

* תכנית מתאר ראש העין

כנס חזון לראש העין

כ - 15,405 דונם

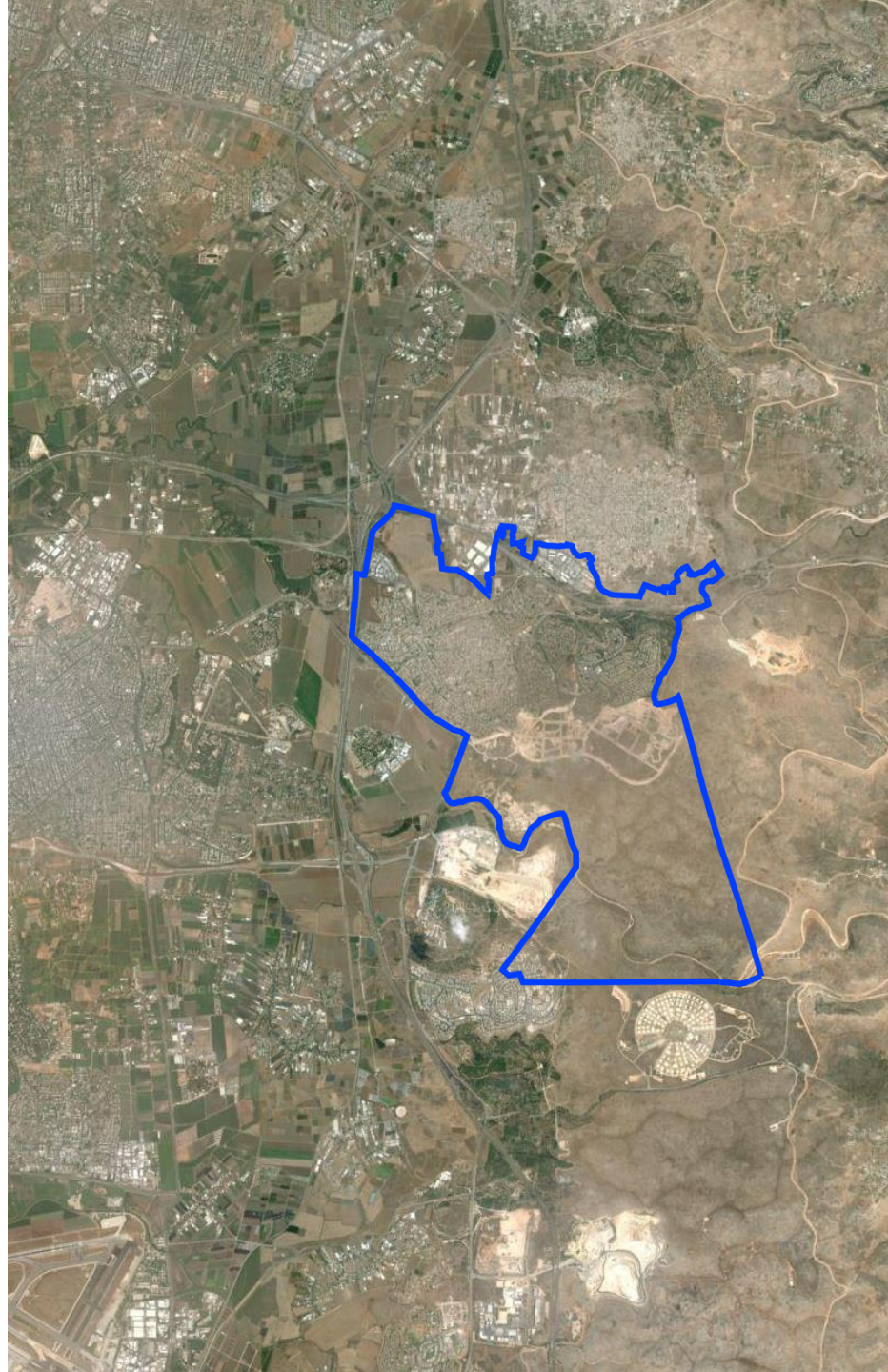
מרכז

יולי 2015

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	רו"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.**

- מי מכין את תכנית המתאר? העירייה היא זו שמכינה את תכנית המתאר ומגישה אותה לאישור הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה.

תכנית מתאר ארצית (תמ"א)

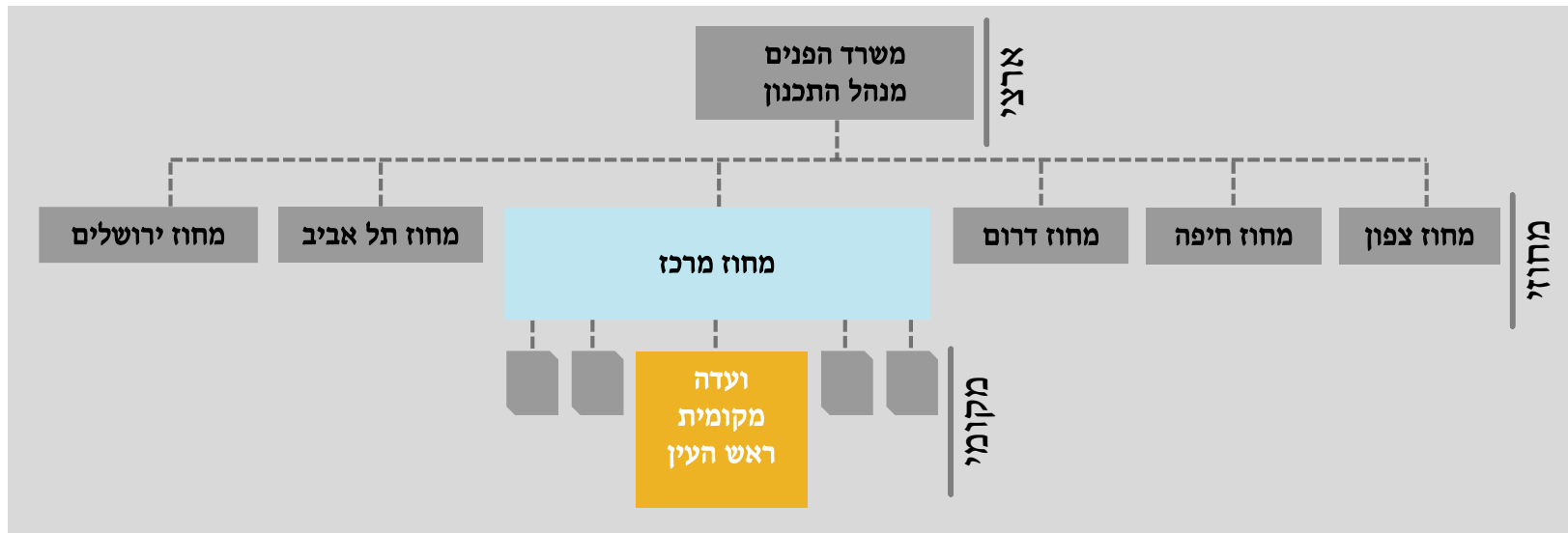
תכנית מתאר מחוזית (תמ"מ)

תכנית מתאר מקומית כוללנית

תכנית מפורטת (תב"ע)

היתר (לפי תב"ע)

רישוי



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



ארגז הכלים
בבינוי ערים



המקום

מקומיות כבסיס לייחודיות - מיצוי

הזדמנויות הנובעות מ:

1. מורשת והיסטוריה.
2. הקהילה.
3. משאבי הנוף והטבע.
4. הנגישות.

איכות תכנונית

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 - בעיקר תחבורה ציבורית

5. התחדשות עירונית

אחריות סביבתית

- 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	דיון בפורומים מעורבים או תהליך שיתוף רחב עפ"י הנחיות וועדת העבודה	אימוץ מצב קיים
	גיבוש מנעד פרוגרמטי לכל תחום		
	הגשת דוח שלב ב' – מטרות יעדים ופרוגרמה		
דיון בועדת העבודה			
קביעת המלצה בראיה יישומית לפרוגרמה בכל תחום	גיבוש חלופות ראשיות	הצגת החלופות שבפורומים מעורבים עפ"י הנחיות וועדת העבודה	אימוץ מצב קיים
	גיבוש כלים להערכת החלופות		
	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
07/15

