

18.10.2020

מועדה המחוזית החליטה ביום :

27/12/2021

לאשר את התוכנית

19/09/2022

תאריך

יו"ר המועדה המחוזית

תכנית 508-0643635

תכנית מתאר כוללת לקרית און 2040

קרית און - הנחיות לעיצוב המרחב הציבורי

מבוא

קרית און היא חלק מרצף מעייר הכולל את פ"ת וגבעת שמואל מצפון, אור יהודה מדרום, גני תקווה ממזרח ורמת גן ובהמשך לה תל אביב ממערב. אזור זה, כמו מטרופולין ת"א כולו, מאופיין בשנים האחרונות בפיתוח אינטנסיבי ובתכניות נרחבות למערכות מתע"ן מחד, ובתהליכי התחדשות עירונית מאידך.

הרצף המעייר מהווה הזדמנות לאיגום משאבים בין רשויות שונות כפי שעולה גם מתכנית האב לבקעת און (גרטנר אדריכלים) המתווה אזור ליבה משותף מוטה מע"ר (מרכז עסקים ראשי) לבקעת און כולה, לאורך הצירים 461 ורח' לוי אשכול, וקישורם המיטבי באמצעים שונים לרשויות הסובבות. במסגרת תכנית המתאר אותה צירים ירוקים המהווים פוטנציאל לקישוריות פנים עירונית, בין אזורי המגורים לצירי המע"ר הראשיים ולשטחים הפתוחים המרכזיים, וקישוריות אל מחוץ לתחום העיר, לפארקים המטרופוליניים הסמוכים אליה ולרשויות הסמוכות.

הפיתוח המתוכנן מחייב הרחבה של סל אמצעי התנועה והתחבורה במרחב, והעברת מרכז הכובד מהרכב הפרטי אל התחבורה הציבורית והפעילה – הליכה ברגל, רכיבה באופניים ובמגוון כלי תחבורה חליפיים.

ההתחדשות העירונית מגדילה את הצפיפות באזורי המגורים ומשנה את אופיים, אך גם מהווה הזדמנות ומנף לעדכון והנגשת המרחב הציבורי הגובל והתאמתו לאמצעי תנועה מגוונים, וכן לשיפור השירות בתח"צ.

ההנחה היא כי מרחב ציבורי איכותי הוא, בין השאר, תנאי להרחבת השימוש בתחבורה פעילה ולהנגשת התחבורה הציבורית לקהל משתמשים גדול יותר. מסמך זה מרכז את ההנחיות הנוגעות למרכיבי המרחב הציבורי בתכנית.

א. הוראות כלליות לתכניות מפורטות

1. כל תכנית הכוללת נספח בינוי ו/או נספח פיתוח/עיצוב תכלול נתונים והוראות בנוגע לשיפור פונקציונאלי וחזותי של סביבת הולכי הרגל ומשתמשי המרחב הציבורי בתכנית וסביבתה:

- א. איתור וחיזוק קשרים בין שטח התכנית לבין שטחי המרחב הציבורי הכלולים בה או סמוכים אליה, ברגל ובאופניים.
- ב. הבטחת רצף והמשכיות נוחה ובטוחה של מרחב הולך הרגל ורכב האופניים ברחוב ויצירת תנאים פיסיים המעודדים תנועה ושהיה ושימוש בתחבורה ציבורית, בין השאר על ידי הבטחת רצף מדרכות וצירים ירוקים, אמצעים ליצירת נוחות אקלימית, דרישה להצללה רציפה ובמידת האפשר אף קירוי בתוואי ההליכה,



ובמיוחד בין מתחמי מגורים ותעסוקה מרכזיים לבין תחנות תח"צ ורכבת, ובין מתחמי מגורים לבין מרכזים עירוניים. פתרונות ההצללה יכול שיהיו בין היתר נטיעת עצים, קולונדות, פרגולות או חיפוי בתאים פטו-וולטאיים.
ג. הבטחת נגישות לציבור המשתמשים במרחב הציבורי ואיסור על בניית הפרדות וגדרות שלא למטרות בטיחות.

