

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית אב

שם תכנית: תכנית אב בקעה

מחוז: ירושלים
מרחב תכנון מקומי: ירושלים.
סוג תכנית: תכנית אב- מסמך תכנון מנחה.

אישורים

--	--

דברי הסבר לתכנית

עקב עליית קרנה של שכונת בקעה ובשל ייחודיותה הועלתה הדרישה לשמרה. מורכבותה על גווניה השונים מייחדת אותה משאר שכונות העיר ההיסטורית. אך מחייבת להגדיר במדויק את אזור הליבה לשימור ולהפשיר את הראוי להתחדשות. תכנית האב באה לזקק ולמקד את האזורים, המגרשים והבתים הראויים לשימור ומאידך, להצביע על אזורים הראויים להתחדשות עירונית.

התכנית באה לחזק את הגורמים ל"רוח המקום", כגון: הרחובות, הסמטאות, החצרות והבתים על סגנונותיהם המגוונים. ומציעה לפתח את הצירים הרגליים המרכזיים לאורכה ולרוחבה של השכונה. צירים שלאורכם מתרכזת מרבית הפעילות החברתית, וכן לפתח את הרחוב המרכזי שמשמש את השכונה, רח' דרך בית לחם.

תכנית מתאר 2000 לירושלים הגדירה את שכונת בקעה כ"אזור מגורים עירוני". וכן כללה את מרבית השכונה (מצפון לרח' יהודה) בתחום "מתחם לשימור" (העיר ההיסטורית). התכנית קבעה שתוכן תכנית מתאר שכונתית (כהגדרתה בסעיף 6.5 למתאר). עיריית ירושלים באמצעות צוות התכנון ערכו תכנית זו על מנת למקד ולעדן את קביעות תכנית המתאר הכללית.

הערה:

כיוון שהתכנית היא תכנית אב, אין ביכולתה לפגוע בתכניות תקפות, ההוראות להלן מבקשות להנחות את הועדה המקומית כיצד להפעיל את שיקול דעתה בעת מתן היתרים מכוח תכניות תקפות

מגורים

בשכונה כיום כ-3,081 יח"ד. מהן מוגדרות כ-1330 יח"ד באזורי השימור (מתחם A). התכנית צופה השלמת זכויות הבניה באזור השימור של כ-228 יח"ד. 820 יח"ד קיימות בשיכונים שנות ה-60/80 (מתחם C). התכנית מאפשרת שדרוג המבנים על ידי תמ"א 38 ותוספת חזויה של כ-103 יח"ד וכן אפשרות לפינוי בינוי לשיכונים אשר יוסיפו תוספת חזויה של כ-410 יח"ד. 760 יח"ד קיימות באזורי ההתחדשות המוצעים, לאורך דרך חברון ורחוב פייר קניג (מתחמים E+D). התכנית צופה תוספת בת 358 יח"ד עד לשנת 2030. שני פרויקטים גדולים הנבנים בימים אלו מאפשרים תוספת של 275 יח"ד (מתחם B). סה"כ להערכתנו תתממש תוספת שבין 972 יח"ד ל-1,279 יח"ד בהתאם לאופציה למתחם C שנת 2030.

מתחם	אפיון מתחם	תוספת סטטוטורי מאושרת	תוספת מוצעת בתכנית האב	% מימוש	תוספת סטטוטורית חזויה	תוספת בתכנית האב	סה"כ תוספת ריאלית
A	שימור מרקמי	665	95	30%	200	28	228
B	תכניות מאושרות	275		100%			275
C	א. שיכונים – תוספת 2 ק'		410	25%		103	103
	ב. שיכונים – פינוי בינוי		1,640	25%		410	410
D	התחדשות עירונית – 6 ק' ברחוב מרדכי היהודי	10	90	40%	4	36	40
	התחדשות עירונית – 8 ק' דרך חברון	10	180	40%	4	72	76
E	פייר קניג		1,000	25%		250	250
סה"כ	אופציה א'	960	1,775		208	764	972
	אופציה ב'		3,005			1,071	1,279

הערה ;

בחישוב כמות יח"ד שיהיו בשכונה כעבור כ-15 שנה, שלפיה עלינו לבנות את צרכי הציבור בשכונה. חייבים אנו להכיר שגם במתן זכויות מופלגות בתכנון אין סיכוי שיתממשו ב-100%.
 לכן הערכנו את סיכויי המימוש והטמענו אותם בסיכום.
 יתכן שלא דייקנו בהערכה ונכון יהיה לבחון את ההתפתחות בפועל בשנים הבאות ואז תידרש לעשות התאמה. יש להניח שגם אורכות החיים, גודל המשפחה, ונתוני חישוב אחרים ישתנו.
 הפרוגרמה שבנינו מבוססת על המקובל היום.