**שלב ד'- גיבוש תכנית
המתאר**
3 חודשים
10/15

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

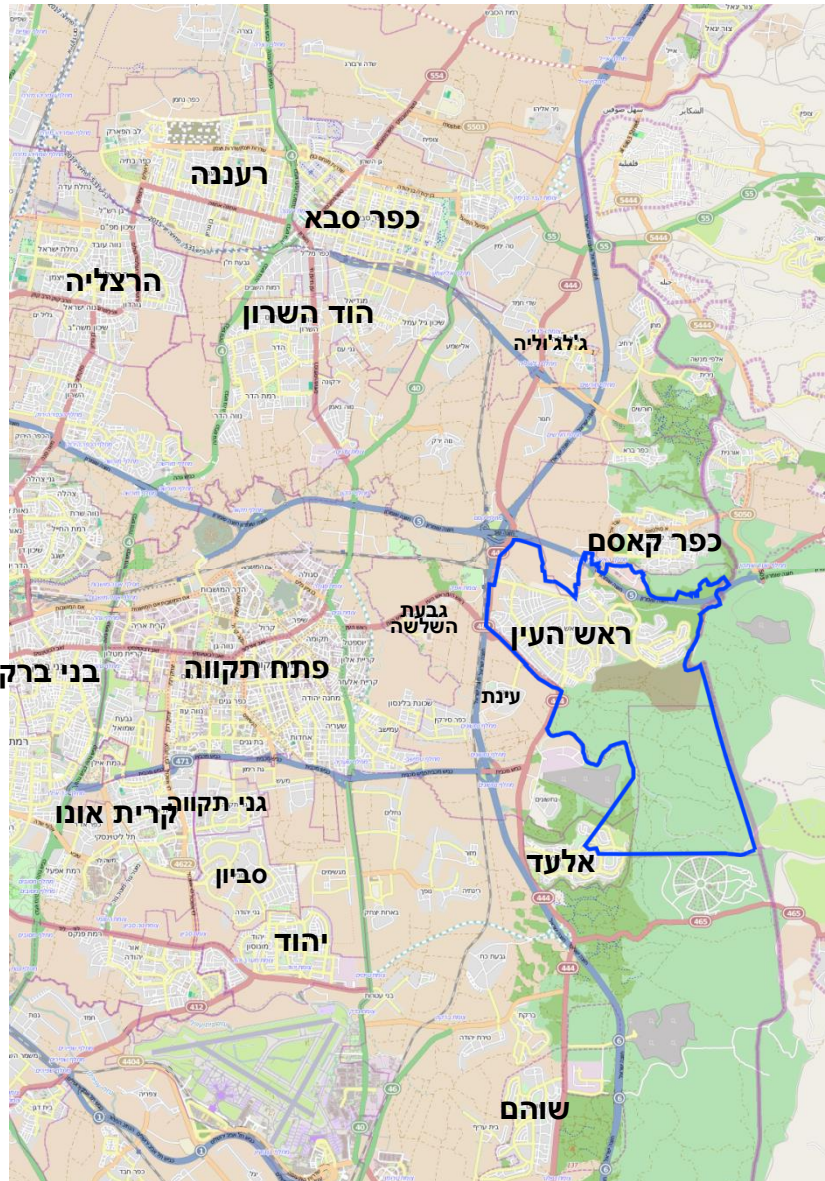
נתיב נושאי/יישומי- (העיר הוותיקה בלבד)	נתיב התכנון	נתיב ההערכה מלווה ושיתוף ציבור
שלב ה'- הגשת המסמכים לוועדות התכנון 2 חודשים – 12/15	הכנת מסמכי התכנית הסופיים עפ"י הנחיות וועדת ההיגוי הגשת תכנית המתאר לוועדה המקומית ולוועדות מקומיות גובלות במידת הצורך ולידיעת הוועדה המחוזית	תמיכה בהליך החשיפה והשיווק
שלב ו' 2 חודשים – 02/16	דיון בוועדה המקומית והמלצה להפקדה	
שלב ז' 3 חודשים – 05/16	הצגת התכנית בפני וועדת היגוי בין משרדית עפ"י נושאים	
שלב ח' 3 חודשים – 08/16	דיון בוועדה המחוזית והחלטה על הפקדה	
שלב ט' 6-8 חודשים – 04/17	מילוי תנאי הפקדה ופרסום הודעה על הפקדת תכנית המתאר	
שלב י' 4 חודשים – 08/17	דיון בהתנגדויות החלטה על מתן תוקף	
שלב י"א 2 חודשים – 10/17	הגשת תכניות מתוקנות לאישור	
שלב י"ב	פרסום הודעה על מתן תוקף לתכנית	

* לוחות זמנים תלויים בקצב עבודת הוועדות

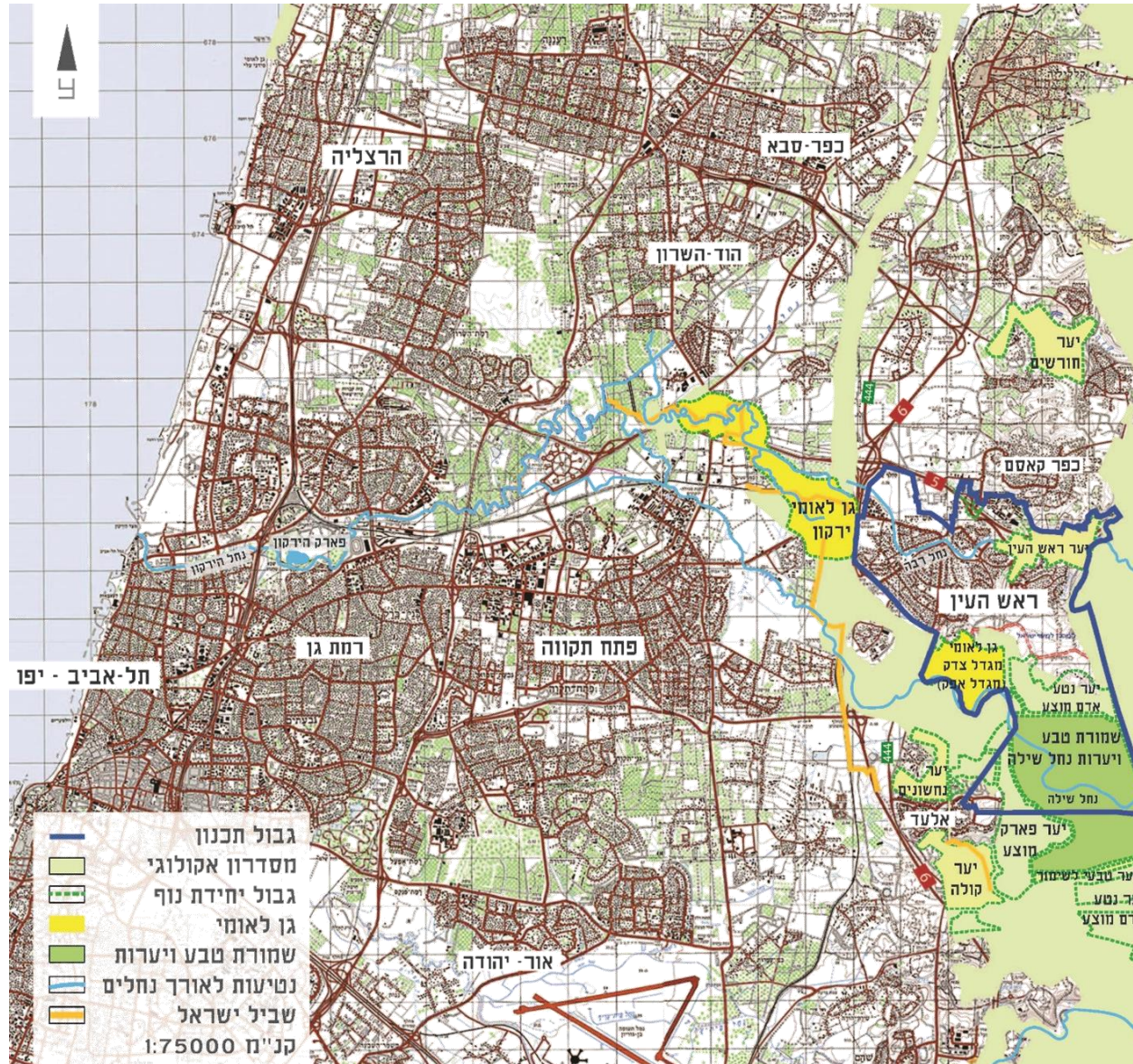
*ת. מתאר ראש העין עיקרי מצב קיים – תעודת זהות ראש העין

- 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

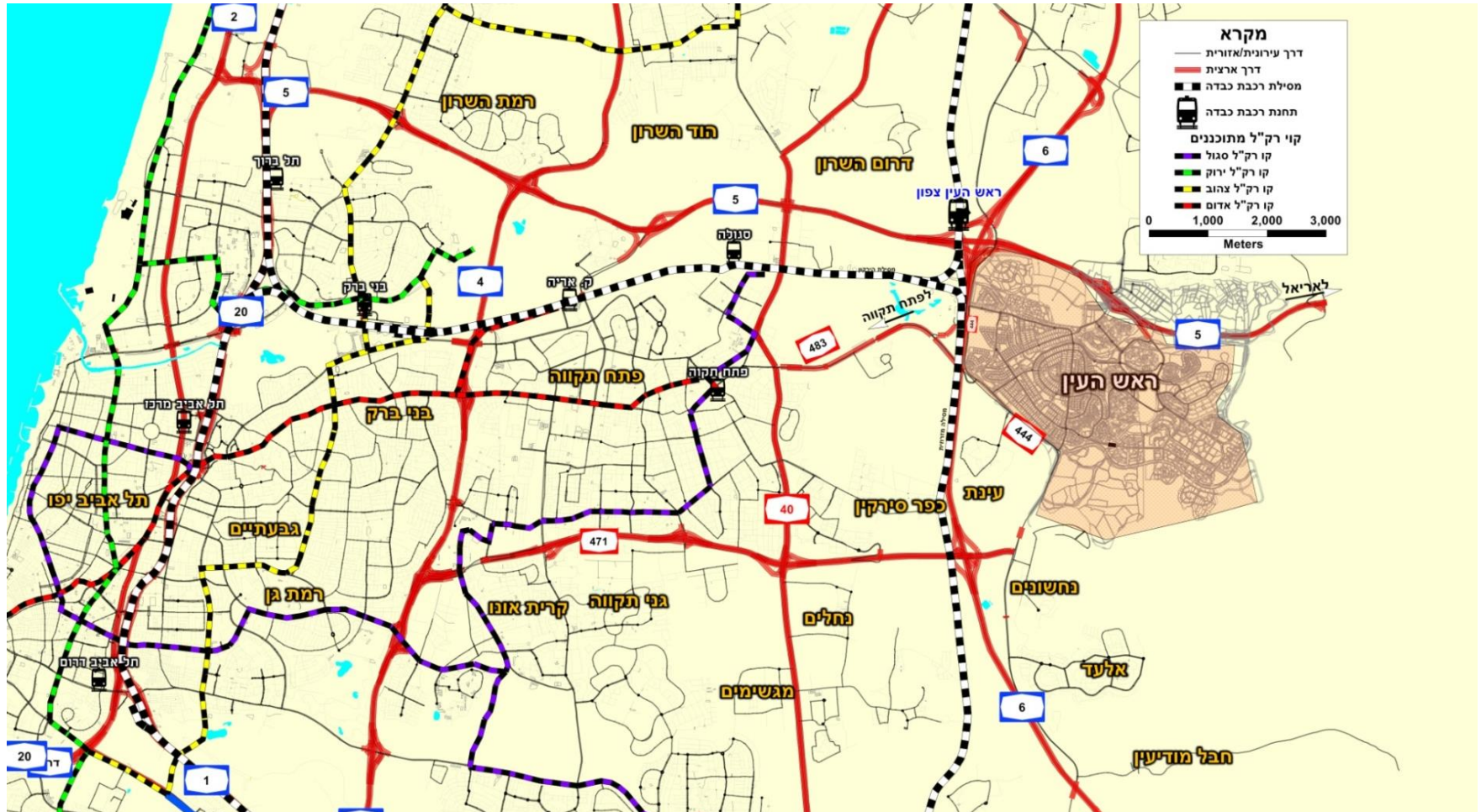


- אזור ראש העין משמש כעורף שטחי פנאי ונופש לאזור המרכז.
- המסדרון האקולוגי עוטף את השטח הבנוי של ראש העין ממזרח וממערב.