ד. הוראות בדבר נטיעת עצים מסיבית ורציפה במרחבים ובגדלים המייצרים צל ליצירת מיקרוקלים נעים לשהיית המשתמשים במרחב הציבורי הפתוח בהתאם למסמך המדיניות המחוזי לעניין שימור ונטיעות במרחב הציבורי ולהנחיות צל במרחב הציבורי הנהוג במחוז תל אביב. בין השאר תקבע התכנית כי בתי הגידול לעצים יהיו ראויים המאפשרים התפתחות נאותה וקיום מיטבי וארוך טווח לעצים.
ה. שמירת עצים – בעת הכנת תכנית מתחמית/מסמך מדיניות/תכנית מפורטת, יוכן סקר עצים בוגרים על פי תקנות התכנון והבנייה. התכנית המפורטת תאתר ותסמן עצים/קבוצת עצים לשימור/ כריתה/העתקה, בדגש על העצים לשימור שזוהו בסקר הטבע העירוני. התכנית תקבע כי לא תותר פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנת לשימור בתשריט. מסקנות הסקר ישולבו בהוראות התכנית. ההוראות יאסרו בניה בתת הקרקע מתחת לתחום עצים לשימור, ויקבעו כללים לבינוי סמוך להם כדי להבטיח את שמירתם. הוראות נוספות יקבעו ברישיון לפי פקודת היערות והתקנות.

ו. טיפוח ערכי טבע עירוני ושטחים פתוחים בעלי ערכיות, שימורם ושילובם המיטבי במרחב הציבורי.

ז. תכנון ועיצוב נופי וסביבתי לרבות התייחסות למבטי נוף ולשימור מבטים למוקדים בעלי חשיבות תכנונית ועירונית ולמרחב הציבורי.
ח. התייחסות לשפה עיצובית ושילוב מרכיבים אמנותיים במרחב.
ט. ריהוט רחוב - קביעת סטנדרטים מחייבים של איכות וכמות במרחב הציבורי.

2. תכנית המוסיפה למעלה מ 10,000 מ"ר לתעסוקה או 100 יח"ד ומעלה או תכנית (או מספר תכניות סמוכות) שנקבעה ע"י מוסד התכנון המוסמך/מהנדס העיר כבעלת השפעה תחבורתית ניכרת/מצטברת, תכלול, בנוסף לנשאים שפורטו לעיל, גם חו"ד תחבורתית אשר תתייחס לנשאים הבאים:

א. עידוד ומתן עדיפות לתחבורה ציבורית ותחבורה פעילה בתחום התכנית.
ב. אזורי מיתון תנועה.

ג. קביעת תשתיות לאופניים בתחום התכנית.

ד. נספח התנועה לתכנית יכלול, בנוסף לנשאים שפורטו לעיל, גם:
- פריקה וטעינה למסחר.

- התייחסות לרמת השירות של התחבורה הציבורית הקיימת והמתוכננת בתחום התכנית וסביבתה (כולל מיקום תחנות האוטובוס והגישה אליהן, תדירות השירות) ורמת הנגישות שהיא מספקת למוסדות ציבור ולמוקדי ביקוש במרחב.



18.10.2020



ב. מרכיבי המרחב הציבורי

להלן יפורטו מרכיבי המרחב הציבורי כפי שהם מופיעים בתשריט ייעודי הקרקע ובנספח העיצוב העירוני, נוף ושימור אתרי מורשת, והנחיות לתכניות מפורטות הכלולות מרכיב אחד או יותר.

1. ציר ירוק

ציר ירוק הוא תוואי לינארי שבו יש עדיפות לתנועת הולכי רגל ורכבי אופניים, בין אם במסגרת דרך/רחוב ובין אם במסגרת שטח ציבורי מבונה או פתוח שבו תנתן עדיפות לתנועת ושהיית הולכי רגל ורכבי אופניים.

ציר הולכי רגל נועד ליצור רצף של זיקת מעבר לציבור (בין אם כזיקת הנאה ובין אם כיעוד קרקע) ומטרתו לתמוך במגמה של יצירת רשת רציפה ויעילה עבור הולכי רגל ורכבי אופניים, באחד מהאופנים הבאים:

- שימוש בשצ"פ או שביל קיימים פיתוחם וטיפולם כך שתתאפשר בהם תנועה נוחה להולכי רגל ולרכבי אופניים.
 - שימוש בזכות דרך קיימת לשם יצירת מעבר נוח להולכי רגל ורכבי אופניים במידת האפשר.
 - שימוש בשטחים לבנייני ציבור על מנת לאפשר מעבר ציבורי בתוכו או בשוליו.
- א) בתכנית מפורטת שתוגש עבור שטח בו מסומן ציר ירוק יש להראות את אופן מימוש הציר הירוק, טיפוחו וחזזוקו, ואופן שמירה על רצף בינו לבין המשכיו, בין אם בתוך העיר, בין שכונתיה ומתחמיה ובין אם בינה לבין רשויות סמוכות.
- ב) בתכנית מפורטת שתוקן מכוח תכנית זו, שנקודה בגבולותיה נמצאת בסמיכות לציר ירוק, תיבחן האפשרות לממש את הציר הירוק תוך שמירה על רצף התנועה לארכו, ויפורטו ההנחיות למימוש ציר זה.
- ג) יתאפשרו גמישות ופיצול במיקום הציר הירוק ובלבד שיישמר רצף התנועה לאורכו.
- ד) מקום בו ציר ירוק חוצה שדרה עירונית ראשית או משנית תבחן התכנית את האפשרות והצורך בהסדרת חצית הדרך בהפרדה מפלסית. ככל שיימצא כי אין הכרח/התכנות להפרדה מפלסית תקבע התכנית אמצעים מחייבים להסדרת חציה נוחה ובטוחה במפלס הדרך.

2. שביל אופניים

תכנית מפורטת הכללת בתחומה או גובלת בשביל אופניים המסומן בנספח התנועה של תכנית זו (תכנית המתאר הכוללנית) ו/או בתכנית אב לשבילי אופניים עירוניים תקבע, כי שביל האופניים יתוכן ברוחב מתאים לרכיבה: רוחב השביל לא יפחת מ-3 מ' ככל הניתן ומ 1.5 מ' לכל נתיב, ובכל מקרה לא יפחת רוחב השביל מ-2.5 מ' לשביל דו סטרי. שבילי האופניים יתוכנו בהתאמה לנספחי תכנית זו (תנועה ונוף) והתכנית תכלול הוראות המבטיחות שמירתו ופיתוחו של השביל.





3. שדרה עירונית

(א) שדרה עירונית היא חלק מהמרחב הציבורי בעיר ולכן תשמור על זיקה ישירה ליעודים הציבוריים באזור.

(ב) השדרות העירוניות הראשיות בקרית אונן הן רחוב לוי אשכול, רחוב שלמה המלך ורחוב דורי, בשלושתן מתוכנן קו מתע"ן (מערכת תחבורה עתירת מסעים).

- רחובות לוי אשכול ושלמה המלך יתוכננו כרחובות עירוניים תוך מתן דגש לפיתוח המדרכות, עיצוב קומת המסד ושילוב שימושי מסחר ושירותי ציבור כלפי הרחוב.
- בתחום שבין גבול המגרש וקו הבניין תקבע זיקת הנאה המאפשרת מעבר חופשי לציבור, וחניה
- גישה ברכב למבנים תעשה מרחוב צדדי (חזית אחורית) ולא מהחזית הקדמית.