תכנית מתאר 2000 – תשריט ייעודי קרקע



תכנית מתאר 2000 – תבנית בנייה



תוכן עניינים		
עמוד	פירוט	סעיף
6	זיהוי וסיווג התכנית	1
6	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1
6	שטח התוכנית	1.2
6	מהדורות	1.3
6	סיווג התוכנית	1.4
6	מקום התכנית	1.5
7	מסמכי התכנית	1.6
8	בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו	1.7
9	הגדרות בתכנית	1.8
10	מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה	2
10	מטרת התוכנית	2.1
10	עיקרי הוראות התכנית	2.2
11	גושים בתכנית	3
12	מתחמי תכנון שימושים והוראות	4
13	שם ייעוד : מתחם A-מרקם לשימור	4.1
17	שם ייעוד : מתחם B- תכניות מאושרות	4.2
18	שם ייעוד : מתחם C- שיכונים והתחדשות עירונית	4.3
20	שם ייעוד : מתחם D- התחדשות עירונית על דרך חברון	4.4
21	שם ייעוד : מתחם E- התחדשות עירונית על פייר קינג	4.5
24	טבלת זכויות והוראות בניה	5
25	הוראות נוספות	6
25	שימור	6.1
26	מסחר	6.2
27	שטח ציבורי פתוח	6.3
28	מוסדות ומבני ציבור	6.4
29	סטיה ממדיניות	6.5
29	תנועה וחניה	6.6
31	חתימות	8
32	נספח מבני ציבור בשכונה	9

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
תכנית אב בקעה		
מספר התוכנית		
כ- 570 דונם		1.2 שטח התוכנית
סופי	שלב	1.3 מהדורות
05	מספר מהדורה בשלב	
20.01.15	תאריך עדכון המהדורה	
תכנית אב	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
1.5.2 תיאור מקום	שכונת בקעה ממוקמת בדרום העיר ההיסטורית. מצפון- רח הרכבת/ פארק המסילה ורח' מרים החשמונאית. ממזרח- דרך חברון מדרום- רח' רבקה ממערב- רח' פייר קינג	
1.5.3 רשויות מקומיות רשומות בתוכנית	רשות מקומית	ירושלים.
	התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות.