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

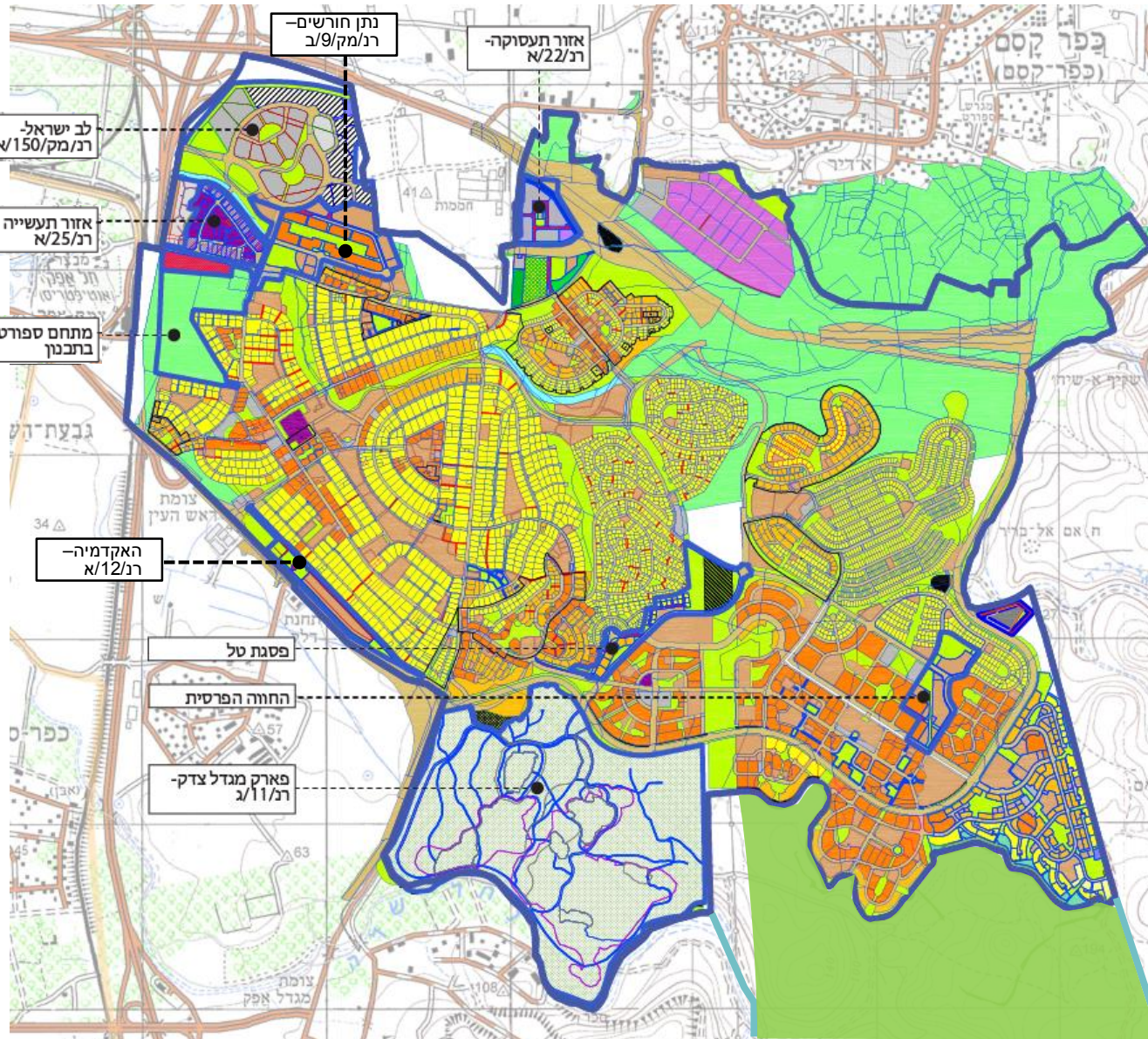
- לראש העין נגישות גבוהה מאוד לכבישים ארציים מרכזיים
- בסמיכות לעיר ממוקמת תחנת הרכבת ראש העין צפון והיא מקשרת את העיר לרשת המסילות הארצית של רכבת ישראל.
- מערכת הסעת ההמונים המתוכננת למטרופולין ת"א אינה כוללת קו המשרת את ראש העין.



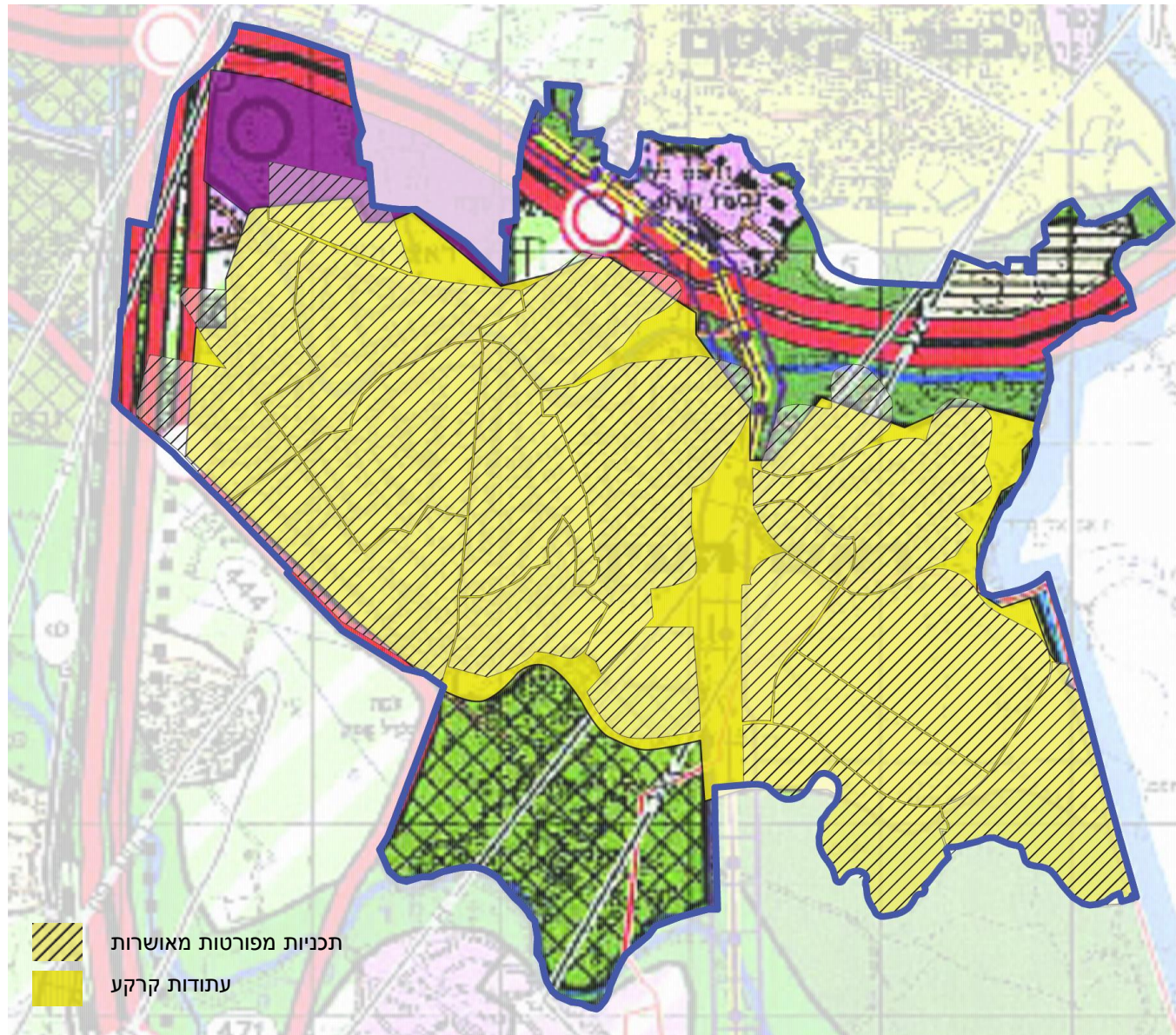
* ת. מתאר ראש העין תמצית מצב קיים תכנוני – מצב מאושר + יוזמות

פירוט יוזמות

תכנית	ייעוד	תיאור
נתן חורשים רנ/מק/9/ב	מגורים	1190 יח"ד, 55 דונם שב"צ, 6 דונם מסחר ותעסוקה
פסגת טל רנ/22/א	מגורים	כ-65 יח"ד
אזור תעשייה ישן רנ/25/א	תעסוקה	יוזמה לשינוי יעוד מחקלאי לתעסוקה דרך ושצ"פ
אזור תעשייה ישן רנ/25/א	תעשייה	שדרוג וחיידוש א. התעשייה. מסחר, משרדים, תעשייה בלתי מזהמת, אולמי אירועים ומקומות בילוי
לב ישראל רנ/מק/150/א	מסחר ותעסוקה	77000 מ"ר מסחר, 110000 מ"ר תעסוקה, 10000 מ"ר בילוי ונופש, 3450 מ"ר מבני ציבור, 17.4 ד' לתערוכות ותצוגות 1711 ד' לשצפ ונחל רבה.
האקדמיה רנ/12/א	מבני ציבור	תכנית להקמת אקדמיה
החווה הפרסית	מ. ציבור מגורים ושצ"פ	שינוי יעוד ממגורים למבני ציבור ושצ"פ
מתחם הספורטק	מתקני ספורט	ריאה ירוקה בשילוב מתקני ספורט
פארק מגדל צדק רנ/11/ג	גן לאומי	פיתוח הפארק-הקמת אמפיתאטרון, פעילויות חוץ שונות. שיקום המצודה ובה מרכז תרבות ומורשת