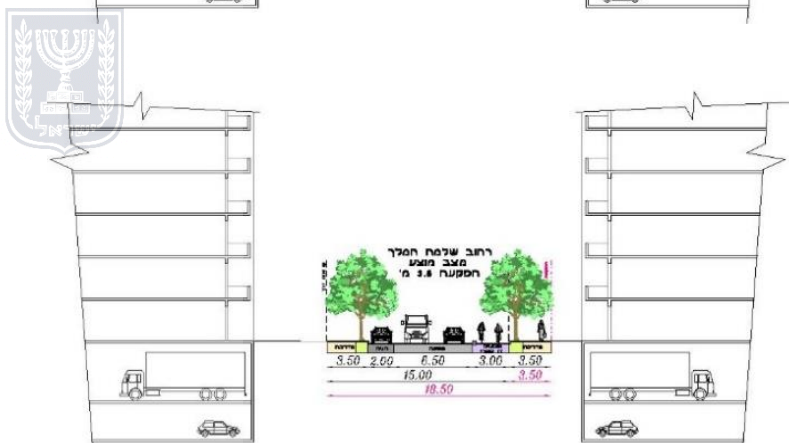
לוי אשכול - מצב מוצע



שלמה המלך - מצב מוצע חלופה 1 - עם הפקעה של 1.5 מ' וללא חניות לאורך הרחוב

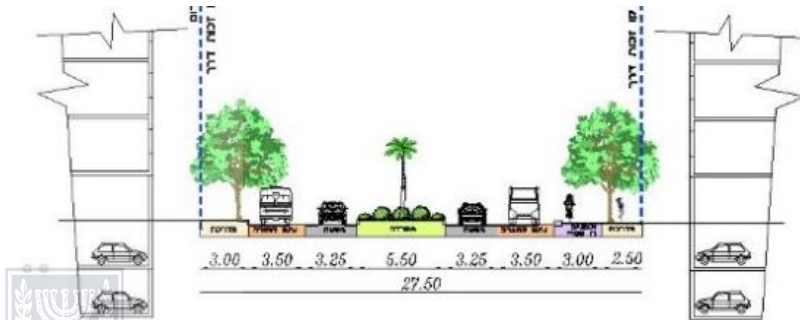


שלמה המלך - מצב מוצע חלופה 2 - עם הפקעה של 3.5 מ', חניה לאורך הרחוב

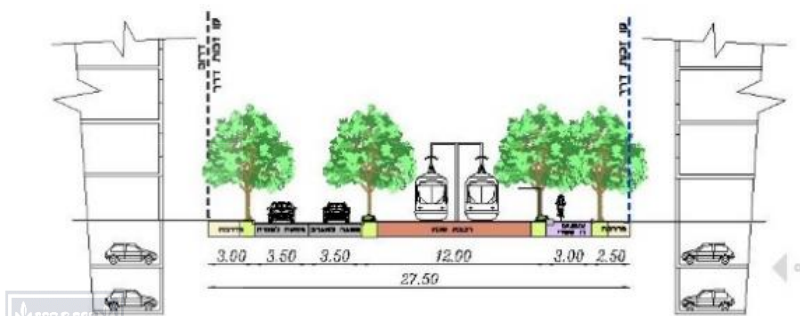




ג) רחוב דורי המהווה רחוב תפר בין קרית אונם הותיקה לבין שכונת תל השומר החדשות, יתוכנן על שתי גדותיו כ"מרכז אזרחי" שיכלול שימושי תרבות, שירותים מוניציפאליים ושטח להתכנסויות בשילוב עם שטחים פתוחים.



רח' דורי - מצב מאושר
כולל נתיב ייעודי לתחבורה
ציבורית (מקודם - "מהיר לעיר")



רח' דורי - מצב מוצע
כולל רק"ל



ד) בשדרה עירונית ראשית תפותח המדרכה כך שתהיה פנויה ונוחה להליכה. הפיתוח יכלול תאורה, אזורי שהיה ונטיעת עצים במרחבים מתאימים ליצירת סביבה נוחה כאמור. רחוב המדרכה – ככל הניתן בהתאם לחתכים המצורפים לנספח זה ובהתאם לסיווג הדרך – ראה סעיף דרכים בנספח זה.
ה) נטיעות בשדרה עירונית יבצעו ככל הניתן בתעלות גידול רציפות.
ו) בצמתים מרכזיים בשדרה יתוכננו הפסקות ברצף החניה ליצירת ערוגות גינון ונטיעת עצים.

ז) בצמתים מרכזיים יועדף תכנון המקנה עדיפות לנוחות של הולך הרגל/רוכב האופניים, בין השאר על ידי תכנון רחבות/כיכרות ציבוריות פתוחות אל הרחוב, מגוננות ומוצללות, בהתאם להמלצות המסמך להנחיות צל במרחב הציבורי הנהוג כמדיניות במחוז תל אביב, ואמצעי חציה נוחים המחברים בין שתי גדות הרחוב הראשי שבו נמצא הצמת



4. דופן רחוב פעילה (חזית מסחרית)

א) הכניסה ליחידות השונות בקומת הקרקע במבנה המצוי בדופן רחוב פעילה תהיה במישורין מהרחוב אלא אם יקבע מוסד התכנון המוסמך אחרת.
ב) במרחב שבין קו הבניין לבין גבול המגרש בחזית המסחרית תקבע זיקת הנאה המאפשרת מעבר חופשי לציבור אלא אם יקבע מוסד התכנון המוסמך אחרת.
ג) חניה וגישה ברכב למבנים תעשה מרחוב צדדי (חזית אחורית) ולא מהחזית הקדמית.





ד) תכנית מפורטת תקבע כי תנאי למתן היתר בניה יהיה התייחסות לעירוב השימושים במבנה ובכלל זה אופן הכניסה לחניה או למבנה שמעל החזית המסחרית תוך שמירה על רצף החזית המסחרית. בנוסף ינתנו הוראות בנוגע לאופי חלונות הראווה, אופי השילוט ואופן התקנת המערכות הטכניות באותו ציר מסחרי, לפריקה וטעינה ופינוי אשפה ו/או לעמידה בהנחיות מרחביות שיקבע מוסד התכנון המוסמך לעניין זה.

