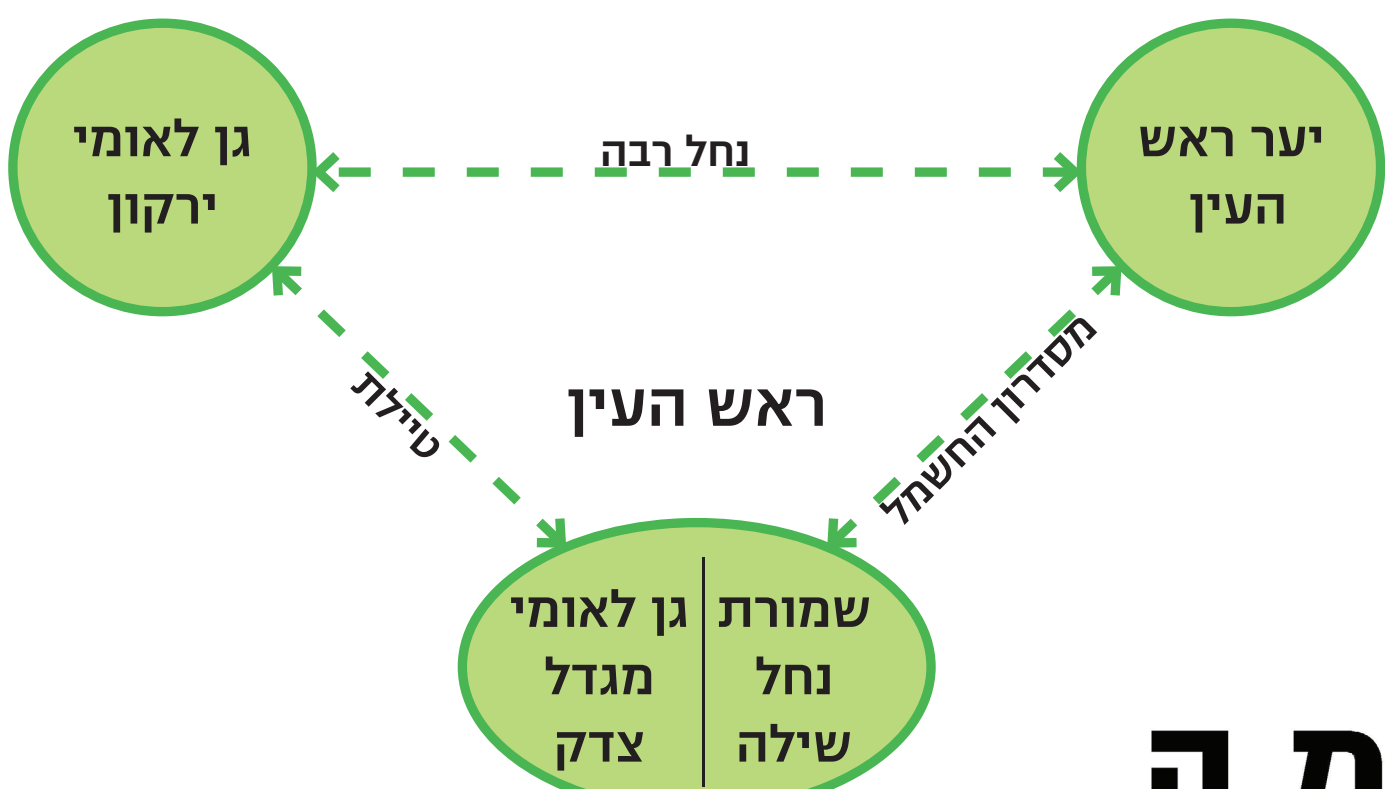
ראש העין הבנויה עטופה במגוון שטחים פתוחים ייחודיים- יער, גן לאומי, שמורת טבע ושטחי חקלאות המאפשרים נגישות גבוהה לערכי טבע. העיר מתחלקת לעיר הוותיקה, שכונות הגבעות והעיר החדשה אשר עתידה להיבנות. בין העיר הקיימת למתוכננת מקשר רחוב שבזי אשר לאורכו מסחר, מוקדים עירוניים ומבנים לשימור. מערך הרחובות בעיר משתלב עם הטופוגרפיה ונוצרים צירים פתוחים לנוף מהעיר הבנויה.

העיר הוותיקה- הגרעין ההיסטורי של העיר, בניה בעיקר צמודי קרקע משותפים במגרשים גדולים יחסית ובצפיפות נמוכה.

שכונות הגבעות- שכונות חדשות שנבנו בשנות ה-90, מאופיינות בעיקר בצמודי קרקע וכן מתחמים משותפים של 3-5 קומות במגרשים קטנים ובצפיפות נמוכה. בין השכונות עוברים נחל רבה, שצפים, ומסודות הציבור. שכונות הגבעות מנותקות מן העיר הוותיקה.

