

4022631101.4

מינהל התכנון
הועדה המחוזית - מחוז מרכז
2 9 -02- 2016
נ ת ק ב ל



תכנית מתאר כוללנית רעננה רע/3000

פרוגרמה לשטחים ציבוריים פתוחים

שלומי זאבי,

תכנון נוף בע"מ אדריכלי נוף

תכנון נוף בע"מ

עדכון: 1.5.2014.

מינהל התכנון - מחוז מרכז
חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 3000 רע
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 18.12.14 לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה טענה אישור ש
 התכנית נקבעה טענה אישור ש
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
ועדת משנה לתכנון ולבניה רעננה
תכנית רע/ 3000
בשיבת נוס' 2014005 מיום 18.12.14
הוחלט
להמליץ בספי הועדה המחוזית
פרץ אוסנברג איתן גינזבורג
מהנדס העירייה יו"ר ועדת משנה
לתכנון ולבניה רעננה

תוכן העניינים

2.....	מבוא	.1
2.....	צפי אוכלוסייה	.1.1
2.....	כללי	.1.2
2.....	עקרונות תכנוניים	.1.3
4.....	מערכת השטחים הציבוריים הפתוחים	2.
4.....	גנים שכונתיים	.2.1
7.....	פארקים רובעיים	.2.2
8.....	הפארק העירוני	.2.3
9.....	רחובות העיר	.2.4
11.....	סיכום תוספת שטחים ציבוריים פתוחים הנדרשים ברעננה	.3

מבוא

1.1. צפי אוכלוסייה

בתוכנית המתאר של רעננה קיבולת תכנונית של כ-19,600 יחידות דיור. הערכת צוות התכנון כי מתוך קיבולת זאת, המימוש הריאלי לא יעלה על כ-16,000 יח"ד עד שנת 2035. ההנחה היא כי גודל משק הבית הממוצע הצפוי בשנת 2035, עם מימוש קיבולת התוכנית, יעמוד על כ-3.05 נפשות. על בסיס זה צפויה הקיבולת התכנונית של התוכנית לאפשר גידול העיר עד להיקף של כ-120,000 תושבים.

הפרוגרמה המוצגת להלן חושבה עבור צפי אוכלוסייה זה.

1.2. כללי

סקירת מצאי השטחים הציבוריים הפתוחים ברעננה שהוצגה בדו"ח מדצמבר 2010 העלתה כי רעננה במצבה הנוכחי, ערב הכנת תוכנית המתאר משופעת במלא הרצף של השטחים הפתוחים, וזאת בנוסף על מגוון רחב של שטחים פרטיים פתוחים המקרינים על המרחב הציבורי. בהתייחס לסטנדרט השטחים הפתוחים לנפש המבוסס על המסמך הבין משרדי, רעננה חסרה במעט את הכמות הנדרשת לצפי אוכלוסייה של 120 אלף נפש, כאשר החוסר הינו בעיקר ברמה המקומית – בגינות השכונתיות ומעט בגנים הרובעיים פי שיפורט בהמשך.

הפרוגרמה כוללת התייחסות למרכיבים הבאים:

1. גינות שכונתיות קטנות
2. גנים שכונתיים.
3. פארקים רובעיים.
4. הפארק העירוני

1.3. עקרונות תכנוניים

הפרוגרמה מבוססת על מספר עקרונות תכנוניים תפקודיים של השטחים הפתוחים העירוניים, מתוך ראייה כוללת המנסה לייצור מערכת עירונית אחת המורכבת מסך המרכיבים העירוניים, הכוללים בנוסף לשטחים הפתוחים הקלאסיים גם מרחבי בחירה לפעילות פנאי ונופש, כדוגמת רחובות העיר, חצרות בתי ספר וכו'..