5. כניסה לחניה תת קרקעית



תכנית מפורטת הכוללת חניה תת קרקעית תבחן חלופות לכניסות/יציאות מחניונים כך שתמנע קטיעת המדרכה. יועדפו איגום חניונים תת"ק או כניסה ויציאה משותפות לכלל החניונים התת קרקעיים בבלוק בינוי.

תכנית מפורטת הכוללת חניה תת קרקעית מתחת לשטחים ביעוד ציבורי (שב"צ, דרך), תכלול הנחיות מפורטות לתכנון החניון בהתאם למסמך המדיניות המחוזי לנושא זה, ובכלל זה התייחסות להשתלבות החניון בסביבה, נגישות לחניון, צמצום ההפרעה לשימוש במפלס הקרקע, שימור עצים בוגרים, הבטחת מצעי גידול נאותים לצמחיה מעל תקרת החניון ושמירה על איכות הסביבה.

6. רחוב עביר לתחבורה ציבורית/נת"צ



- א) ברחוב שנקבע כרחוב עביר לתח"צ יש לעודד הוספת קווי אוטובוס לשירות משתמשי הדרך. רחוב הנתיבים יהיה בהתאם להנחיות התקפות של משרד התחבורה.
- ב) ברחוב שנקבע בו נת"צ יקבע רחוב הנת"צ בתכנית מפורטת ולא יפחת מ 3.25 מ'.

7. רחוב הכולל קו מתע"ן

בתכנית הגובלת או כוללת תוואי מתע"ן יבחנו הנשאים הבאים:

- א) שימושי הקרקע בדגש על שימושים ציבוריים בקרבת התחנות.
- ב) עיצוב קומות הקרקע.
- ג) נגישות לתחנות תוך מתן עדיפות לכניסות לתחנות תת קרקעיות במסגרת מבנים.
- ד) רציפות, הצללה ונחות השימוש בתוואי ההליכה בין שימושי מגורים, תעסוקה ומסחר לבין התחנות.



8. מרכז תחבורה משולב

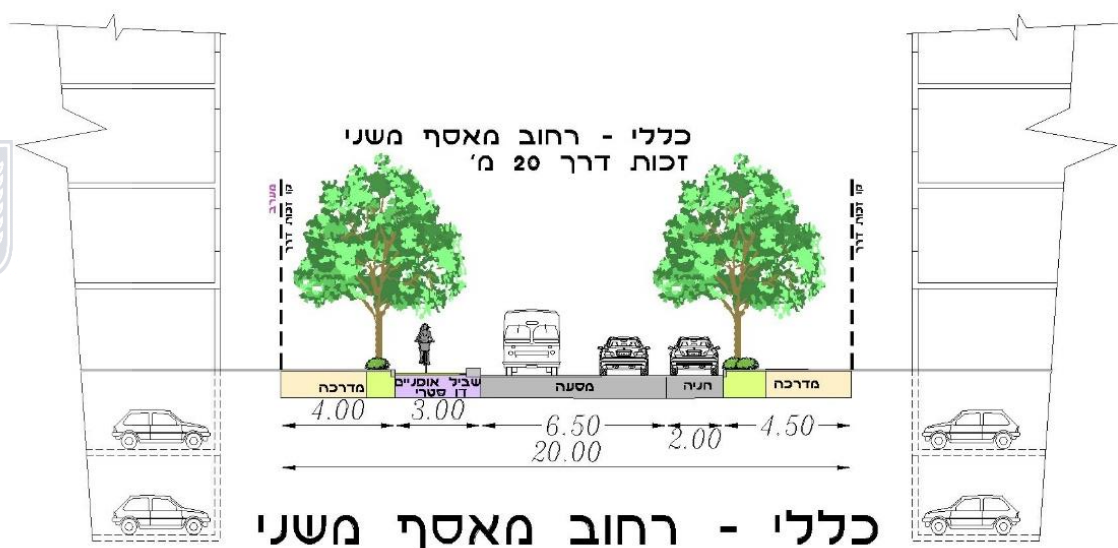
- א) במרכז תחבורה משולב (מתח"ם) וסביבתו תובטח נגישות גבוהה לנוסעים המגיעים ברגל, בתחבורה ציבורית ובאופניים.
- ב) ככל הניתן, יש להבטיח חניה ציבורית במתח"ם שבאזור התעסוקה הדרומי (צומת סביון), על פי תקן החניה הארצי.
- ג) תכנית הכוללת בתחומה מתח"ם תכלול נספח סביבתי המתייחס, בין היתר, לצמצום המטרדים הסביבתיים ממתקני התחבורה לסביבה, להליכות ולמיקרו-אקלים בתחום