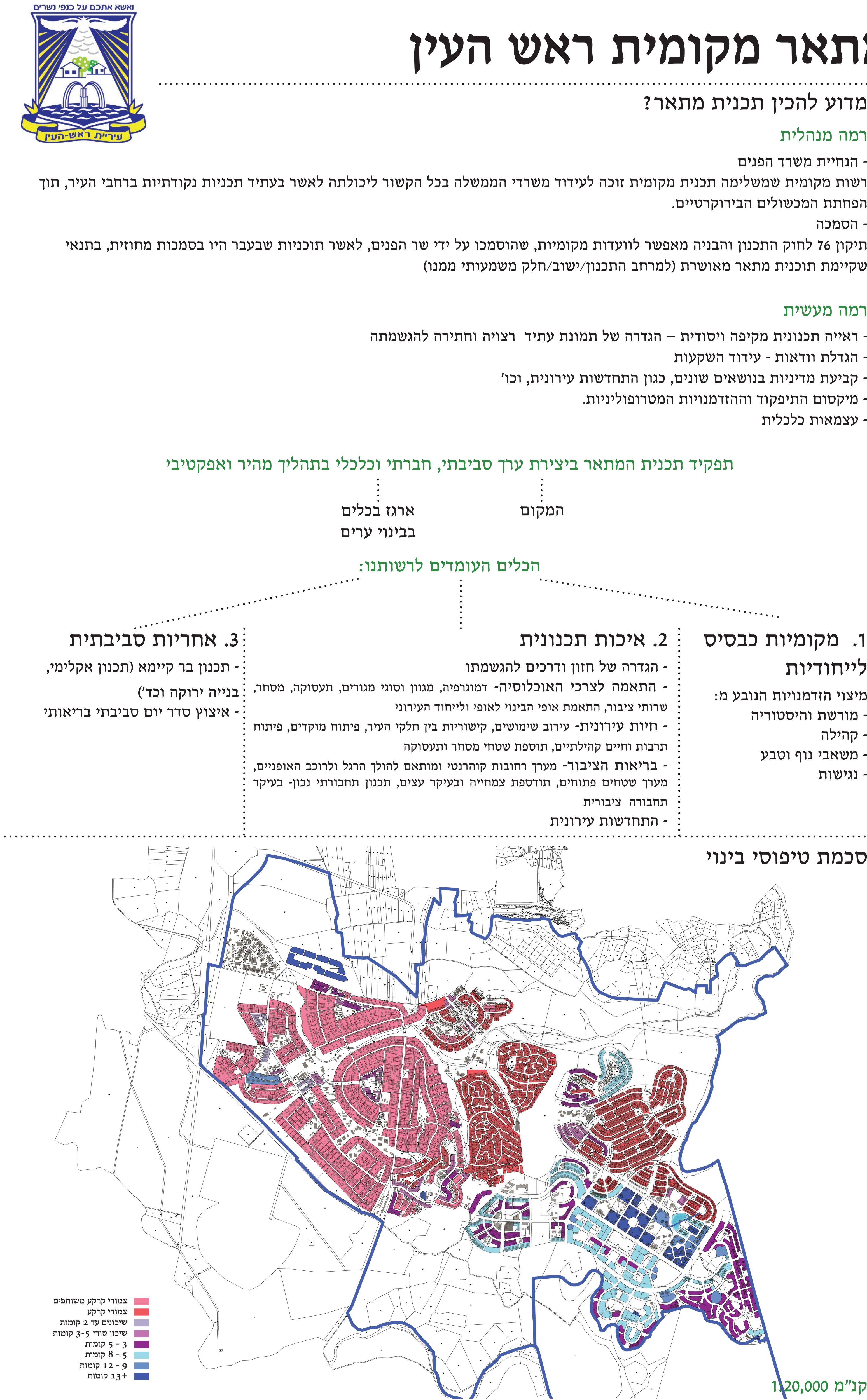
השכונות העתידיות- בדרום מזרח העיר מתוכננות שכונות חדשות אשר עתידות להוסיף כ-14,000 יח"ד לעיר. טיפוס הבינוי העיקרי הינו בניינים בני 6-8 קומות, בשילוב של מגדלים, פרט למתחם צמודי קרקע בשכונה B. רוב המגרשים הינם גדולים, וגריד הרחובות משתלב בטופוגרפיה ומייצר שדרות פתוחות לנוף עליהן ממוקמים מרבית מבני הציבור.