1.3.1. ראייה כוללת של המערכת השכונתית

מערכת השטחים הציבוריים השכונתית מורכבת מ-2 מרכיבים, גינת המשחק הקטנה – 2 מ"ר לנפש, והגן השכונתי האמור לספק 3 מ"ר לנפש. חלוקה זאת מנסה לייצור מערכת משלימה של אזורי פנאי

שכונתיים, והיא מקובלת וניתנת ליישום בשכונות חדשות. עם זאת – בשכונות קיימות, לא תמיד ניתן ליצור הפרדה זאת, ולעיתים היא חסרת משמעות (כאשר גן שכונתי כולל בתוכו גם את הפעילות המיוחסת לגינה שכונתית קטנה למשל). לפיכך תוכנית המתאר בוחנת את השכונות כמערכת אחת, וממליצה על פרוגרמה כלל שכונתית של 5 מ"ר לנפש, גם אם החלוקה הפנימית שונה מהמסמך הבין משרדי.

1.3.2. מערך איזונים ופיצוי בשכונות החדשות

כפי שצוין במבוא למסמך זה רעננה בורכה במגוון ועושר של שטחים ציבוריים פתוחים. עם את, לא כל שכונות העיר עונות על הסטנדרט הרצוי, בעיקר בהתחשב בפוטנציאל הציפוף שלהם ולאור העובדה שסך השטחים הציבוריים הפתוחים לא גדל בעת התהליך והחלק היחסי לנפש יורד כתוצאה מכך. התוכנית ממליצה לפיכך על פיצוי של שטחים ציבוריים פתוחים בשכונות חדשות ו/או באזורים שכנים לפיתוח על מנת לכסות על חוסר זה ולאזן על ידי כך את מרחב בחירה ברמה העירונית. למותר לציין שעם ייעוד שטחים בשכונות שכונות לשטחים ציבוריים משלימים, יש להבטיח גם דרכי גישה נוחות ומזמינות, ועל כך יפורט בהמשך בפרק העוסק ברחובות.

1.3.3. שילוב חצרות של מוסדות חינוך

מרחב הבחירה בפועל לפעילות פנאי אינו מתבסס רק על שטחים ציבוריים פתוחים פורמליים, אלא גם על אזורי פעילות אחרים כדוגמת חצרות מוסדות חינוך (מגרש הספורט של בית הספר היסודי למשל). התוכנית ממליצה למסד מצב זה, על ידי "הקצאה" של כ-שליש משטחי מוסדות החינוך הגדולים לפעילות פנאי אחר הצהריים, מחוץ לשעות הלימוד, בעיקר לפעילות ספורט, וזאת כחלק מפעילות הפנאי הרובעית. לפיכך הפרוגרמה מתייחסת גם לשטחים אלו בחישוב השטחים הרובעיים הנדרשים בעיר כפי שיפורט בהמשך.

1.3.4. הקמת מערך "פארק רעננה"

פארק עירוני הוא אחד האמצעים ליצירת "עיר אחת". עם זאת, כפי שעולה מסקר המצב הקיים, קיימים היום בעיר שלושה מוקדים ירוקים בפוטנציה בעלי חשיבות עירונית: פארק רעננה המוגדר כפארק עירוני, אך גם היער הקטן, ואזור הנופש המטרופוליני. בכדי ליהנות ממגוון זה ולמצות אותו עד תום, ועם זאת ליצור מסגרת עירונית אחת, התוכנית מציעה לשמור על המוקדים הקיימים בהקשר העירוני הכולל וליצור "מערכת על" של שטחים פתוחים ברמה העירונית.

המארג העירוני יכלול את יער רעננה (היער הקטן), המרחב המפותח העתידי באזור הנופש המטרופוליני ופארק רעננה. התוכנית מציעה לשמר את יער רעננה, לפתח ולהרחיב את פארק רעננה ואת אזור הנופש המטרופוליני ולאחדם מנהלתית, ארגונית ופרוגרמאית לכדי מערכת כוללת אחת

– במתכונת דומה ל"גני יהושוע" בת"א הכולל את פארק הירקון, פאר מנחם בגין ופארק החורשות או "פארק ירושלים" בירושלים הכולל את פארק עמק הארזים, פארק עמק מוצא ופארק עמק רפאים.