1.6 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גיליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר
הוראות התכנית "תכנית אב בקעה"	מנחה	ל"ר		נוב-14	צוות התכנון	וועדה מחוזית
גיליון 1: "השתלבות במרחב"	רקע	ללא	1	נוב-14		
גיליון 2: "מצב סטטוטורי מאושר"	רקע	1: 2,500	1	נוב-14	צוות התכנון	וועדה מחוזית
גיליון 3: מצב קיים א'-תקופות בניה. ב'-סגנונות בניה	רקע	1: 2,500	1	נוב-14	צוות התכנון	ועדה מחוזית
גיליון 4: שימור- מצב קיים א'- גובה מבנים. ב'- גובה מבנים סטטורי מאושר.	רקע	1: 2,500	1	נוב-14	צוות התכנון	ועדה מחוזית
גיליון 5: שימור מצב קיים א'- מצב פיסי קיים. ב'- הוראות שימור קיימות.	רקע	1: 2,500	1	נוב-14	צוות התכנון	וועדה מחוזית
גיליון 6: שימור שטחים פתוחים וצמחיה- מוצע	מנחה	1: 2,500	1	נוב-14	צוות התכנון	ועדה מחוזית
גיליון 7: גובה מבנים - מוצע	מנחה	1: 2,500	1	נוב-14	צוות התכנון	וועדה מחוזית
גיליון 8: דרגות שימור מבנים- מוצע	מנחה	1: 2,500	1	נוב-14	צוות התכנון	ועדה מחוזית
גיליון 9: המרחב הציבורי – מוצע	מנחה	1: 2,500	1	נוב-14	צוות התכנון	וועדה מחוזית
גיליון 10: מתחמי בניין- מוצע	מנחה	1: 2,500	1	נוב-14	צוות התכנון	וועדה מחוזית
גיליון 11: תשריט- מוצע	מנחה	1: 2,500	1	נוב-14	צוות התכנון	ועדה מחוזית
גיליון 12: חזיתות וחתכים - מוצע	מנחה	1: 500	3	נוב-14	צוות התכנון	וועדה מחוזית
גיליון 13: חתכי רחוב מוצעים.	מנחה	1: 500	1	נוב-14	צוות התכנון	וועדה מחוזית
גיליון 14: תנועה	מנחה	1: 2,500	1	נוב-14	צוות התכנון	ועדה מחוזית
חוברת 15: רשימת שימור	מנחה	ל"ר	63	נוב-14	צוות התכנון	ועדה מחוזית
חוברת 16: הוראות בנייה ועיצוב אדריכלי- מרקם לשימור	מנחה	ל"ר	28	נוב-14	צוות התכנון	ועדה מחוזית
חוברת 17: הנחיות למבנים שימור מחמיר	מנחה	ל"ר	1	נוב-14	צוות התכנון	ועדה מחוזית
חוברת 18: פרוגרמה לשירות ציבור בשכונת בקעה	מנחה	ל"ר			עיריית ירושלים המחלקה למדיניות תכנון	ועדה מחוזית

תכנית אב בקעה

1.7 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.7.1 מגיש התוכנית							
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	פקס
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	עיריית ירושלים	ל.ר.	כיכר ספרא 2 ירושלים	02-6297627	02-6250875

1.7.2 יזם בפועל							
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	פקס
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	עיריית ירושלים	ל.ר.	כיכר ספרא 2 ירושלים	02-6297680	02-6296453

1.7.3 בעלי עניין בקרקע									
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
ל.ר.	ל.ר.								

1.7.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו									
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	פקס	דוא"ל	
עורך	אדריכל	10898			עמינדב 11 ים	050 6218057	026737351	AMOSHM@GMAIL.COM	
עורך	אדריכל	115519			ליב יפה 38	02 6255521	1532 6255521	SHAPIROARC@gmail.com	
יועץ תנועה ותחבורה	מהנדס	אלדד לבל	אמאב תחבורה ותנועה 2012 בע"מ	514723576	026726992	0272 69925		AMAV@AMAV.NET	
פרוגרמה	זאב בר				ארלוזורוב 10 ים	052 2566380	02.56 72021	zevbar@012.net.il	

1.8 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

הגדרת מונח	מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

קביעת מדיניות תכנונית מוטת שימור לשכונת בקעה תוך הגדרת מתחמי שימור ומתחמי התחדשות עירונית.

א. קביעת מתחמי משנה ובהם זיהוי פוטנציאל הבינוי תוך התייחסות לערכי השימור, מאפייני השכונה, "רוח המקום" ומתן הנחיות לקידום תוכניות בניין עיר ומתן היתרי בנייה בכל מתחם.

ב. הגדרת היררכיה למבנים לשימור.

ג. קביעת מערך ייעודי הקרקע ושימושים למגורים, מבני ציבור ומוסדות, מסחר ושטחים ציבוריים פתוחים.

ד. קביעת מערך תנועה תוך הגדרה לדרכים ודרכים ממותנות תנועה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

א. קביעת הוראות לבניה מרקמית ובניה להתחדשות עירונית בהתאם לסביבה של כל מתחם ומתחם.

