

נספח 4ב: המשרד להגנת הסביבה

תנאי סף לנושא שטחים פתוחים עירוניים

עקרונות תנאי הסף:

1. תדריך תכנון להקצאת קרקע לצרכי ציבור (2005) מהווה את המסמך המנחה לקביעת תנאי הסף בנושא השטחים הפתוחים.
2. רמת ההקצאה הנורמטיבית שנקבעה בתדריך לפי יחס שצ"פ/לנפש מהווה את מסגרת המינימום להקצאת שטחים המיועדים לגנים ולפארקים ברמה השכונתית והרובעית (5-7 מ"ר לנפש).
3. השטחים הציבוריים בעיר מתחלקים לשתי קבוצות ראשיות:
שטחים נורמטיביים: אלו הם **הגנים והפארקים** מכל רמות המידרג. עליהם חלות מכסות המינימום שנועדו להבטיח כי שטח הגנים יתאים להיקף האוכלוסייה ואליהם מתייחסים תנאי הסף.
- שטחים לא נורמטיביים:** שטחים ציבוריים פתוחים אחרים – כמו צירים ירוקים, שטחי חייץ וגינון, שדרות, מעברים להולכי רגל ואופניים, רחבות וכיכרות. שטחים אלו אינם נמדדים על פי מדד הקצאה כמותי, אלא על פי קריטריונים איכותיים.
4. מכיוון שתכניות התחדשות עירונית ועיבוי הן לעיתים תכניות נקודתיות ששטחן קטן, תנאי הסף בנושא השטחים הפתוחים הותאמו לסוגי התכניות השונות בהתאם לגודלן ולמספר יחידות הדיור שבהם.
5. הרעיון המרכזי הוא שבתכניות נקודתיות יכול המתכנן לבחור באחת משתי החלופות:
 - **מענה ברמת השכונה:** בתחום התכנית רמת ההקצאה לגנים נמוכה מהנורמה, השלמת החסר מתקיימת בשכונה שבתחומה מיועדת התכנית ובתנאי שרמת ההקצאה השכונתית לא תקטן מהקבוע בתדריך לרמה השכונתית והרובעית.
 - **מענה בתחום התכנית:** התכנית מספקת בתחומה את רמת ההקצאה הנדרשת לגנים ולפארקים.
6. למתכנן המחוז של המשרד לאיכות הסביבה תינתן הזכות להפעלת שיקול דעת בנוגע להתאמת תנאי הסף לתכניות ספציפיות.
7. **תנאי סף לתכניות גובלות:** תכנית שמגיעה למיון תבחן ברקע תכניות התחדשות עירונית ועיבוי הגובלות לה או הנמצאות בסמיכות אליה. במצב שבו קיימות מספר תכניות התחדשות, בחינת תנאי הסף תהיה לכול התכניות ביחד.

הנחיות לתכנון השטחים הפתוחים :

הנחיות תכנון אלו ישמשו כקריטריונים לבחינת התכנית בהיבט של השטחים הפתוחים:

1. בתכנון החדש יש להעדיף שימור של השטחים הפתוחים והגנים הקיימים. במידת הצורך יש לשדרגם ולבצע בהם פיתוח מחודש.