1.3.5. שמירת עתודה לדורות הבאים – אזור הנופש המטרופוליני

העיר רעננה כוללת בתוך גבולותיה חלק משמעותי מאזור נופש מטרופוליני. שטח זה יכול היה לקבל עוצמות פיתוח למגוון שימושים וביניהם לפעילות נופש ופנאי כבר בזמן חייה של תוכנית המתאר הנוכחית. במסגרת תוכנית המתאר הוועדה המקומית החליטה שלא להשתמש בפוטנציאל זה, אלא לשמרו לדורות הבאים, ולפיכך הוא לא נכלל בפרוגרמת הפיתוח העירונית.

1.3.6. הרחובות העירוניים

מערך הרחובות העירוניים איננו חלק מהפרוגרמה לשטחים ציבוריים פתוחים היות ששטח הרחובות אינו מוכר בנוהלים והסטנדרטים בארץ כאזור לפעילות פנאי ומרחב בחירה לפעילות זאת. עם זאת, התוכנית רואה ברחובות מרכיב חשוב בחיים העירוניים, ומדגישה את חשיבותם במערכת הקשרים המאפשרת ומעודדת תנועה בטוחה ונעימה לכלל התנועות העירוניות בין אזורי העיר השונים, ולצורך נגישות לשטחים ציבוריים פתוחים בטווח הביניים והרחוק. המשמעות הנובעת מכך היא יצירת איזון חדש ביו משתמשי הרחוב השונים, תוך העדפה מתקנת להולך הרגל ורוכב האופניים, ויצירת מערך רחובות ושדרות - שתי וערב - להעשרת ה"חיים העירוניים".

2. מערכת השטחים הציבוריים הפתוחים

2.1. גנים שכונתיים

2.1.1. הנחות יסוד לתכנון

1. על פי המסמך הבין משרדי הדרישה הנורמטיבית היא ל-5 מטרים לנפש של גן שכונתי, בחלוקה אפשרית ומומלצת לשני סוגי גנים: הגינה השכונתית הקטנה (2 מ"ר לנפש) והגן השכונתי (3 מ"ר לנפש).
2. השטח לגן שכונתי נע בין 1-2 דונם ועד 5 דונם לגינה השכונתית ומ-5 דונם ועד 20 לגן השכונתי.
3. טווח השירות המומלץ הוא של כ-175 מטר לגינה השכונתית ועד 400 מטר לגן השכונתי
4. במקרים של מחסור בגנים שכונתיים הגן הרובעי יכול למלא את החסר עבור שכונות המרוחקות עד 400 מ' מהגן הרובעי. במקרים בהם העניין אינו מתאפשר אנו פונים לאסטרטגיה תכנונית בה פועל מנגנון פיצוי אחר כמפורט בהמשך
5. שימושים מותרים בגן שכונתי:
שבילים ורחבות, אלמנטי הצללה, ריהוט רחוב וגן, גיבון, נטיעות, מתקני גן ומתקני משחקים.
חניה לרווחת המשתמשים בגן השכונתי.

6. השכונות החדשות הצפויות להבנות במהלך אופק התוכנית יכללו בתוכם את הצרכים הנדרשים של שטחים פתוחים ברמה השכונתית

2.1.2. פרוגרמה לגנים שכונתיים

הפרוגרמה הכמותית המוצגת להלן הינה בהתייחס לנורמה המקובלת, אך מבוססת על העבודה שהעיר מורכבת משכונות מתקופות בנייה שונות, ולפיכך בהקשר של השכונות החדשות הפרוגרמה מחייבת במלואה, אך לגבי השכונות הקיימות הפרוגרמה מגדירה אפשרויות פיצוי לעמידה ביעדים.

גינות פנים שכונתיות: השטח הנדרש לגינות פנים שכונתיות הוא **2 מ"ר לנפש**. כל שכונה חדשה נדרשת לספק את מלוא הדרישה, כלומר 2 מ"ר לנפש בהתייחס לצפי האוכלוסייה בשכונה ובטווחי ההליכה הנדרשים.