ב. קביעת הוראות שימור

ג. קביעת הוראות לחזיתות מסחריות

ד. קביעת הוראות לשטחים ציבוריים

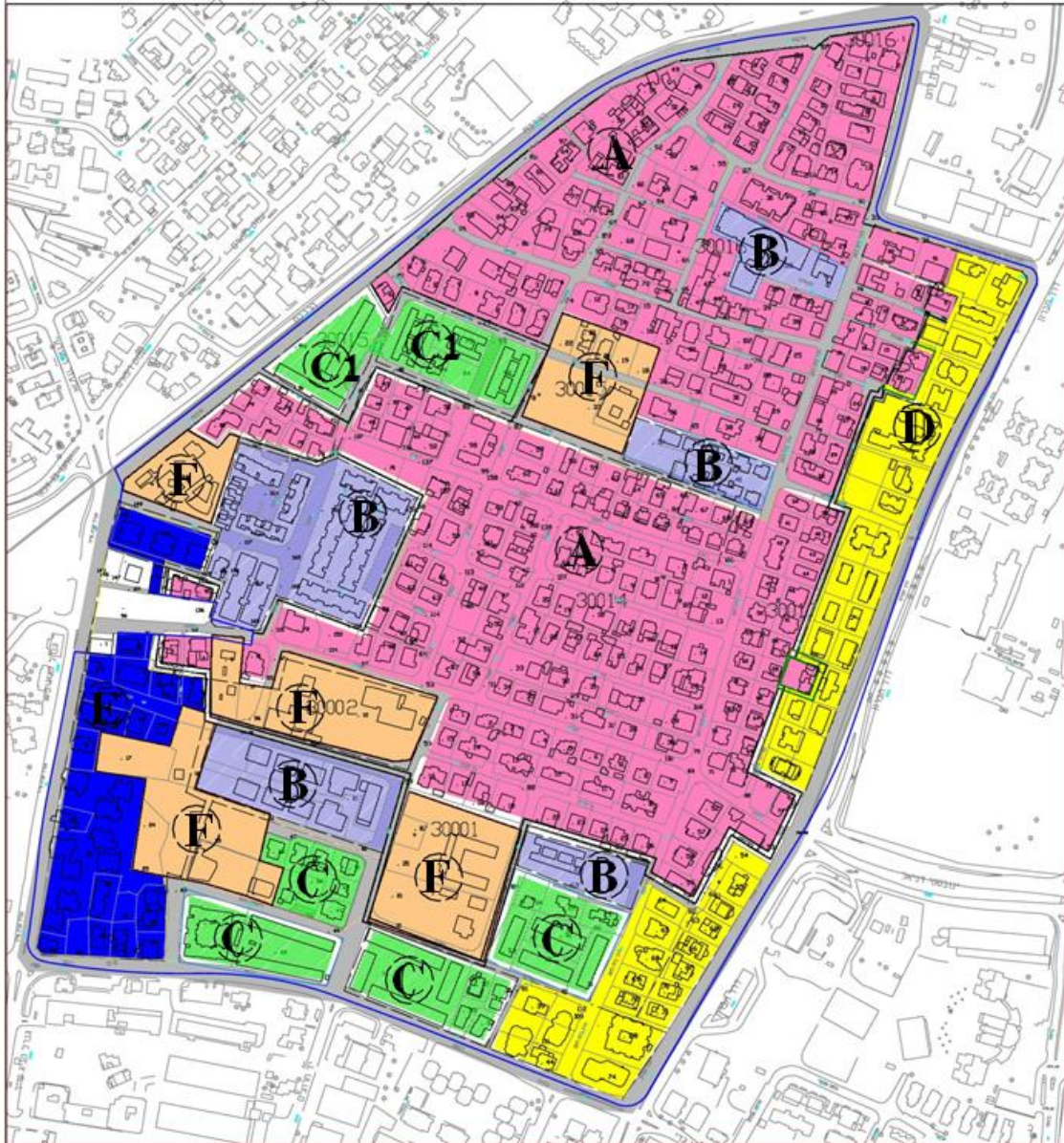
ה. קביעת הוראות לחניה במתחמים השונים

3. גושים בתכנית

מספר גוש	חלקות
30001	1 עד 39, 44, 52 עד 72, 74, 96, 108, 111, 115, 116.
30002	1 עד 43, 45.
30013	2 עד 74, 91, 92.
30014	1 עד 96, 143, 150,
30015	1 עד 69, 91, 92, 95, 96, 98, 101 עד 105.
30016	1 עד 85, 99, 101, 102, 104, 106, 108.