2. גודל הגנים המומלץ הנו בהתאם לתדריך ולהנחיות לבחינת תכניות: גן פנים שכונתי 2.0-5.0 דונם וגן שכונתי 8.0-20.0 דונם.
3. רדיוס השירות הרצוי הוא 200 מטר אורך (לא בטווח אווירי) לגן פנים שכונתי ו- 400 מטר לגנים שכונתיים.
4. קיימת עדיפות לקיבוץ השטחים הפתוחים לשטח גן מרכזי אחד בשטח מרבי.
5. בתכניות התחדשות עירונית שצפיפות הבניה בהן גבוהה ושמרחק ההליכה אינו עולה על 300 מטר. ניתן לאחד גנים פנים שכונתיים עם גן שכונתי בתנאי ששטח הגן שמתקבל מאפשר לשלב את דרישות השימושים של שני סוגי הגנים.
6. ממדי הגנים יהיו מלבניים או אליפטיים. רוחב הגנים הפנים שכונתיים לא יפחת מ- 20-25 מטר ורוחב הגן השכונתי לש יקטן מ- 40 מטר.
7. רצוי שלפחות חזית אחת של שטח הגנים תהיה פתוחה ולא מוקפת על ידי מבנים. רצוי חזית כלפי רחוב מרכזי בצורה מזמינה ציבור שאינו מדיירי התכנית ולא יהיו כלואים בין מבנים.
8. השטחים הפתוחים בתחום התכנית ומחוצה לה יחוברו במערך מגוון של צירים ירוקים ומעברים מסוגים שונים להלכי רגל ורוכבי אופניים.
9. השטחים הפתוחים, ובמיוחד שטחי הגנים לא יופרעו ולא יחצו על ידי דרכים ומתקני תשתית. מתקני תשתית ימוקמו בתת הקרקע ויוצנעו ויזואלית.
10. יש להבטיח שלביות ביצוע של השטחים הפתוחים, ובמיוחד לגבי שטחים פתוחים שבהם בינוי המיועד להריסה.
11. במיקום ובתכנון השטחים הפתוחים יש לתת דגש מיוחד להיבטים מיקרו- אקלימיים: להצללת יתר על ידי מבנים גבוהים ולרוחות חזקות היוצרות מטרד ואי נוחות ופוגמות בשימוש הציבורי בשטח הפתוח. במידת הצורך יש לכלול בתכנון אמצעים למיגון ולהפחתת הרוח.
12. בתכניות התחדשות עירונית, שבהן קיימת בדרך כלל מכסה מינימאלית של שטח לגנים ברמה השכונתית, ניתן לפצות על המחסור באמצעים הבאים:
 - **רמת פיתוח גבוהה**- פיתוח אינטנסיבי של הגנים וברמה גבוהה.
 - **גיוון**- השקעה בתכנון ועיצוב הגנים, שימוש בגיוון וייחוד כדי להגדיל את גורמי המשיכה והשימוש - כל גינה מפותחת בעיצוב מיוחד, מתקני משחק מיוחדים ואטרקטיביים.
 - **רציפות וחייבור**- שדרות ומעברים להלכי רגל המחברים ברצף מספר גנים. הרציפות מקנה נגישות טובה ואפשרות מעבר נוחה, מגדילה את אפשרויות הבחירה והשימוש בשטח הפתוח, ומוסיפה אפשרויות להליכה, ריצה וטיול.

בנייה בתת הקרקע של גנים ציבוריים:

1. ככלל, אין להרשות בינוי בתת הקרקע מתחת לשטחים המיועדים לשמש לגנים ופארקים. יש לבחון האם ניתן לקיים את השימוש התת קרקעי מתחת למגרשים לבינוי, כולל מגורים, שב"צים וכן לשצ"פים שהם כיכרות, רחבות, מדרכות או שטחי חיץ מגוננים.
2. חניות תת קרקעיות מתחת לגנים יותרו רק במידה שהן מחליפות את מגרשי החניה העיליים בתחומי התכנית.
3. בגן קיים ומפותח בפועל, אשר מהווה יחידת שטח רציפה והמשמש כגן מקומי מרכזי, אין לאפשר חנייה תת-קרקעית המחייבת הריסת הגן ושינוי דרמטי באופיו.
4. היקף החנייה מתחת לגנים לא יעלה על ההנחיות בתדריך להקצאת קרקע (50% מתחת לגנים ששטחם עד 5 דונם, 20% לגנים ששטחם בין 5 ל- 20 דונם).
5. ייעוד השטח המיועד לגן ציבורי יהיה גן ציבורי ולא שפ"פ עם זיקת הנאה לציבור.
6. השטח הפתוח שאינו מעל שימוש בתת הקרקע יהיה רציף ובממדים המתאימים לשימוש כגן.
7. יובטחו התנאים לגידול צמחייה ועצים בוגרים, לפחות 80% מהשטח יאפשרו גינון ויהיו לא מרוצפים או בנויים. עומק הקרקע מעל לגג יהיה לפחות 1.5 מטר ורצוי מעל 2 מטר, במקומות המיועדים לעצים גבוהים – בעומק המתאים לכך. (ניתן יהיה לשנות את עומק הקרקע בהצטבר ניסיון בתחום זה).
8. השטח הפתוח יהיה במפלס הרחובות ובטופוגרפיה שאינה עולה על 10%.
9. הכניסה אל הגן מהרחוב תתאים לגישה עם עגלות ילדים ולנכים.
10. דרכי הגישה לשימוש בתת הקרקע לא יחצו את שטח הגן ומתקני השירות ישולבו בתכנון הגן כך שלא יפריעו לתפקודו ולמראהו הנופי. בכול מקרה מתקנים עיליים לא יכללו בחישוב ההקצאה לשטח המיועד לגנים.