אי לכך הפרוגרמה הנדרשת מהשכונות החדשות - מתוך סה"כ השטחים הנדרשים לנושא הגינות הפנים שכונתיות היא:

אזור 105	223 יח"ד	כ-1.4 דונם
אזור 103	144 יח"ד	כ-1 דונם
אזור 102	400 יח"ד	כ-2.5 דונם
אזור 110	700 יח"ד	כ-4.2 דונם
אזור 114	3420 יח"ד	כ-21 דונם
אזור 112	1350 יח"ד	כ-8.2 דונם
סה"כ		כ-38 דונם

בשכונות הקיימות, לעומת זאת, התוכנית רואה חשיבות לראיה השכונתית הכוללת ולפיכך מאפשרת פיצוי בגן השכונתי על חשבון הגינה הפנים שכונתית במידת הצורך, על מנת לעמוד ביעד פרוגרמתי זה.

גנים שכונתיים: השטח הנדרש לגינות שכונתיות הוא **3 מ"ר לנפש**. כל שכונה חדשה חייבת לספק 3 מ"ר לנפש. בשכונות הקיימות לעומת זאת, לצורך עמידה ביעדי הפרוגרמה, ניתן לאתר שטחי מוסדות חינוך גדולים (בתי ספר היסודיים, חטיבות הביניים והתיכונים ומרכזי חינוך) ולהשתמש בשטחי הפנאי שלהם – החצרות - בתנאי שהן תפתחנה לקהל הרחב מעבר לשעות הפעילות של המוסד החינוכי.

אי לכך הפרוגרמה הנדרשת מהשכונות החדשות - מתוך סה"כ השטחים הנדרשים לנושא הגנים השכונתיים היא:

אזור 105	223 יח"ד	כ-2.1 דונם
אזור 103	144 יח"ד	כ-1.5 דונם
אזור 102	400 יח"ד	כ-3.8 דונם
אזור 110	700 יח"ד	כ-6.3 דונם
אזור 114	3420 יח"ד	כ-32 דונם
אזור 112	1350 יח"ד	כ-12.3 דונם
סה"כ		58 דונם

2.2. פארקים רובעיים

2.2.1. הנחות יסוד לתכנון

1. על פי המסמך הבין משרדי הדרישה הנורמטיבית היא ל-2 מטרים לנפש של פארק רובעי.
2. השטח פארק רובעי נע בין 5-20 דונם
3. טווח השירות המומלץ הוא של כ-1.5-3.0 ק"מ ומיועד להגעה ברגל, באופניים ובתחבורה ציבורית ורכב פרטי
- 4.

שימושים מותרים בפארק רובעי:

- א. שטח טבעי, נטיעות, חורשות, אתר טבע עירוני, גינון, שבילים להולכי רגל, שבילי אופניים.
 - ב. פעילות פנאי ונופש, מגרשי משחקים ומתקני משחקים, מגרשי ספורט ומתקני ספורט, מבני שרות לצורכי אחזקת הפארק, פינות ישיבה, מתקני תברואה לשרות באי הפארק.
 - ג. מסעדה, בית קפה וחניה לצורך באי הפארק.
 - ד. ירידים, תערוכות, מופעי תרבות, מתקני שעשועים.
 - ה. חניון ציבורי תת קרקעי – בתנאי ששטחו אינו עולה על 10% משטח הפארק.
 - ו. תשתיות תת קרקעיות בלבד.
5. השכונות החדשות הצפויות להבנות במהלך אופק התוכנית יכללו בתוכם את הצרכים הנדרשים של שטחים פתוחים ברמה הרובעית.

2.2.2 פרוגרמה לפארקים רובעיים

הפרוגרמה הכמותית המוצגת להלן הינה בהתייחס לנורמה המקובלת, אך מבוססת על העבודה שהעיר מורכבת משכונות מתקופות בנייה שונות, ולפיכך לעת הקמתן של שכונות חדשות הפרוגרמה מחייבת במלואה, אך לגבי השכונות הקיימות הפרוגרמה מגדירה אפשרויות פיצוי לעמידה ביעדים.

