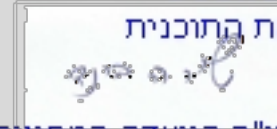




תכנית מס' 429-0479022
תכנית מתאר כוללת
למועצה מקומית גני תקווה



נספח יישום



נספח מנחה

אוקטובר 2020



א.ג. איזן - אדריכלים ובוני ערים בע"מ

I.G. Eisen - Architects & Town Planners Ltd.





מסמך זה נועד לסייע לרשות המקומית ביישום תכנית המתאר הכוללנית למועצה מקומית גני תקווה. המסמך מפרט את מגוון הפעולות שיסייעו לרשות המקומית ליישם את חזון הישוב ואת כיווני הפיתוח שמתווה תכנית המתאר הכוללנית.

לצורך מימוש מטרות התכנית נדרש ביצוען של פעולות שונות במגוון תחומים. חלק מהפעולות קשורות בתכנון ברמת רזולוציה גבוהה יותר, כמו הכנת תכניות מפורטות או הכנת תכניות לביצוע וקבלת היתרי בנייה. פעולות אחרות הנדרשות על מנת ליישם את תכנית המתאר קשורות בביצוע בפועל וכן בפעילות מוניציפאלית שאינה קשורה בהכרח לחוק התכנון והבניה.



הנחיות היישום להלן מתייחסות לתחומי תכנון שונים, בחלוקה לנושאים שזוהו במהלך הכנת התכנית בנושאים מרכזיים:

1. אזורי מגורים במרקם קיים

2. אזור מגורים חדש, שטחי הציבור והתעסוקה

3. פיתוח נופי ומערך שבילים

4. איכות הסביבה

5. תחבורה



הנחיות היישום שלהלן, סווגו לפי שלבי ביצוע ואופי הפעולות הנדרשות באופן הבא:

1. מדיניות – שלב מכוון לצורך גיבוש והתוויית מדיניות הרשות המקומית בנושא הספציפי.

2. תכניות מפורטות – שלב סטטוטורי ככל שהוא נדרש, לצורך קביעת הוראות והנחיות להוצאת היתרים.

3. היתרים ותכניות לביצוע – ככל שהם נדרשים בנושא הספציפי.

4. כלים משלימים – שורה של מהלכים או מטלות, המכוונים לפעילות מוניציפאלית בתחומים הנדרשים, שאינם בהכרח במסגרת חוק התכנון והבניה.





המלצות ליישום (לפי נושאים)

1. פיתוח אזורי מגורים במרקם קיים

נושא	שלב ביצוע	המלצות והנחיות ליישום ולמימוש
טיפול המרחב הציבורי	קידום תכנון לביצוע, הוצאת היתרי בנייה וביצוע בפועל	א. יש לפעול על מנת לפתח את המרחב הציבורי באזורי מגורים קיימים: 1. יש לפתח שפה עיצובית אחידה שתיצור צביון דומה בחלקיו השונים של הישוב. 2. יש לפעול ליישום הפיתוח הנופי ברחבי ישוב, בהתאם להנחיות נספחי הנוף והעיצוב העירוני. 3. יש לגבש מסמך הנחיות מרחביות בשיתוף הוועדה המקומית לאזורי מגורים קיימים בישוב, שיכלול התייחסות לפיתוח שפה עיצובית הן במרחב הפרטי והן במרחב הציבורי. יש לכלול התייחסות להתוויית צביון אופי הבינוי בישוב וכן לשמירה ולטיפול של המרחב הציבורי.
תמהיל יח"ד בעיבוי מתחם 2	הכנת תכניות מפורטות לעיבוי המגורים במתחם	ב. יש להכין את התכניות לתוספת המגורים במתחם באופן שיאפשר תמהיל יחידות דיור מבחינת גודל (במגבלות האפשר בפרויקטים של הוספת קומות למבנים קיימים) ומבחינת סטטוס (כולל דיור בר השגה ודיור בשכירות ארוכת טווח). זאת על מנת לאפשר פתרונות דיור למשקי בית מגוונים, בשלבי חיים שונים.