הגדרות:

1. **שכונה קיימת:** מרחב עירוני בנוי שהיעוד המרכזי בו הוא למגורים ומתקיים בתוכו מערך שירותים ציבוריים ומסחריים המשרתים את התושבים של אותו המרחב, כגון: מרכז מסחרי שכונתי, מוסדות חינוך, גנים ופארקים ברמה השכונתית ומוסדות קהילתיים. לשכונה מאפיינים המייחדים אותה מסביבתה, מאפיינים אלו יכולים להיות תכנוניים, גבולות טבעיים או אנושיים וגם מאפיינים חברתיים וקהילתיים המייחדים את סוג האוכלוסייה. בחלק גדול מן המקרים השכונה מתוכננת במסגרת של תכנית מתאר אחת.
2. **רמת הקצאה גן/לנפש:** רמת ההקצאה מבטאת את היחס שטח גן/פארק לנפש. בחישוב ההקצאה נכללים רק השטחים המיועדים לשימוש לתכלית של גן/פארק ציבורי. שטחים ציבוריים פתוחים המיועדים לשימוש כרצועות חיץ, הפרדה ומעבר וכן שטחי כיכרות ושטחים טבעיים (שמורות, יערות, חופים ונחלים) אינם נכללים בחישוב ההקצאה. גם שטחים שייעודם שטח פרטי פתוח אינם מחליפים גנים ציבוריים לצורך חישוב המכסה.

תכניות נקודתיות

תכניות ששטחן עד 10 דונם או עד סד"ג של 350 יחידות דיור

5 מ"ר		מינימום שטח גן/לנפש ברמה שכונתית
מענה ברמת השכונה	מענה בתחום התכנית	התנאים
2.5 מ"ר (7 מ"ר ליח"ד)	5 מ"ר (17.5 מ"ר ליח"ד)	מ"ר גן לנפש בתחום התכנית
<p>1. יצורף מסמך המציג את תמונת המצב התכנונית והמצב בפועל של הגנים והפארקים בשכונה הקיימת בסביבת התכנית והמוכיח שנשמר יחס מינימאלי של 5 מ"ר גן/לנפש.</p> <p>2. מתקיימת רמת שירות של גן שכונתי/רובעי במרחק שאינו עולה על 400 מטר.</p> <p>3. שטחי הגנים יקובצו ליחידת גן אחת מרכזית, בתחום התכנית יהיה לפחות גן ציבורי אחד שגודלו לא יקטן מ- 0.5 דונם.</p> <p>4. ממדי הרוחב של הגן לא יהיו קטנים מ- 20 מטר ושיפוע הקרקע לא יעלה על 10%.</p> <p>5. הגנים יוגדרו כשטחים ציבוריים, שפ"פ לא יחשב כגן ציבורי לצורך חישוב המכסה.</p> <p>6. התכנית תיעד הכנסות לטיפול וטיפול בגנים שמשרתים את תחום התכנית והנמצאים מחוץ לקו הכחול.</p>	<p>1. שטחי הגנים יקובצו ליחידת גן אחת מרכזית, בתחום התכנית יהיה לפחות גן ציבורי אחד שגודלו לא יקטן מ- 1.0 דונם.</p> <p>2. ממדי הרוחב של הגן לא יהיו קטנים מ- 25 מטר ושיפוע הקרקע לא יעלה על 10%.</p> <p>3. הגנים יוגדרו כשטחים ציבוריים, שפ"פ לא יחשב כגן ציבורי לצורך חישוב המכסה.</p> <p>4. מתקיימת רמת שירות של גן שכונתי/רובעי במרחק שאינו עולה על 400 מטר.</p>	תנאי הסף