פארקים רובעיים: השטח הנדרש לפארקים רובעיים הוא **2 מ"ר לנפש**. כל שכונה חדשה נדרשת לספק את החלק היחסי של להשגת מלוא הדרישה, כלומר 2 מ"ר לנפש בהתייחס לצפי האוכלוסייה ברובע ובטווחי ההליכה הנדרשים. ברבעים הקיימים, לעומת זאת, בייחוד במרכז העיר ובמזרחה, צפוי שעם גידול האוכלוסייה עקב הציפוף המומלץ בתוכנית, החלק היחסי לנפש יקטן ועלול לרדת אל מתחת לנורמה. הפתרון המוצע לכך הוא במסגרת פיתוח עתידי של מערכות עירוניות (הגדלת הפארק העירוני, ופיתוח פארקים רובעיים בתחומי אזור הנופש המטרופוליני), ובמקביל מערכות קשרים במרחב הציבורי – שדרות ורחובות המחברים למוקדים עתידיים אלו.

הפרוגרמה הנדרשת מהשכונות החדשות - מתוך סה"כ השטחים הנדרשים לנושא הפארקים הרובעיים היא:

אזור 105	223 יח"ד	כ-1.4 דונם
אזור 103	144 יח"ד	כ-1 דונם
אזור 102	400 יח"ד	כ-2.5 דונם
אזור 110	700 יח"ד	כ-4.2 דונם
אזור 114	3420 יח"ד	כ-21 דונם
אזור 112	1350 יח"ד	כ-8.2 דונם
סה"כ		כ-38 דונם

2.3 הפארק העירוני

2.3.1 הנחות יסוד לתכנון

במסגרת הרעיון הכללי של תוכנית המתאר, פארק עירוני הוא אחד האמצעים ליצירת "עיר אחת". עם זאת, כפי שעולה מסקר המצב הקיים, קיימים היום בעיר שלושה מוקדים ירוקים בפוטנציה בעלי חשיבות עירונית: פארק רעננה (המוגדר כפארק עירוני), אך גם היער הקטן ואזור הנופש המטרופוליני. בכדי להנות ממגוון זה ולמצות אותו עד תום, ועם זאת ליצור מסגרת עירונית אחת, התוכנית מציעה לשמור על המוקדים הקיימים בהקשר העירוני הכולל וליצור "מערכת על" של שטחים פתוחים ברמה העירונית.

המארג העירוני יכלול את יער רעננה (היער הקטן), פארק רעננה והמרחב המפותח העתידי באזור הנופש המטרופוליני. התוכנית מציעה לשמר את יער רעננה, לפתח ולהרחיב את פארק רעננה ואת אזור הנופש המטרופוליני ולאחדם מנהלתית, ארגונית ופרוגרמאטית לכדי מערכת כוללת אחת – במתכונת דומה ל"גני יהושוע" בת"א ו"פארק ירושלים" בירושלים.

שימושים מותרים בפארק עירוני:

- א. שטח טבעי, נטיעות, חורשות, אתר טבע עירוני, גינון, שבילים להולכי רגל, שבילי אופניים.
- ב. פעילות פנאי ונופש, מגרשי משחקים ומתקני משחקים, מגרשי ספורט ומתקני ספורט, מבני שרות לצורכי אחזקת הפארק, פינות ישיבה, מתקני תבואה לשרות באי הפארק.
- ג. מסעדה, בית קפה וחניה לצורך באי הפארק.
- ד. ירידים, תערוכות, מופעי תרבות, מתקני שעשועים.
- ה. חניון ציבורי תת קרקעי – בתנאי ששטחו אינו עולה על 10% משטח הפארק.
- ו. תשתיות תת קרקעיות בלבד.
- ז. שטח מרכיבי הפארק העירוני הוא לפחות 50 דונם.

2.3.2 פרוגרמה לפארק עירוני:

א. פארקים עירוניים: השטח הפרוגרמטי הנדרש לפארקים עירוניים הוא 300 דונם, לפי חישוב של 2.5 מ"ר לנפש

פארק רעננה משתרע כיום על שטח של 190 דונם. הפרוגרמה מגדירה תוספת נדרשת של כ-110 דונם לפארק העירוני הקיים, או פארק חדש שיתווסף כאמור למערכת האירגונית ותפקודית של "הפארק העירוני". המענה לתוספת הזו ניתן בקריית הספורט הסמוכה לפארק מצפון, המשתרעת על שטח של כ-126 דונם, ומהווה ייעוד קרקע משלים לפארק העירוני. כתוצאה מכך מתקבל פארק מגוון בשטח כולל של כ-316 דונם.