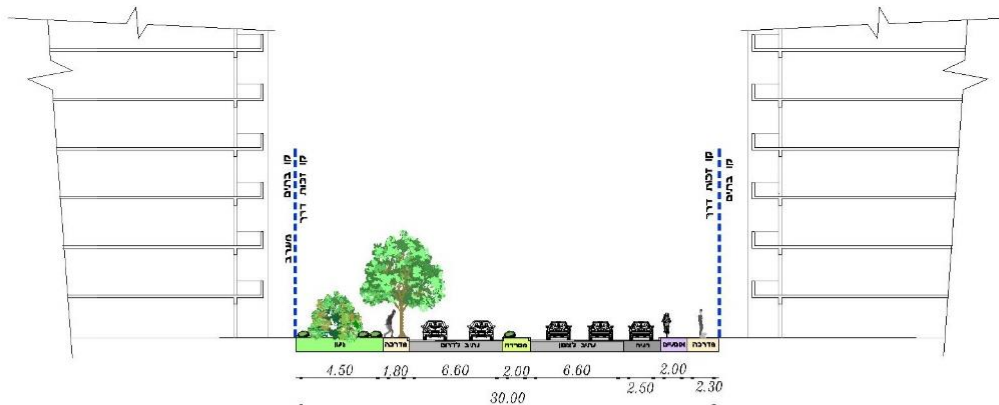


18.10.2020



חתי רחובות

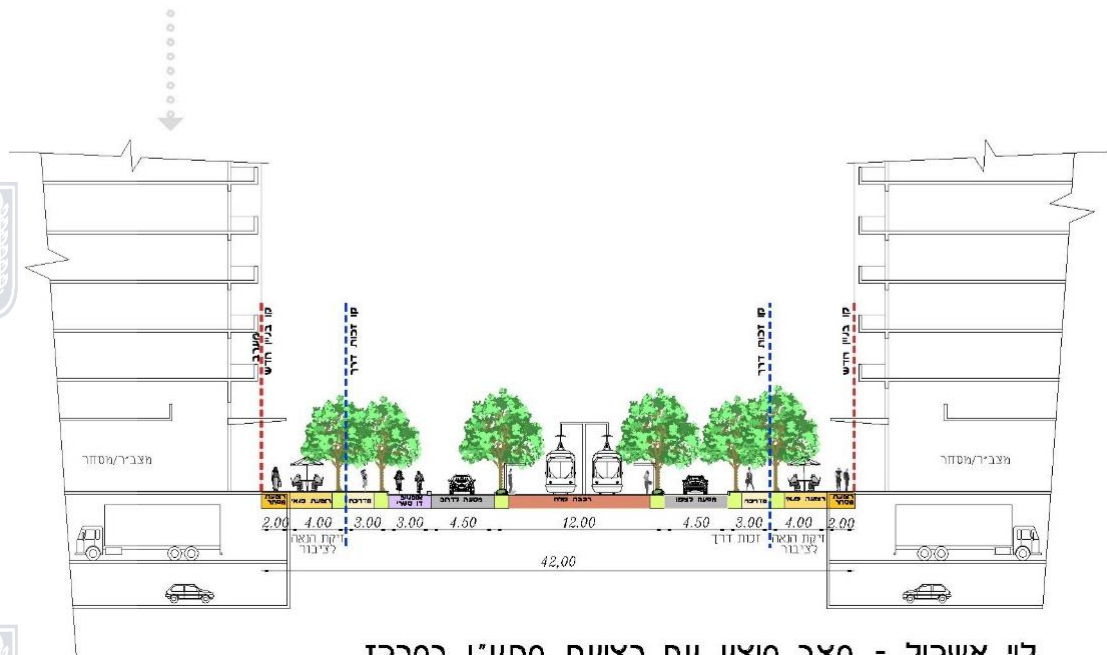




לוי אשכול - מצב קיים



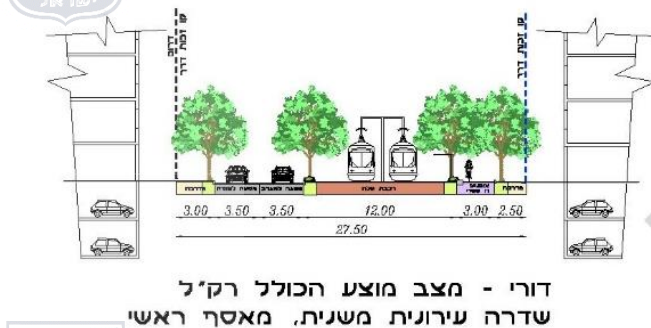
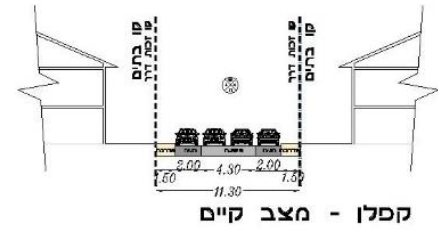