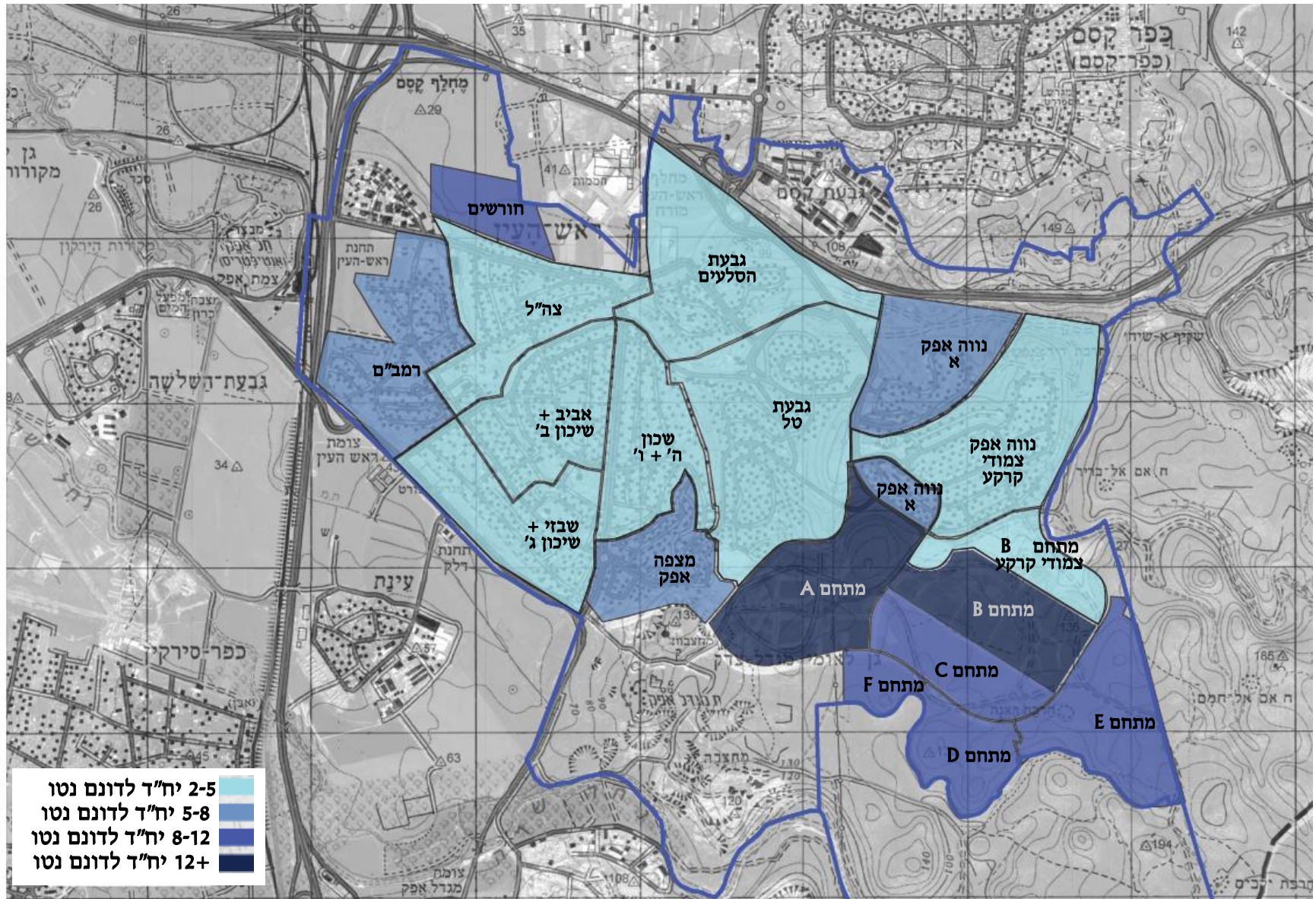


*.ת. מתאר ראש העין התבנית העירונית | סכמת ניצול תמ"מ



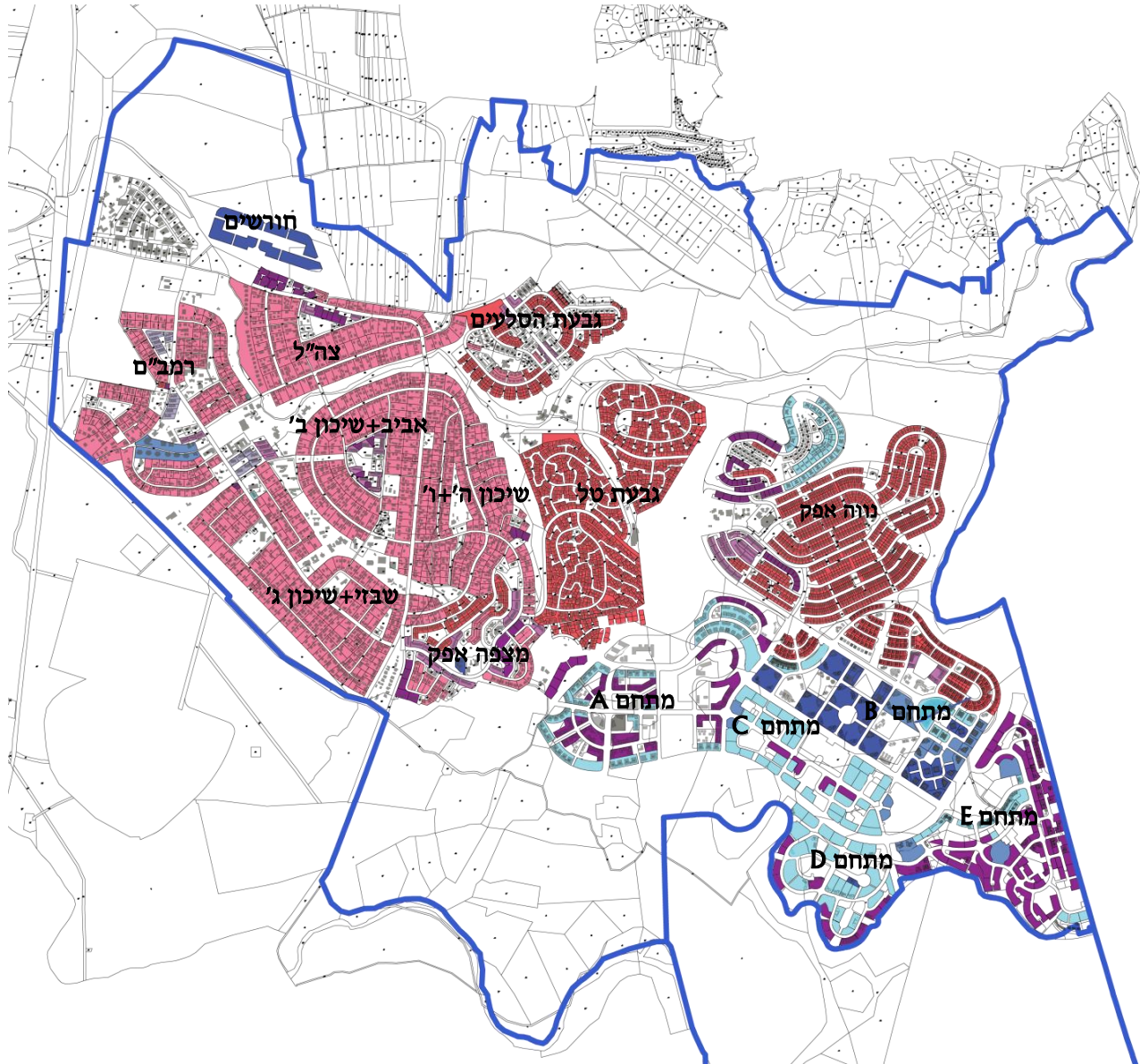
שטח כתם עירוני ע"פ התמ"מ	כ- 8,856 ד'
עתודות קרקע לא בנויות/מתוכננות	כ- 850 ד'
מתוכם- שטח מסדרון החשמל	כ- 374 ד'
היתר ברובו שוליים תלולים ו/או ירוקים	כ- 476 ד'