2.4 רחובות העיר

2.4.1 הנחות יסוד לתכנון

אחת ממטרות תוכנית המתאר היא לייצר מהלך בו רעננה תהפוך מעיר לינארית – הסובבת סביב ציר ראשי אחד – אחוזה, לכדי עיר מערכת. יתר על כן, כפי שפורט בסעיפים שעסקו בגינות השכונתיות, ובפארק הרובעי, היכולת של העיר לאזן את היצע השטחים הפתוחים ולהרחיב את המגוון הוא בין היתר על ידי חשיפתו לציבור הרחב, ומתן אפשרות של נגישות נוחה ונעימה לכל רכיבי המערכת. השגת מטרה זאת מותנית בשדרוג מערך הרחובות והפיכתו למזמין, נעים לתנועה, אטרקטיבי אקלימית ואסתטי.

כוונת התכנון שרעננה תהיה עיר בה צירי האורך והרוחב יוצרות את הקישור אל השטחים הפתוחים המשמעותיים ומוקדי העניין בעיר, תוך פיתוח המרחב הציבורי ושילוב שימושים ציבוריים כגון שבילי אופניים, גינות ורצועות הליכה משמעותיות – כל אלו מעודדים תנועות רכות של הולכי רגל ורוכבי אופנים תוך הפחתת השימוש ברכב הפרטי בתחומי העיר.

שימושים מותרים בצירים:

- א. טיילת להולכי רגל ושביל אופניים.
- ב. גינות, מדשאות ונטיעות.
- ג. מתקני משחק, מתקני הצללה, ספסלים וכיו"ב.
- ד. תשתיות עירוניות תת-קרקעיות.
- ה. בתחום הציר ובשוליו אסורים שימושים מסחריים בלתי הולמים כגון דוכני רוכלים. עם זאת יותר למקם מבנים של עד 40 מ"ר לכל 1 ק"מ אורך לקיוסקים, דוכני פיס ו/או מבנה שרתים.

עם זאת – רחובות העיר אינם שימוש קרקע המחויב בדרישה פרוגרמטית, ולפיכך אין מסמך זה מגדירו באופן כמותי מומלץ או מחייב, אלא כהצהרת כוונות בלבד.

3 סיכום תוספת שטחי הציבור הנדרשים ברעננה

סה"כ בטווח התכנון נדרשת תוספת* של קרקע עבור שטחים ציבוריים פתוחים ברעננה בהיקפים הבאים:

סה"כ	תוספות נדרשות בשכונות החדשות	קיים	
536	אזור 105 כ-3 דונם אזור 103 כ-2 דונם אזור 102 כ-6 דונם אזור 110 כ-10 דונם אזור 114 כ-55 דונם אזור 112 כ-20 דונם סה"כ כ-96 דונם	440	גנים שכונתיים**
213	אזור 105 כ-1.4 דונם אזור 103 כ-1 דונם אזור 102 כ-2.5 דונם אזור 110 כ-4.2 דונם אזור 114 כ-21 דונם אזור 112 כ-8.2 דונם סה"כ כ-38 דונם	175	גנים רובעיים
316	-	316	פארק עירוני***
1065	134	931	סה"כ תוספת נדרשת לשטחים ציבוריים פתוחים שכונתיים ורובעיים

* כל השטחים הנדרשים מבוססים על נתוני המימוש הריאלי בשנת היעד.

** שטח זה כולל בתוכו גם 30% משטח בתי הספר, המיועד לפעילות פנאי גם בשעות אחר הצהריים.

*** שטח זה כולל 190 דונם פארק עירוני, ו-126 דונם שטחי ספורט (צמודים לפארק).

סך השטחים הפתוחים העירוניים המוצעים באופק התכנית, עומד על 1065 דונם, המהווים כ- 7.1% משטח העיר.