2. אזור מגורים ותעסוקה חדש (מתחם 4)

נושא	שלב ביצוע	המלצות והנחיות ליישום ולמימוש
תכנית מפורטת למתחם	הכנת תכנית מפורטת למתחם	א. על הרשות המקומית לפעול לתיאום התכנון עמה, על בסיס העקרונות המפורטים בהוראות תכנית המתאר ובנספח העיצוב העירוני. ב. חשוב להבטיח כי במתחם החדש יבנה תמהיל של יח"ד מבחינת גודל (כולל דירות קטנות ובינוניות), מבחינת סוגי המבנים ומבחינת הסטטוס (כולל דיור בר השגה ודיור בשכירות ארוכת טווח). בדרך זאת ניתן יהיה למשוך לשכונה גם צעירים ומשקי בית בני "הדור הממשיך" שגדלו בגני תקווה ומעוניינים להמשיך לגור בה. ג. מומלץ כי כל תכנית מפורטת תכלול הגדרה לשלביות ביצוע. המלצה זו נובעת מההיבט הדמוגרפי, כאשר פריסת האכלוס לאורך זמן תאפשר לישוב לשמור על מאזן דמוגרפי יציב לאורך שנים וכן תאפשר גידול



תכנית מתאר כוללת גני תקווה – נספח יישום

<p>אוכלוסייה בהתאם לכושר הנשיאה המוניציפאלי. כמו כן, גידול מדורג של אוכלוסיית היישוב יעזור לשמר מגוון דורי, אשר יאפשר ניצול מאוזן של מבני הציבור.</p> <p>ד. מומלץ כי הכנת התכנית המפורטת לפארק המשמעותי שיהיה במרכז השכונה, תיעשה במסגרת מהלך רחב של מעורבות קבוצות מגוונות של תושבים, כולל תלמידים, מכל חלקי הישוב.</p>		
<p>א. במקביל לגיבוש התכנון המפורט, על הרשות להיערך להקמת השכונה החדשה ולפיתוח קשר בין הישוב הוותיק לשכונה זו בהיבטים ובאמצעים שונים, בין היתר באמצעות פיתוח פתרונות תנועתיים הנדרשים לצורך חיבור היישוב לדרכים אזוריות, וכן פיתוח תחבורה ציבורית.</p> <p>ב. במקביל לתכנון השכונה יש לפתח את הציירים המקשרים בין חלקי היישוב – מלב הישוב עד לשכונה.</p> <p>ג. כחלק מההיערכות להקמת המוקד הציבורי הגדול שיכלול לפחות בית ספר על יסודי בן 60 כיתות, מרכז קהילתי, בית ספר יסודי בן 24 כיתות, מתקני ספורט וכיוצ"ב, תוכן תכנית שלד/תכנית בינוי לכל המתחם. התכנית תבטיח ששני בתי הספר יוכלו לתפקד כקריית חינוך אינטגרטיבית תוך שימוש משותף בפונקציות שונות (כגון ספרייה, מתקני ספורט, מבנה המרכז הקהילתי וכיוצ"ב), המבטיחה נגישות נוחה לכלל התלמידים בין חלקי המתחם. תכנית השלד/בינוי תבטיח גם אפשרות לשיתופי פעולה תפקודיים בין שאר המוסדות שיהיו על המגרש (כמו שת"פ בין גני ילדים לכיתות א-ב, שימוש של המרכז הקהילתי במתקני בתי הספר לאחר שעות הלימודים, בנייה רב שכבתית הקטנים ועוד ועוד), ותתיחס לתפקוד המתחם באם יבנה בשלבים.</p> <p>ד. כחלק מההיערכות להקמת השכונה יש להגדיר שלביות פיתוח של שטחים פתוחים ושטחי ספורט כלל-עירוניים וכן הקמת מבני ציבור עירוניים, שיספקו מענה גם לצרכי הקהילה הוותיקה וייצרו זיקה בין השכונות.</p> <p>ה. יש לגבש התייחסות להיבטים חברתיים קהילתיים, ולפעילות תרבות ופנאי שהרשות המקומית תיזום על מנת ליצור חיבור בין תושבים חדשים לקהילה קיימת. ניתן לקדם את הנושא באמצעות פיתוח פרויקטים פיזיים-קהילתיים משותפים (כגון גינה קהילתית, פרויקט גרפיטי וכיוצ"ב), או פעילויות קהילתיות בתחום התרבות והפנאי, שיתופי פעולה ואירועים משותפים למוסדות חינוך בחלקים הוותיקים והחדשים של הישוב וכיוצ"ב.</p>	<p>היערכות הרשות המקומית להקמת השכונה</p>	<p>גיבוש מדיניות</p>