תכניות קטנות

תכניות ששטחן עד 20 דונם או עד סד"ג של- 800 יחידות דיור

5 מ"ר		מינימום שטח גן/לנפש ברמה שכונתית
מענה בתחום התכנית	מענה ברמת השכונה	התנאים
5 מ"ר (17.5 מ"ר ליח"ד)	2.5 (7 מ"ר ליח"ד)	מ"ר גן לנפש
<p>1. שטחי הגנים יקובצו ליחידת גן אחת מרכזית, בתחום התכנית יהיה לפחות גן ציבורי אחד שגודלו 2.5-5 דונם.</p> <p>2. ממדי הרחוב של הגנים לא יהיו קטנים מ- 25 מטר ושיפוע הקרקע לא יעלה על 10%.</p> <p>3. מרחקי ההליכה לגנים פנים שכונתיים שבתחום התכנית לא יעלו על 200 מטר.</p> <p>4. הגנים יוגדרו כשטחים ציבוריים, שפ"פ לא יחשב כגן ציבורי לצורך חישוב המכסה.</p> <p>5. מתקיימת רמת שירות של גן שכונתי/רובעי במרחק שאינו עולה על 400 מטר.</p>	<p>1. יצורף מסמך המציג את תמונת המצב התכנונית והמצב בפועל של הגנים והפארקים בשכונה הקיימת בסביבת התכנית והמוכיח שנשמר יחס מינימאלי של 5 מ"ר גן/לנפש.</p> <p>2. מתקיימת רמת שירות של גן שכונתי/רובעי במרחק שאינו עולה על 400 מטר.</p> <p>3. שטחי הגנים יקובצו ליחידת גן אחת מרכזית, בתחום התכנית יהיה לפחות גן ציבורי אחד שגודלו לא יקטן מ- 2.5 דונם.</p> <p>4. ממדי הרחוב של הגנים לא יהיו קטנים מ- 25 מטר ושיפוע הקרקע לא יעלה על 10%.</p> <p>5. מרחקי ההליכה לגנים שבתחום התכנית לא יעלו על 200 מטר.</p> <p>6. הגנים יוגדרו כשטחים ציבוריים, שפ"פ לא יחשב כגן ציבורי לצורך חישוב המכסה.</p> <p>7. התכנית תיעד הכנסות לטיפול וטיפול בגנים שמשרתים את תחום התכנית והנמצאים מחוץ לקו הכחול.</p>	<p>תנאי הסף</p>

תכניות בינוניות

שטחון 100-20 דונם ומעל 800 יח"ד

	7 מ"ר	מינימום שטח גן/לנפש ברמה שכונתית
מענה ברמת השכונה	מענה בתחום התכנית	התנאים
5 (17.5 מ"ר ליח"ד)	7 מ"ר (24.5 מ"ר ליח"ד)	מ"ר גן לנפש
תנאי הסף		
<p>1. יצורף מסמך המציג את תמונת המצב התכנונית והמצב בפועל של הגנים והפארקים ברמת הרובע שבסביבת התכנית והמוכיח שנשמר יחס מינימאלי של 7 מ"ר גן/לנפש.</p> <p>2. על התכנית לספק רמת שירות של גנים פנים שכונתיים בגודל שאינו קטן מ- 1.0 דונם, וגן שכונתי מרכזי ששטחו המינימאלי 5 דונם.</p> <p>3. ממדי הרחוב של הגנים לא יהיו קטנים מ- 20 מטר ושיפוע הקרקע לא יעלה על 10%.</p> <p>4. מרחקי ההליכה לגנים שבתחום התכנית לא יעלו על 200 מטר לגן פנים שכונתי ו- 400 מטר לגן שכונתי.</p> <p>5. הגנים יוגדרו כשטחים ציבוריים, שפ"פ לא יחשב כגן ציבורי לצורך חישוב המכסה.</p>	<p>1. על התכנית לספק רמת שירות של גנים פנים שכונתיים בגודל שאינו קטן מ- 1.0 דונם, וגן שכונתי מרכזי ששטחו המינימאלי 5 דונם.</p> <p>2. ממדי הרחוב של הגנים לא יהיו קטנים מ- 20 מטר ושיפוע הקרקע לא יעלה על 10%.</p> <p>3. מרחקי ההליכה לגנים שבתחום התכנית לא יעלו על 200 מטר לגן פנים שכונתי ו- 400 מטר לגן שכונתי.</p> <p>4. הגנים יוגדרו כשטחים ציבוריים, שפ"פ לא יחשב כגן ציבורי לצורך חישוב המכסה.</p>	

תכניות גדולות

תכניות שגודלן מעל 100 דונם

בתכניות שגודלן מעל 100 דונם תנאי הסף של הקצאת השטחים לגנים ופארקים הם 7 מ"ר גן/לנפש.

תנאי הסף:

1. על התכנית לספק רמת שירות של גנים פנים שכונתיים בגודל שאינו קטן מ- 2.0 דונם, וגן שכונתי מרכזי ששטחו המינימאלי 10 דונם.
 2. ממדי הרוחב של הגנים הפנים שכונתיים לא יהיו קטנים מ- 25 מטר ושל הגן השכונתי לא יפחתו מ- 40 מטר ושיפוע הקרקע לא יעלה על 10%.
 3. מרחקי ההליכה לגנים שבתחום התכנית לא יעלו על 200 מטר לגן פנים שכונתי ו- 400 מטר לגן שכונתי.
- הגנים יוגדרו כשטחים ציבוריים, שפ"פ לא יחשב כגן ציבורי לצורך חישוב