4. מתחמי תכנון והוראות

- א. התכנית מחלקת את אזור התעסוקה למספר מתחמים, על פי המפה המצורפת בסוף מסמך זה וכוללת שימושים, תבנית בניוי, והנחיות מפורטות לכל מתחם.
- ב. מפת מתחמי התכנון:



תכנית אב בקעה

4.1	מתחם A – מרקם לשימור
	רקע: שמירה על אופי "לב בקעה" תוך הגדרת מימוש זכויות בניה תומכת שימור.
4.4.1	שימושים
א.	מגורים
ב.	מסחר: בקומת הקרקע בהתאם לחזית מסחרית
ג.	מוסדות פרטיים: לשרות הציבור
ד.	משרדים
ה.	מבני ציבור

4.1.2 טבלת זכויות והוראות בנייה – מצב מוצע										
מתחם	תכנית (%) משטח תא (השטח)	אחוזי בנייה מירביים (%)	מס' קומות		גובה מבנה מקסימלי	תכנית קרקעית	קווי בניין			איחוד וחלוקה
			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת			אחורי	ציד ,	קדמי	
A	בתוספות- בהתאם לקיים	90-120 *	3.5	1	בהתאם להוראות לעיל	70%	6	4	4	אין לאפשר איחוד וחלוקה
	בבניה חדשה- עד 40									

הערות:

* אחוזי הבנייה הינם בכפוף לתכנית, מספר קומות, והנחיות שימוריות המהוות הנחיות הגוברות על אחוזי הבניה.

*תכנית מפורטת המציעה תוספת יח"ד בבניין, אפשר שתחרוג מאחוזי הבניה ובלבד שתעמוד ביתר ההוראות.

הוראות להכנת תכניות מפורטות ולמתן היתרי בניה	4.1.3
<p>שימור: תנאי להגשת תכנית במתחם A הינו הכנת תיק תיעוד ואישורו על ידי יחידת השימור של עיריית ירושלים. ובהתאם לאמור בסעיף 6.1 "שימור"</p>	.1
<p>תבנית בינוי:</p> <p>א. אופי תוספת הבניה בבניין לשימור יותאם לסגנון המבנה הקיים, בהתאם לגיליון מס' 3 "תקופות בנייה וסגנונות בניה" ובהתאם לחוברת מס' 16 "הוראות בניה ועיצוב אדריכלי- מרקם לשימור".</p> <p>ב. כל תוספות הבנייה לבניין קיים יעשו תוך שמירה על התכסית הקיימת.</p> <p>1. למעט תוספת ממ"ד ומעלית ע"פ הוראות להלן</p> <p>2. בבניין לשימור דרגה א' ניתן יהיה לאפשר תוספת לתכסית עבור מימוש זכויות קיימות בהתאם לחוברת 17 ובאישור מחלקת השימור</p> <p>על הוראה זו יחול סעיף 6.5 "סטיה ממדיניות"</p> <p>ג. תכסית בינוי מקסימלית לבניין חדש תעמוד על 40%.</p> <p>על הוראה זו יחול סעיף 6.5 "סטיה ממדיניות"</p> <p>ד. מספר הקומות לא יעלה על 3 קומות+ קומת גג באחד משני סוגי בניה (שטוח או משופע) בהתאם לאופי הבנוי, כמסומן בתשריט מס' 7 – "גובה מבנים מוצע".</p> <p>על הוראה זו יחול סעיף 6.5 "סטיה ממדיניות"</p> <p>ה. לא תתאפשר תוספת קומות בבניין קיים /מאושר מעבר ל 3.5 קומות</p> <p>ו. גובה קומה חדשה לא יעלה על 3.5 מ' ברוטו.</p> <p>ז. קו הבניין התת קרקעי הינו תת קרקעי במלואו. לא יקבע קו בניין תת קרקעי לאלמנט בנוי הבולט מעל לפני הקרקע</p> <p>על הוראה זו יחול סעיף 6.5 "סטיה ממדיניות"</p> <p>ח. בבניה חדשה, מפלס הכניסה לא יעלה על 50 ס"מ מהמדרכה הסמוכה.</p> <p>.1</p>	.2
<p>קומת מגורים מתחת למפלס הכניסה:</p> <p>א. בבניין בעל ערכי שימור, ניתן לבנות בתת הקרקע וזאת תוך ניצול זכויות בניה ובהיקף של עד קומה אחת בלבד, בהתאם להנחיות הבאות:</p> <p>1. תוספת זו תתאפשר בתנאי כי לא תהיה פגיעה בבניין, בצמחיה, ובתכסית</p> <p>2. חפירת קומה זו לא תפגע בערכי שימור קיימים בתת הקרקע.</p> <p>ב. בבניה חדשה במקרה של תוספת יח"ד, גובה הקומה מעל לפני הקרקע יוגבל בהתאם להנחיות הבאות:</p>	.3