סכמת שטחים פתוחים



נעמה מליס

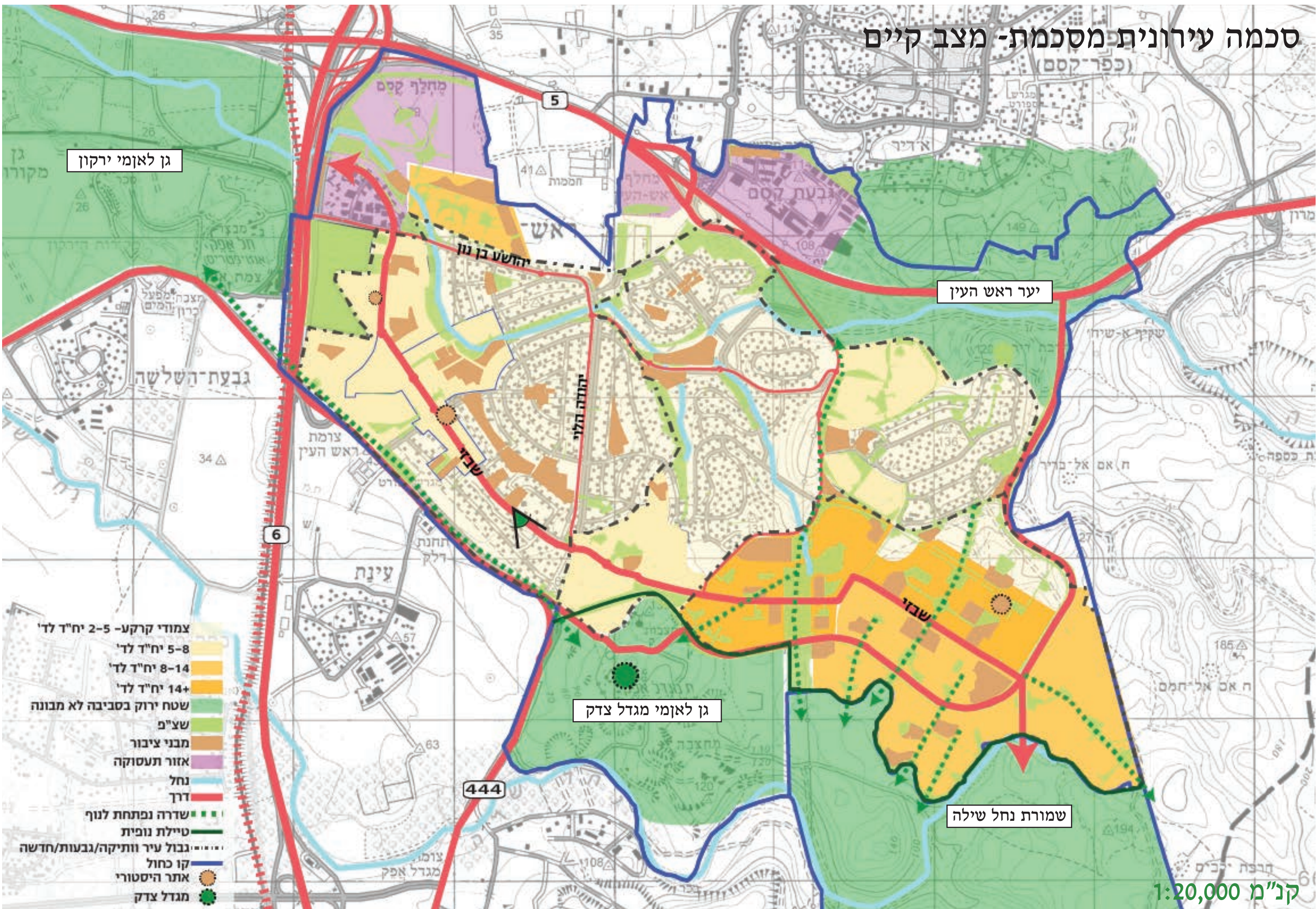
אדריכלות ובינוי ערים בע"מ



צמודי קרקע משותפים
שכונות עד 2 קומות
שכונות עד 3-5 קומות
5-3 קומות
8-5 קומות
9-12 קומות
13+ קומות

סכמת טיפוס בינוי

סכמה עירונית-מסכמת-מצב קיים



צמודי קרקע- 2-5 יח"ד לז'
5-8 יח"ד לז'
8-14 יח"ד לז'
14+ יח"ד לז'
שטח ירוק בסביבה לא מתבונה
שצ"פ
מבני ציבור
אזור תעסוקה
נחל
דרך
שדרה נפתחת לנוף
טיילת נומית
גבול עיר וותיקה/גבעות/חדשה
קו כחול
אזור היסטורי
מגדל צדק