תכנית מתאר כוללנית גני תקווה – נספח יישום

<p>ו. יש לגבש הנחיות מרחביות לפיתוח המתחם, על מנת לייצר שפה עיצובית אחידה (אך לא מגבילה מידי), להבטיח רמת גימור טובה, ליצור כניסה אטרקטיבית ליישוב (באזור התעסוקה חדש) מצפון, לייצר חזיתות רחוב נעימות וכד'.</p>		
<p>תכנית המתאר הכוללנית של קריית אונו המליצה על חטיבת הקרקע הנושקת למתחם 4 בגני תקווה כאזור ביעוד תעסוקה בשטח של כ-170,000 מ"ר הנהנה מנגישות למערכת הדרכים האזוריות. מוצע שהמועצה המקומית גני תקווה ועיריית קריית אונו יפעלו יחד בכדי לבנות אזור תעסוקה משותף הנהנה מיתרון לגודל של אזור תעסוקה אזורי, בסדר גודל של כ-420 אלף מ"ר. בכך יהפוך למוקד משיכה למגוון שימושי תעסוקה בתחומי ההיי-טק והשירותים העסקיים, הנהנה מקרבה למוסדות אקדמיה סמוכים. בזכות זאת יתאפשר לתת מענה ראוי לחוסן הכלכלי של שתי הרשויות ולאפשר לתושבי הרשויות והמרחב אזור תעסוקה מגוון. לצורך שיפור הנגישות לאזור התעסוקה, שהיא בעלת חשיבות רבה להצלחת פיתוחו, חשוב לקדם במקביל לפיתוח האזור את הקמת החיבור של האזור לפתח תקווה באמצעות דרך מס' 3, מעל דרך 471, וכן את ביצוע דרך מספר 1 (דרך השירות שמדרום לדרך 471).</p>		<p>פיתוח אזור תעסוקה משותף עם קריית אונו</p>