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

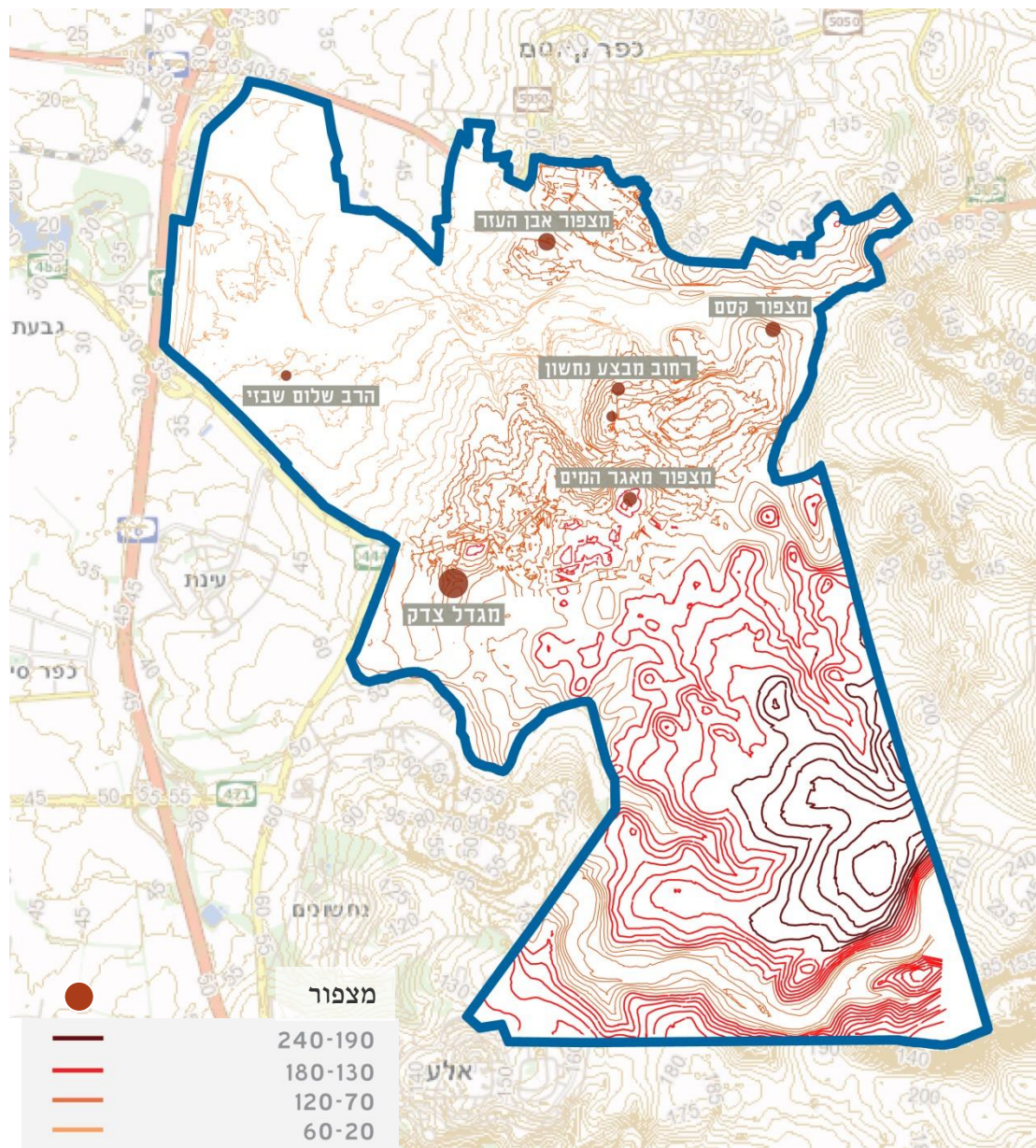


* ת. מתאר ראש העין עיקרי מצב קיים – טיפוס בינוי

- עיר וותיקה - בעיקר צמודי קרקע.
 - שכונות הגבעות- צמודי קרקע + מתחמים משותפים של 3-5 קומות.
 - השכונות העתידיות מאופיינות במגוון גבהים.
- | | |
|----------------------------|--|
| צמודי קרקע במגרש משותף | |
| צמודי קרקע | |
| בניינים משותפים עד 2 קומות | |
| בניין טורי 3-5 קומות | |
| 3-5 קומות | |
| 6-8 קומות | |
| 9-12 קומות | |
| +13 קומות | |



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



טופוגרפיה ונקודות תצפית

- המרחב בנוי גבעות נמוכות המשתפלות במתינות 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.
- ברחוב שבזי, בחלקים רבים ממנו, מהווה "ערוץ תצפית" לכיוון מגדל צדק.

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

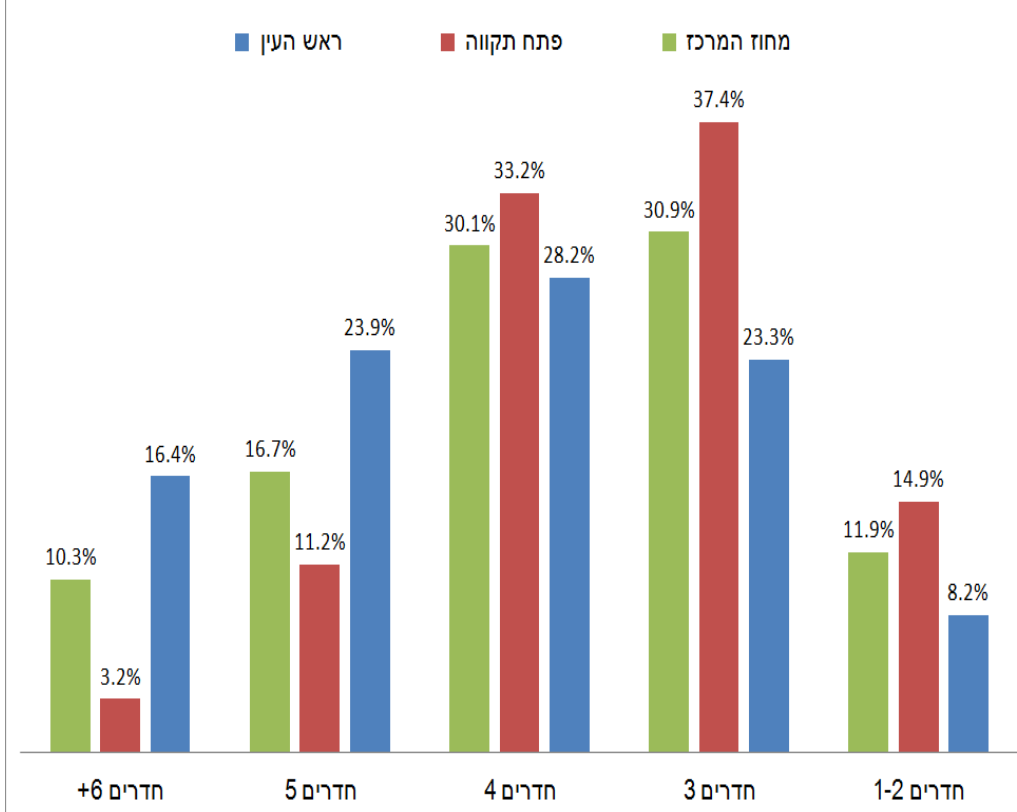
האוכלוסייה-

- 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 חדרים.
- 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:

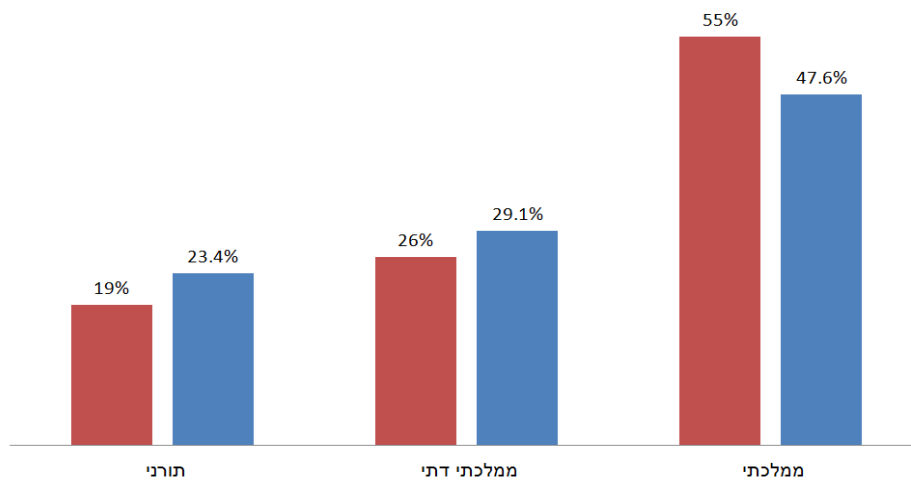
● הגרעין ההיסטורי - אוכלוסייתו מהווה כמחצית היישוב, ורובו אוכלוסיית יוצאי תימן המאופיינת במשפחות גדולות יחסית לממוצע הארצי אך יותר מבוגרות ומחתך סוציו אקונומי ממוצע.

● השכונות החדשות במזרח העיר (הגבעות)- מאופיינות בדירות גדולות צמודות קרקע ובמשפחות צעירות יחסית בשיא הפוריות בגודל משפחה גדול יחסי ומעמד סוציו אקונומי גבוה.

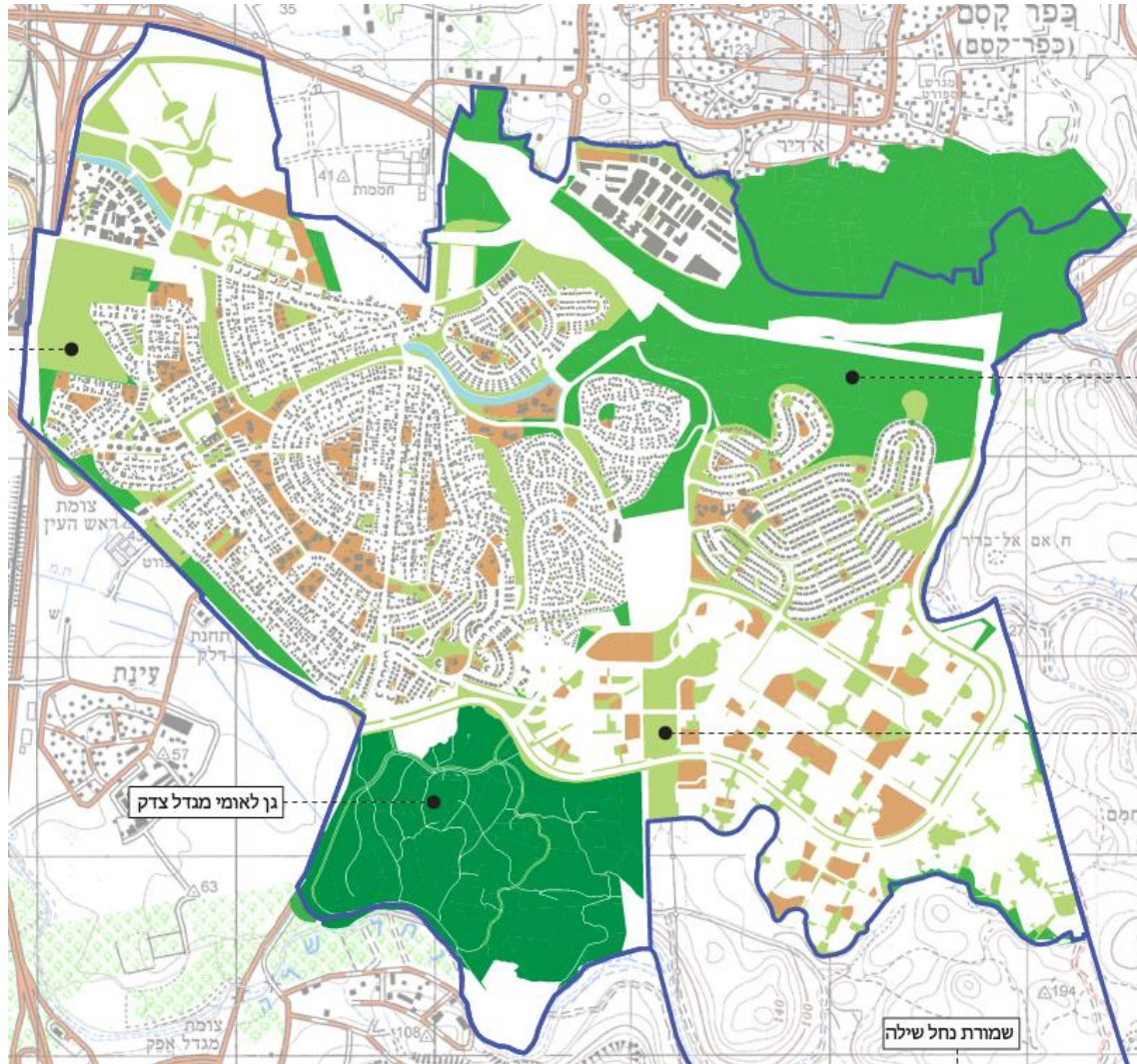
מגמה – ירידת משקלו של החינוך הממלכתי ועליה במשקלו של החינוך הדתי והתורני