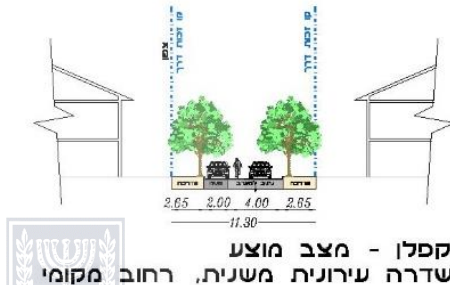
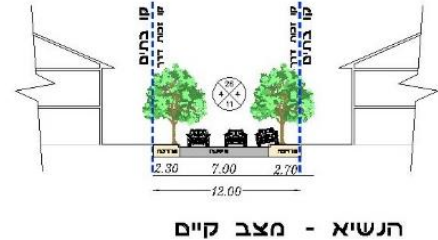
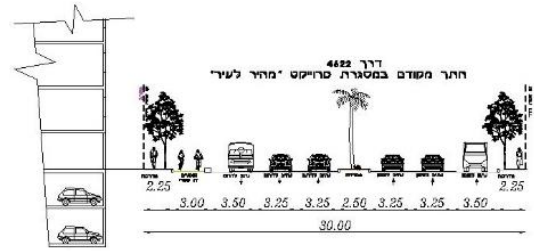
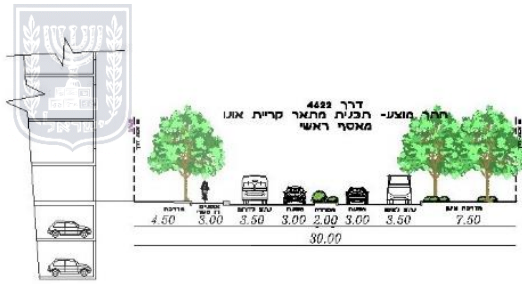
לוי אשכול - מצב מקודם, מהיר לעיר
שדרה עירונית ראשית, מאסף ראשי