3. מערך שבילים בישוב ופיתוח נופי

נושא	שלב ביצוע	המלצות והנחיות ליישום ולמימוש
הציר הירוק הישבי	קידום תכנון לביצוע, וביצוע בפועל	א. קידום תכנון לביצוע ופיתוח הצירים הירוקים הישוביים, המקשרים בין חלקי הישוב השונים ומזרחה לאזור נופש מטרופוליני ומערבה לקריית אונו. יש לשים דגש על פיתוח צירים נוחים ובטוחים להליכה ולרכיבה על אופניים. יש לפתח מוקדי עניין לאורך הצירים, אשר יהיו אטרקטיביים לאוכלוסיות שונות (ילדים, קשישים, צרכני פעילות ספורטיבית וכו'). מומלץ כי האופי הנופי והעיצובי של הציר יהיה המשכי בחלקיו השונים.
מערך שבילים בישוב	קידום תכנון לביצוע, וביצוע בפועל	ב. יש לתכנן וליישם את פיתוח רשת הצירים הירוקים להולכי רגל ושבילי אופניים, כפי שמוצע בנספח הנופי ובנספח התחבורה. הפיתוח יכלול התייחסות למרכיבים הבאים: <ol style="list-style-type: none"> 1. שבילי הולכי רגל במרחב ציבורי בטוח, איכותי המציע נוחות אקלימית טובה (הצללה ונטיעות) למשתמשים בהתאם לתקנים וההמלצות של המדריך לתכנון תנועת הולכי רגל ואופניים של משרד השיכון ומשרד התחבורה. 2. שבילי אופניים – מופרדים ובטוחים, במרחב ציבורי איכותי, המתאימים גם לאופניים חשמליים. 3. הקמת תשתיות נלוות נדרשות לשימוש באופניים במרכזי מסחר, במבני ציבור ובקרבת תחנות תחבורה ציבורית ובכלל זה חניות לאופניים ונקודות טעינה ושתיה.
קישוריות אל השטחים הפתוחים במזרח הישוב	קידום תכנון לביצוע, וביצוע בפועל	ג. גני תקווה מוקפת ממזרח בשטחים חקלאיים ונוף כפרי פתוח. קישוריות מיטבית מתוך המרקם הבנוי לעבר שטחים פתוחים אלה, תגדיל את מגוון אפשרויות השימוש בשטחים הפתוחים, לרווחת כל תושבי הישוב. נדרש לפעול לתכנון וליישום הצירים הירוקים אל השטחים הפתוחים כפי שמוצע בנספח הנופי, בתיאום עם הרשויות המקומיות הגובלות. כמו כן, יש לפתח את הטיילת המוצעת במזרח הישוב, ולשמור אותה פנויה מגידור ומכשולים שעלולים למנוע תנועה לאורכה.





4. סביבה ופיתוח בר קיימא

נושא	שלב ביצוע	המלצות והנחיות ליישום ולמימוש
צמצום מטרד רעש מכבישים	כלים משלימים	<p>א. בסמיכות לישוב גני תקווה מצפון עוברת דרך 471 המייצרת מפגעי רעש. יש לפעול לצמצום מטרדי רעש מהכביש לתושבי גני תקווה.</p> <p>אמצעים:</p> <p>1. על הרשות המקומית ליזום מהלך של שיפור המיגון האקוסטי לאורך כביש 471 בקרבת המיסעה ובגובה הנדרש בתאום עם משרד התחבורה ונתיבי ישראל.</p> <p>2. שדרוג של הפיתוח הנופי בין המיסעה לכביש 471. נדרש שיתוף פעולה בין נתיבי ישראל ובין הרשות המקומית כדי לטפח ולשפר את הפיתוח הנופי הקיים, למען יצירת חזית ראויה לישוב.</p>
ניהול פסולת	כלים משלימים	<p>ב. יש לפעול לטיפול בר קיימא בפסולת ולצמצום נפח הפסולת המיועדת להטמנה.</p> <p>אמצעים:</p> <p>1. הרחבת המענה הפיזי לתשתיות לטיפול, מיון ומחזור פסולת ברמה היישובית.</p> <p>2. שילוב פעילות בנושא הטיפול ומחזור הפסולת במערכת החינוך היישובית. פעילות זו תגביר את המודעות לנושא ולצורך במיחזור ושימוש חוזר בקרב הילדים ודרכם יועברו מסרים חינוכיים גם למבוגרים.</p> <p>3. פרסום ושיווק – יש לקיים פרסום ופעולות קהילתיות בנושא מיחזור ושימוש חוזר, שיעודדו תושבים למחזר.</p>
בניה ירוקה	כלים משלימים	<p>ג. יש לקדם עקרונות ותקנים לבנייה ירוקה, במבנים של הרשות המקומית, מוסדות חינוך וציבור, תעסוקה, מסחר ומבני מגורים ובמרחב הציבורי. יש לפתח מערך כלים והנחיות שיתמכו במימוש מעשי של בנייה ירוקה בשלב אישור תכניות פיתוח והיתרי בנייה, וכן בהיבטי התחזוקה השונים הנמצאים תחת פיקוחה וניהולה של הרשות המקומית.</p>