התפלגות תלמידי העיר בין זרמי החינוך עפ"י שכבת גיל בין השנים 2006 - 2013

■ התפלגות שכבת ז' 2013 ■ התפלגות שכבת א' 2013



* 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 שצ"פ (כולל ספורט) מאושרים כ- 550 ד'
- שטחי שצ"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

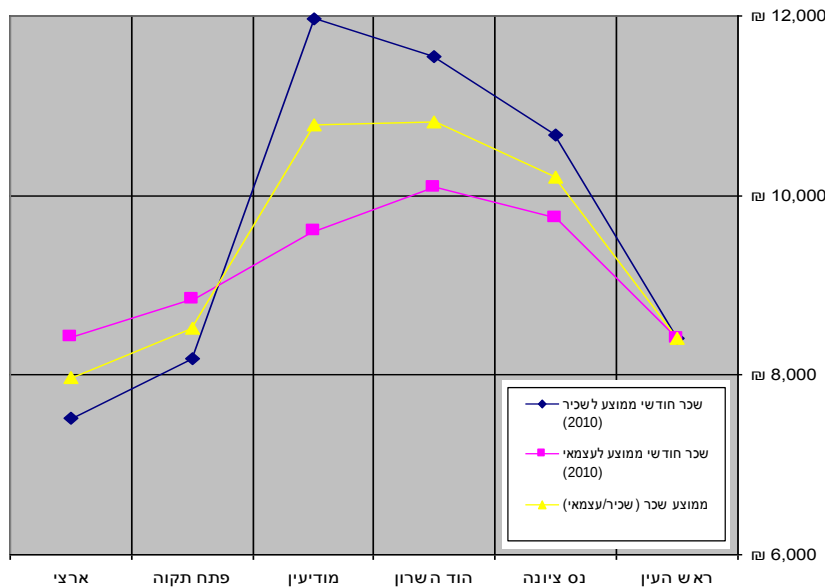
- הקיים לאוכלוסייה
- עפ"י תדריך הנורמות שטחי השב"צ יכולים לתת מענה לכ- 13,000 יח"ד
- בהנחה של 70% מימוש אזי הקיבולת הנומינלית תעמוד על כ- 18,000 יח"ד, בתוספת בינוי בשטחים הקיימים.

השכונות המתכוננות

- בהנחה של מימוש תקנות שב"ס, נשארים כ-92 ד' רזרביים 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- **מה**

הממוצע הארצי?

בניה – מגמות בהשוואה לערים במרחב

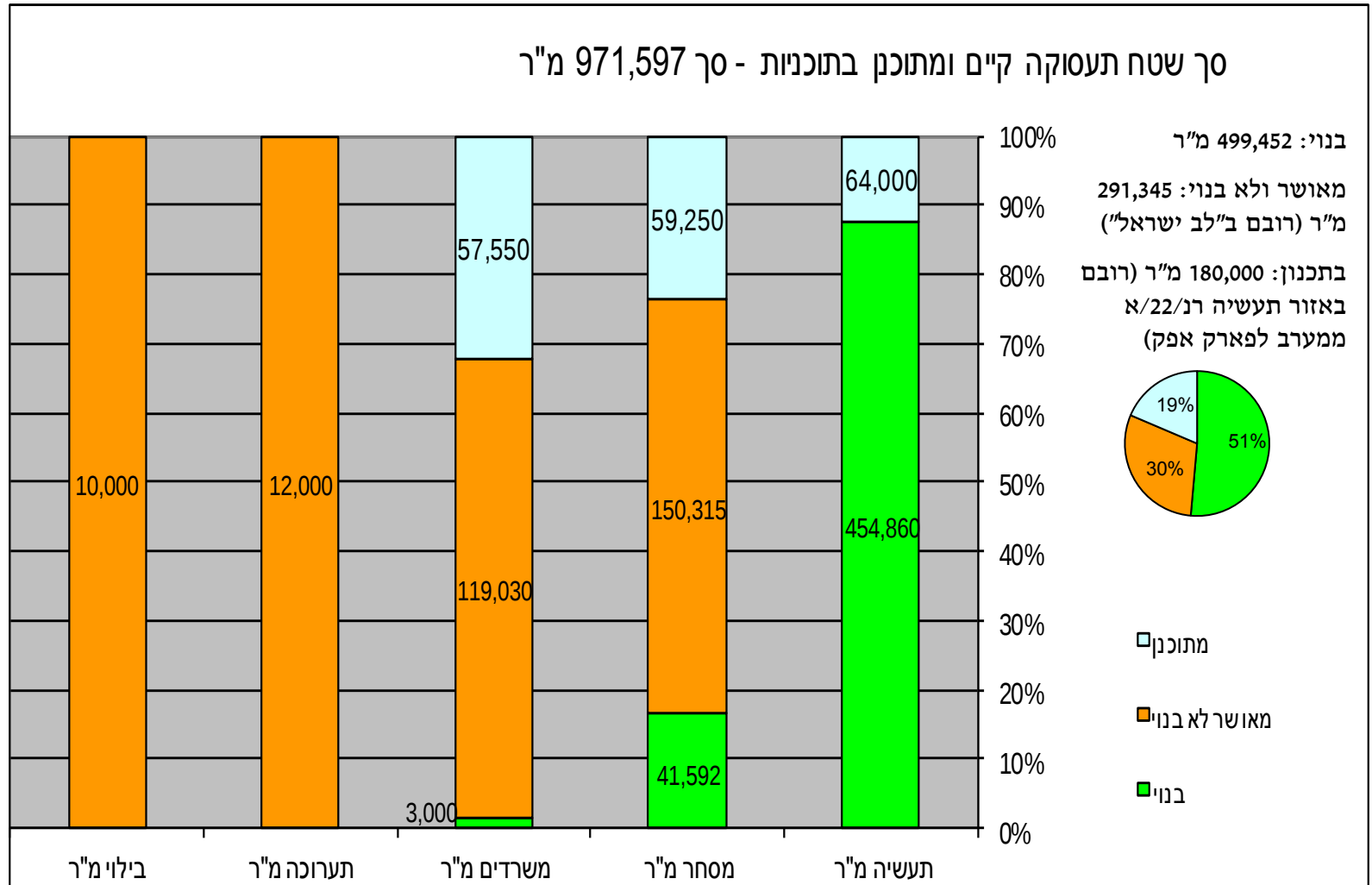
צפוי גידול של כ-14,000 יח"ד בעשור הקרוב.

- 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) ממוצע למ"ר	מחיר (ש"ח) ממוצע 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 תקווה

* 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.

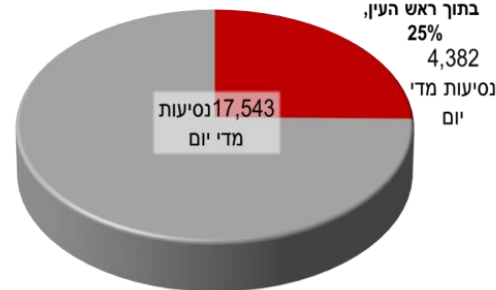
עובדים מחוץ לראש העין

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

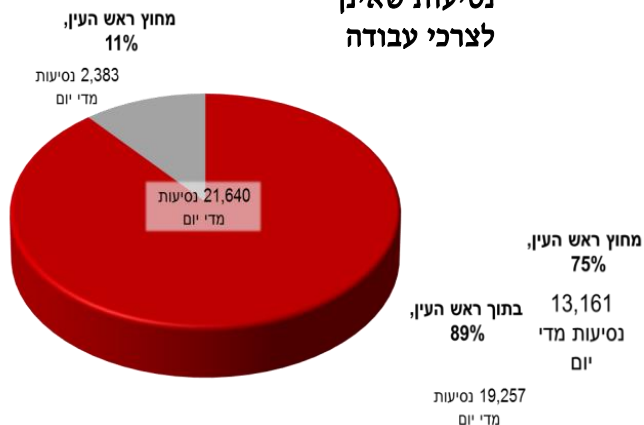
רמת המינוע

• 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.