לוי אשכול - מצב מוצע עם רצועת מתע"ן במרכז
שדרה עירונית ראשית, מאסף ראשי



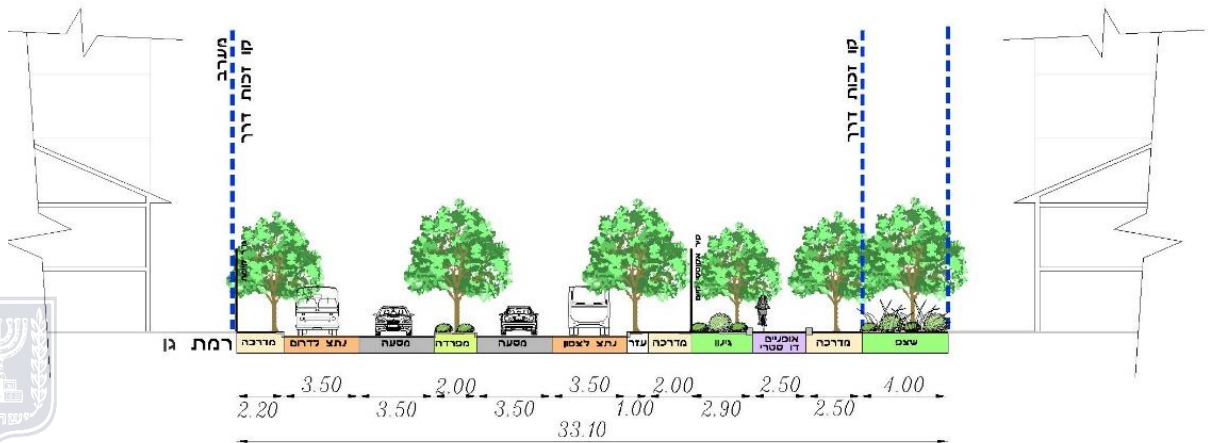
18.10.2020



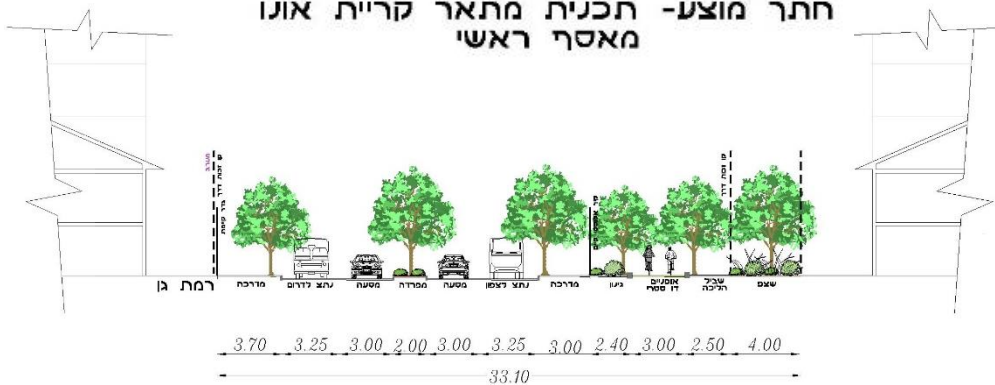




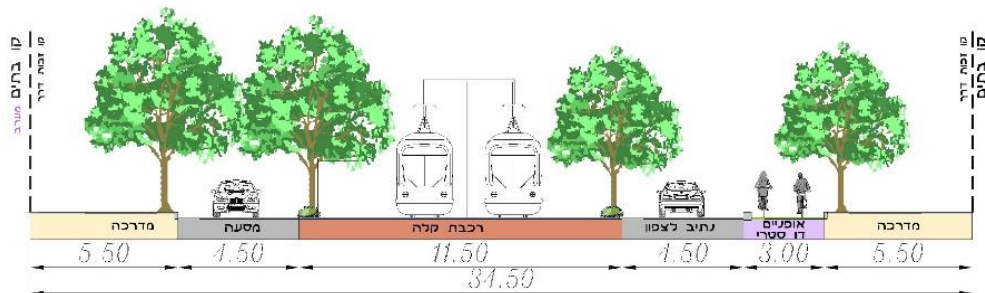
בן גוריון - מצב קיים + מהיר לעיר (מקודם) שדרה עירונית משנית, מאסף ראשי

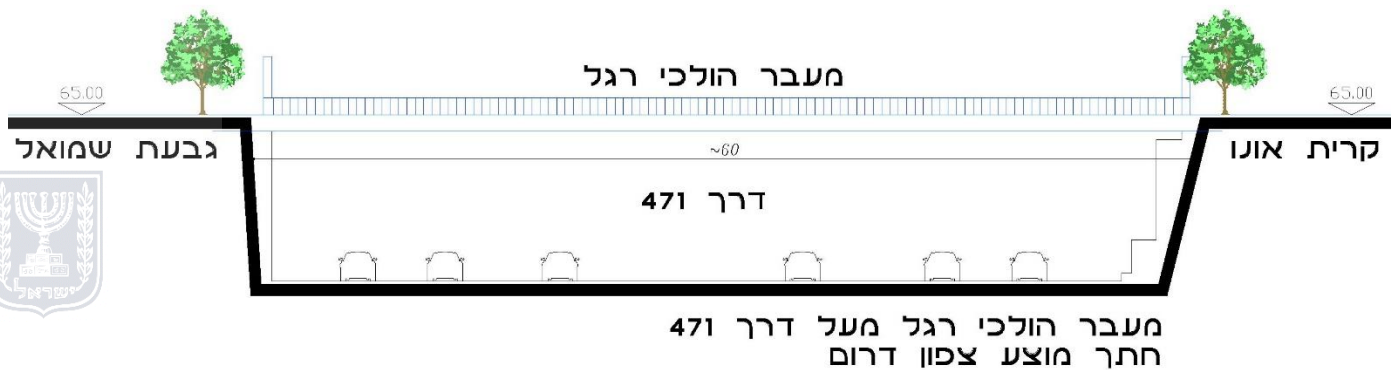


דרך בן גוריון חתר מוצע- תכנית מתאר קריית אונו מאסף ראשי



רחוב יגאל אלון מאסף ראשי





מעבר עילי - כביש 471



מעבר הולכי רגל מעל דרך 471
חתך מוצע מזרח מערב