5. תחבורה

נושא	שלב ביצוע	המלצות והנחיות ליישום ולמימוש
חיבורים תחבורתיים		<p>היישוב סובל מעומס ביציאה ממנו ובכניסה אליו בשעות השיא. העומסים האלו צפויים להתגבר ככל שאוכלוסיית היישוב תגדל ובשל פיתוח אזורי. לאור זאת, חשוב לקדם חיבורים תחבורתיים נוספים למערכת הדרכים, על מנת לפזר את העומסים, כמפורט:</p> <p>א. דרך התקווה: חשוב לקדם את ביצוע המשכה של דרך התקווה עד לרחוב התפוז, התוחם את מושב גת רימון ממזרח, דבר שיצור חיבור למחלף גת רימון על דרך 471. מומלץ להשלים חיבור זה בטרם אכלוס מתחם מספר 4.</p> <p>ב. גשר עילי מעל דרך 471: הגשר המאושר בהמשך לדרך מס' 3 (דרך אילות), המוביל צפונה מעל דרך 471 לרחוב בן גוריון בפתח תקווה הינו חיוני ליצירת קישור ישיר בין גני תקווה לפתח תקווה, שלא קיים כיום. כמו כן, חיבור זה יסייע מאוד הן לנגישות מהיישוב לתחנה בפתח תקווה של קו מטרו M2 המקודם, והן ממחוז ליישוב אל אזור התעסוקה המוצע במתחם 4. יש לוודא כי במסגרת התכנון של הרחבת דרך 471 יישמר שטח למיקום תמיכה לגשר, דבר שיוזיל את ההקמה שלו, ויגדיל את ההיתכנות לביצועו בהקדם.</p> <p>ג. דרך השירות במקביל לדרך 471: לדרך זו תפקיד הן בחיבור למערך האזורי, והן במערכת הפנימית של מתחם מס' 4. יצירת חיבור ישיר, חד סטרי, ממחלף אונו ליישוב, ומהיישוב למחלף גת רימון, נדרש הן לצורך הפחתת עומסים, והן לצורך שיפור נגישות לאזור התעסוקה המוצע במתחם 4 (והמשכו בשטחה של קריית אונו). מומלץ לבצע חיבור זה בטרם אכלוס אזור התעסוקה.</p>
תחבורה ציבורית		<p>א. יש לקדם הפעלה של קווי תחבורה ציבורית במתחם מס' 4, בדרכים המסומנות בנספח תחבורה ציבורית ואופניים, לקראת האכלוס של המתחם.</p> <p>ב. יש לקדם הקמת והפעלת מסוף התחבורה הציבורית המוצע בסמוך לדרך 471, על מנת לסייע להפעלת קווי תחבורה ציבורית ביישוב.</p> <p>ג. המערכת המטרופולינית המקודמת, הכוללת רכבות קלות בלב המטרופולין וקווי מטרו המגיעים עד לשולי המטרופולין עתידה להיות חשובה מאוד בשיפור הנגישות בכל רחבי המטרופולין. במידת האפשר, רצוי להוביל להקמת תחנת מטרו בתחום היישוב, או בסמיכות אליו ככל הניתן, וכן לדאוג לחיבור היישוב במסגרת תכנון עתידי להרחבת רשת המטרו לחלק המזרחי של בקעת אונו. בכל מקרה, יש לוודא שתכנון</p>



תכנית מתאר כוללנית גני תקווה – נספח יישום

נושא	שלב ביצוע	המלצות והנחיות ליישום ולמימוש
		קווי אוטובוס העוברים ביישוב ייעשה באופן שיחבר באופן מיטבי את היישוב למערכת התחבורה עתירת הנוסעים המטרופולינית, בדגש על הציר המתוכנן לאורך רחוב לוי אשכול בקריית אנו. ד. העדפה לתחבורה ציבורית: יש לקדם העדפה לתחבורה ציבורית בצמתים ובתחנות אוטובוס.
תנועות רכות		יש לקדם ביצוע רשת שבילי אופניים בהתאם לנספח תח"צ ואופניים על מנת לעודד את השימוש באמצעי זה, לייצר סביבה איכותית ולתנועות הרכות וכמדיניות לצמצום עומסי התנועה של התנועה המוטורית הפרטית.