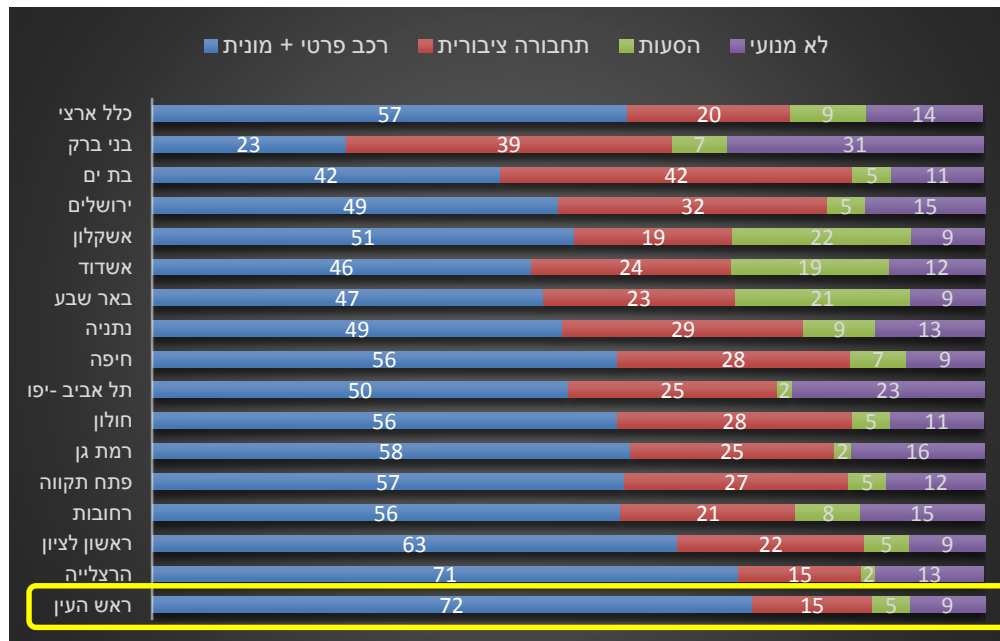
נסיעות לעבודה



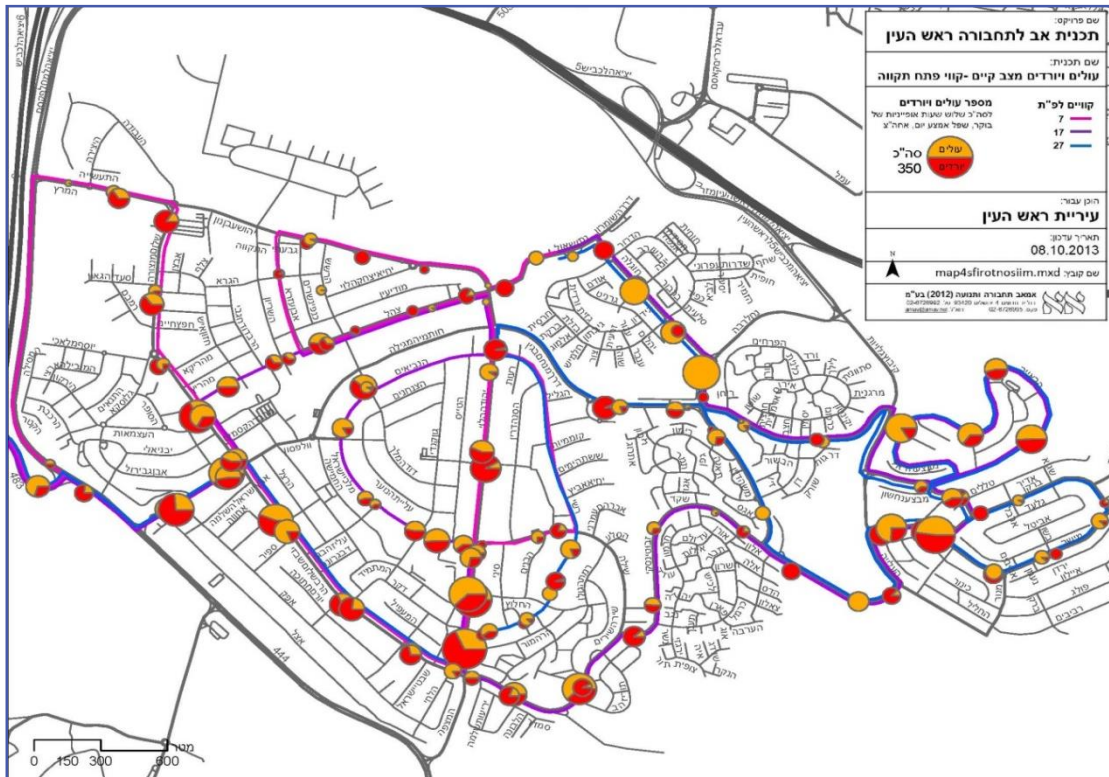
נסיעות שאינן לצרכי עבודה



אמצעי נסיעה לעבודה - נתוני מפקד אוכלוסין 2008



קווים לפתח תקווה - 7,17,27



מסלולי הקווים הקיימים 7,17 ו-27 הינם מסורבלים ומפותלים ובמקרים רבים קיימות כפילויות. כמו כן, ההפרשים בתדירויות בין הקווים השונים אינם משקפים את הביקושים הקיימים.

קווי תח"צ לתל אביב

במצב הקיים הקווים לתל אביב
מבצעים מספר קטן של נסיעות
יומיות.

שירותי רכבת ישראל

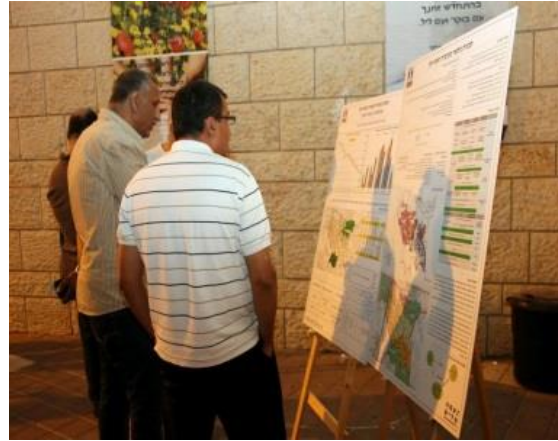
תחנת הרכבת ראש העין צפון
ממוקמת סמוך למחלף קסם. עפ"י
מפקד האוכלוסין 2008 רק כ-1% מן
התושבים השתמש ברכבת לצורך
נסיעה לעבודה.

ראש העין במערכת הסעת ההמונים

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

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

*.ת. מתאר ראש העין תובנות מתהליך שיתוף ציבור עד כה



יחד יוצרים את המחר הזמנה לכנס שיתוף ציבור תוכנית מתאר חדשה לראש העין

כבר חזרנו וראינו כיצד שיתוף הציבור חשוב בתהליך תכנון העיר. כעת, כשנפתח תהליך תכנון תוכנית המתאר החדשה לראש העין, אנחנו מזמינים אתכם להשתתף בו. זה הזמן להביע את דעתכם ולהשפיע על העתיד של ראש העין. הכנס יתקיים ביום שישי, 16 בספטמבר 2014, בין השעות 19:00-22:00, בבית הספר 'אגוז', דרך באן 36.

- 19:00 - 19:30: פתיחה, בדיקת תכנון, כיבוד.
- 19:30 - 20:00: דברי פתיחה - ראש העיר, ראש המועצה, ראש המועצה המקומית, ראש המועצה החדשה.
- 20:00 - 20:30: דברי פתיחה - ראש המועצה המקומית, ראש המועצה החדשה, ראש המועצה החדשה.
- 20:30 - 21:00: דברי פתיחה - ראש המועצה המקומית, ראש המועצה החדשה, ראש המועצה החדשה.
- 21:00 - 21:30: דברי פתיחה - ראש המועצה המקומית, ראש המועצה החדשה, ראש המועצה החדשה.
- 21:30 - 22:00: דברי פתיחה - ראש המועצה המקומית, ראש המועצה החדשה, ראש המועצה החדשה.

נשמח לראותכם, שלום בן משה ראש העיר וחברי מועצת העיר.



סדר הדברים

1.הקסם של ראש העין

2.חזון ראש העין

3.הרקמה העירונית

4.מרכז העיר

5.פיתוח כלכלי

6.המרחב הציבורי ושטחים ירוקים

7.חברה וקהילה (דת, תרבות וחינוך)

8.תחבורה, תנועה וניידות

9.מבני ציבור



קבוצות המיקוד – 120 איש

בהשתתפות :

12 אנשי מקצוע ויועצים

2 חברי מועצה

● הגיל השלישי

● בעלי עסקים

● אימהות ונשים

● נוער

● סטודנטים וצעירים

● בעלי צרכים מיוחדים

כנס שיתוף הציבור – 280 איש

60 אנשי מקצוע ויועצים

220 תושבים מכל השכונות וממגוון

האוכלוסיות



הרקמה העירונית
מגורים והתחדשות

* ת. מתאר ראש העין הקסם של ראש העין

מאמירות הציבור

הרקמה האנושית

כפריות עירונית

עיר שהיא סיפור

עיר שהיא משאב טבע

המרקם האורבני

מקום טוב באמצע

אין כמו הנוער

✓ "אנשים אכפתיים", "משפחתיות" כבוד הדדי והתנדבות.

✓ "איכות חיים של מושבה".

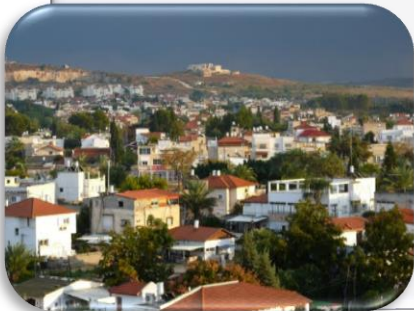
✓ מורשת ועבר לשימור.

✓ "הטיילת והנחל העוברים באמצע העיר, זהו קסם", השטחים הסובבים, הגבעות הצמחייה.

✓ סמטאות, מעברים ובתים "בגובה העיניים".

✓ מרכזית ובעלת אפשרויות לפיתוח כלכלי ותעסוקתי.

✓ נוער ערכי ופעיל חברתית.



מאמירות הציבור

- ראש העין תשמר את ערכיה ההיסטוריים ואת מורשת יהדות תימן הייחודית ותהווה מוקד תיירות פנים וחוץ.
- ישמר אופייה הקהילתי, המשפחתי, האיכותי והערכי של העיר, תוך חיזוק אפשרויות ליצירת קשרים קהילתיים בין אוכלוסיות ובין שכונות.
- ראש העין עיר מודרנית, תוססת ושוקקת חיים המספקת לכל תושביה, מגוון הזדמנויות ושירותים.
- ראש העין עיר מקיימת ובעלת מודעות לאיכות הסביבה. בעיר ריאות ירוקות, פארקים וגינות בשכונות, צירים ירוקים המקשרים בין חלקי העיר ושבילי אופניים לתושבים.
- השכונות הוותיקות מטופחות ומחודשות והופכות למוקד משיכה.
- ראש העין עיר נגישה בתוכה ולסביבתה, תוך שימוש במגוון אמצעי תח"צ.
- בעיר מערך חינוך איכותי והזדמנויות שוות לכלל התלמידים שבה ומגוון מסגרות לימודיות מתקדמות.



מה עושים?

- ↔ שימור המרקם הכפרי ומבנים היסטוריים.
- ↔ בנייה בגובה עיניים, מרקם אורבני מתון.
- ↔ שיקום וחיזוק שכונות וותיקות.
- ↔ טיפול בדופן ובמרחב העירוני.
- ↔ עיצוב אחיד של המרחב.
- ↔ יצירת תמהיל דיור (דירות 3 חד', דיור להשכרה)
- ↔ חיבור בין שכונות ונקודות מפגש בין אוכלוסיות.

מה חסר ומה דורש

התייחסות

בראש העין?



- ❑ "עיירת פיתוח", הזנחה בשטח פרטי.
- ❑ פערים בתשתיות בין השכונות.
- ❑ נתק בין חלק מהשכונות.
- ❑ הכניסה לעיר לא מכבדת את באיה.
- ❑ מחסור בדירות לצעירים.



מטרות

המרקם העירוני

□ גיבוש הרקמות העירוניות, הקהילות והשטחים הפתוחים השונים

המרכיבים את ראש העין לכדי עיר אחת בעלת מרכיבים

מובהקים.

□ קביעת מדיניות התחדשות ופיתוח לעיר הוותיקה, תוך שמירה על

”רוח המקום” בהיבט הפיסי, הקהילתי והתרבותי.

מה עושים?

- ↔ עיר עצמאית ומתפקדת בכל תחומי החיים
- ↔ הבטחת פיתוח מקומות תעסוקה מגוונים.
- ↔ פתיחת מוקדי בילוי, ספורט ופנאי.
- ↔ שדרוג אזור התעשייה הישן.

נדרשת החלטת מדיניות

מיקום מקומות בילוי
פתיחת עסקים בשבת
פיתוח סוגי תעסוקה
תיירות



מה חסר ומה דורש

התייחסות

בראש העין?



- ❑ הישענות משמעותית על הסביבה למסחר ושירותים. בילוי ותרבות בתל אביב, בעיקר.
- ❑ נוער "מבלה בגינות הציבוריות".
- ❑ עסקים נסגרים - חוסר כדאיות כלכלית.
- ❑ חסרים מרכזים קטנים בשכונות.
- ❑ נסיעה למקומות תעסוקה.
- ❑ אזור התעשייה הישן מוזנח ופארק אפק מתרוקן.

מטרות

כלכלה

- חיזוק מעמד ראש העין במרחב, ויצירת תנאים מיטביים למשיכת עסקים לעיר.
- הבטחת איתנות ועצמאות כלכלית של העיר ושמירה על יחס גבוה של שטחי תעסוקה לתושב.
- מתן מענה מירבי למגוון השירותים העירוניים הדרושים לתושבים.
- הגדלת ההיצע הפנים עירוני לתעסוקה ושירותים.



סוגים של מרכזים

מסחר, בילוי, שירותים	מרכז עיר "Down Town"
עירייה, ממשלה ותרבות	מרכז מוסדי ושלטוני
מסחר, בילוי, סינמה סיטי	מרכז עסקים ומסחר "BIG"
מסחר, בילוי	קניון
שירותים, עסקים, בילוי לצעירים	אזור התעשייה
בילוי, תרבות	טיילת נחל רבה
מסחר בסיסי, שירותים	מרכז שכוונתי

בילוי

- ☐ פאתי העיר
- ☐ אזור התעשייה הישן
- ☐ לא בפארק אפק
- ☐ לא ליד כפר קאסם

עסקים ומסחר

- ☐ פאתי העיר
- ☐ לב ישראל

מתחמי בילוי ומרכזי מסחר- היכן?



מרכז העיר היכן?

X בעיר הוותיקה

- ☐ חשש מעומסי תנועה.
- ☐ פגיעה במבנים לשימור.
- ☐ רעש.
- ☐ סגור/פתוח בשבת.



בשכונות החדשות



✓ בעיר הוותיקה

- ☐ לב העיר, גלעין העיר.
- ☐ מיקום מוסדות התרבות: מרכז המוזיקה, עירייה, ספרייה, מוזיאון מורשת, המתנ"ס.
- ☐ מפגש בין אוכלוסיות.
- ☐ תיירות מתונה, גלריות, אומנות מקומית, מסעדות.



עיבוי מרכז העיר סביב רחוב שבזי
אל הרחובות הסמוכים

מטרות

מרכז העיר

- קביעת מדיניות פיתוח לרחוב שבזי.
- קביעת מיקום, היקף ואופי של מרכז או מרכזים עירוניים.

מה עושים?

- ↵ שימור השטחים הירוקים.
- ↵ להפוך את הטיילת לאבן שואבת.
- ↵ יצירת רצף עירוני בין השכונות והסובב הירוק.
- ↵ פארקים וגנים כנקודות קשר ומפגש.
- ↵ שימוש במשאבי הטבע כמושכי תיירות.
- ↵ גישה לפארקים בשבת ובכלל.
- ↵ גינות קהילתיות, פארקים רב תכליתיים.
- ↵ מתחם טיול ורכיבה סגור.
- ↵ בנייה ירוקה ומקיימת.
- ↵ מסדרון החשמל, אולי אפשר להשאיר?
- לשם שמירה על השטח הפתוח

מה חסר ומה דורש

התייחסות

בראש העין?



- ☐ איבוד שטחים ירוקים וצמחים...
- ☐ טיילת מוזנחת.
- ☐ גינות לא מטופחות.
- ☐ נגישות בעייתית.
- ☐ חיבור לא מספק בין השכונות.
- ☐ הפרדת פסולת לא יעילה.



מטרות

שטחים פתוחים ומרחב ציבורי: ראש העין כעיר/מוקד הפארקים הלאומיים

□ **שמירה על ערכי הטבע, הנוף, הטופוגרפיה, הנצפות והמורשת**

הייחודיים לראש העין והפיכתם למרכיב מרכזי בזהות העירונית

ובבינוי העירוני.

□ **הבטחת יחס נכון ומתאים בין שטחים פתוחים, על סוגיהם השונים,**

ושטחים בנויים.

□ **יצירת מערכת שטחים פתוחים רציפה והמשכית, המקשרת בין**

שכונות, מוקדי פעילות ושטחים פתוחים בעיר ובהיקפה

מטרות

איכות סביבה וקיימות

- מזעור מגבלות והשפעות סביבתיות שליליות הנובעות משימושי תעסוקה, מרכיבי תשתית, מעבודות פיתוח ומשימושים אחרים.
- בנייה מקיימת בעלת חותם אנרגטי וסביבתי מינימאלי.

מה עושים?

- הגברת מבחר ההזדמנויות בחינוך
- הרחבת אפשרויות להשכלה גבוהה בעיר ומתן תמריצים לסטודנטים.
- צמצום פערים בין שכונות ויצירת מקומות מפגש בין השכונות ובין אוכלוסיות.
- תמהיל דיור מגוון, תשומת לב לצעירים.
- מיתוג מתאים של העיר.
- תוספת ופיזור מתאים של מבנים ומתקנים ציבוריים

מבנים ומתקנים ציבוריים

חינוך : בתי ספר ייחודיים, גני ילדים
רווחה ובריאות: דיור מוגן, הוסטלים, מרפאות, תחנת מד"א
ספורט : מגרשים כדורגל/סל, קאנטרי חדר כושר ובריכה
פנאי : מבנים לנוער לגיל השלישי, מתנ"סים, אולם תרבות
עסקים פרטיים: קניון, תחנת דלק, קולנוע, בנקים.
פריסה של שירותים : דואר, משרד רישוי, לשכת תעסוקה

מה חסר ומה דורש

התייחסות

בראש העין?



- ❑ מחסור בשירותי חינוך, בריאות,
- ❑ רווחה ופנאי לכל האוכלוסיות.
- ❑ מתחים ופערים "הם ואנחנו".
- ❑ משבר זהות -תיוג העיר כתימנית.
- ❑ חסרה אינטגרציה.
- ❑ הגירה של צעירים



מטרות

חברה וקהילה

□ שמירה והעצמה של זהות עירונית מגובשת תוך שמירת האופי הקהילתי והאינטימי.

□ מתן מענה לצרכים השונים של מגוון גילאי ואוכלוסיות העיר בכלל ואוכלוסיית הצעירים בפרט.

□ מתן מענה ליצירת הטרוגניות של משקי בית.

מה עושים?

- ← תחבורה חלופית : מוניות שירות, הסעות.
- ← שבילי אופניים, מעבר קלנועיות.
- ← הנגשה וקישוריות למקומות מרכזיים ולסביבה.
- ← הסדרת חניות ליד מוסדות ציבור ובמרכז העיר.
- ← הסדרת מערך התנועה למצאי התנועה הקיים והעתידי.
- ← קישור והתאמת התח"צ לרכבת ולכניסה לעיר.



מה חסר ומה דורש

התייחסות

בראש העין?



- ☐ תח"צ לקויה, הישענות על רכב פרטי.
- ☐ העיר מנותקת מסביבתה.
- ☐ העיר "סגורה בשבת"
- ☐ מחסור בחניות.
- ☐ חוסר נגישות למרכזי עסקים, קניות, חינוך, תעסוקה ושטחים ירוקים.
- ☐ קישוריות לקויה – תח"צ -רכבת.
- ☐ עומסי תנועה בשעות השיא.
- ☐ חוסר רצף בשבילי אופניים.
- ☐ חסרה תשתית לקלנועיות - סכנה.

מטרות

תחבורה ותנועה

- רמת שירות גבוהה של מערך התחבורה הציבורית – פנים עירוני ומחוץ לעיר, בדגש על הנגשה של אזורי התעסוקה העירוניים ותחנות הסעת ההמונים.
- העדפה מובהקת של הולכי רגל ותחבורה אלטרנטיבית (אופניים וכדו').

1. צוות התכנון עובד על גיבוש תוכנית המתאר ומציע חלופות אפשריות
2. יידוע והתייעצות עם הציבור
3. בחירת התוכנית המתאימה והמותאמת ביותר לראש העין ולחזון העירוני
4. אישור התוכנית בוועדה המקומית – מועצת העיר
5. אישור בוועדה המחוזית / משרד הפנים

נתיב תכנון

1. גיבוש התוכנית
המתאימה והמותאמת
ביותר לראש העין ולחזון
העירוני תוך יידוע
והתייעצות עם הציבור
2. אישור התוכנית בוועדה
המקומית – מועצת
העיר
3. אישור בוועדה המחוזית
/ משרד הפנים

נתיב יישום - מקביל

1. גיבוש מטרות ויעדים
בסוגיות השונות.
2. הכנת תכניות עבודה
בהתאם.