תכנית אב בקעה

<p>1. אוורור הקומה יעשה על ידי חלונות אנגלים ובלבד שלא יפגעו הוראות בדבר תכסיות, צמחיה וכד'.</p> <p>2. מפלס החצר ישמר בגובה הקיים למעט חלונות אנגליים</p> <p>3. החצר האנגלית תורחק מגבול המגרש – לפחות מטר וחצי מהגבול. תוקפד פגיעה מינמלית בגינות</p>	
<p style="text-align: right;">4. קומת הגג :</p> <p>א. <u>קומת גג שטוח בנסיגה</u> (מסומן בגיליון מס' 7 "גובה מבנים מוצע") לא תעלה על 60% מהקומה שמתחתיה והנסיגה תבוצע כלפי החזית הראשית.</p> <p>ב. <u>קומת גג משופע</u> (מסומן- בגיליון מס' 7 "גובה מבנים מוצע"):</p> <p>1. שיפוע הגג לא יעלה על 30%. הגג יחופה ברעפי חרס, לא יותר שימוש בחומרי חיפוי (חיצוני) אחרים.</p> <p>2. גובה קירות החזית מתחת לשיפוע הגג לא יעלה על 110 מ"ר ממפלס ריצפת קומת הגג.</p> <p>3. חלונות הגג המשופע (קוקיות) יוסגו מהקיר החיצוני לפחות 1 מטר לכל כוון. מרחק בין שני חלונות הגג באותו שיפוע לא יקטן מ-2.0 מ'. ורוחב קוקיה לא יעלה על 1.20 ס"מ. גובה הקוקיה יהיה נמוך משיא הגג ב 25 ס"מ. הנחיות מפורטות לעניין קוקיות ראה נספח מס' 16 "הוראות בנייה ועיצוב אדריכלי – מרקם לשימור".</p> <p>על הוראה זו יחול סעיף 6.5 "סטיה ממדיניות"</p>	
<p style="text-align: right;">5. פיתוח שטח:</p> <p>לכל תכנית/ היתר תצורף תכנית פיתוח הכוללת חישוב שטחי תכסית, שטחי ריצוף, גדרות, גינון וכד' בהתאם להוראות להלן בנושא "תכסית" "גדרות" ו"עצים וצמחיה"</p>	
<p style="text-align: right;">6. תכסית ופני קרקע:</p> <p>א. 30% משטח החלקה יגונן ללא ריצוף.</p> <p>ב. 70% מהשטח הפנוי בחזית המבנה הפונה לרחוב יגונן.</p> <p>ג. פיתוח השטח יתואם מול מח' השימור בעיריית ירושלים.</p>	
<p style="text-align: right;">7. גדרות:</p> <p>א. הגדרות הקיימות בחלקות הנקראות בגיליון מס' 6 ("שטחים פתוחים וצמחיה") בתור "חצרות לשימור" תשומרנה בהתאם להנחיות יח' השימור בעיריית ירושלים.</p> <p>ב. בבניית גדר חדשה, 70% מגבול המגרש הפונה לרחוב יגודר, בגדר אבן טבעית מסותת, שלא תעלה על 1,20 מ' ממפלס מדרכת הרחוב הצמודה, מעליה תתאפשר גדר חיה (ראה חוברת מס' 16 "הוראות בנייה ועיצוב אדריכלי – מרקם לשימור").</p>	

תכנית אב בקעה

8.	<p style="text-align: right;">עצים וצמחיה:</p> <p>א. כל העצים הבוגרים הקיימים במגרש ישומרו בהתאם לחוות דעת של פקיד היערות ובהתאם לחוות דעת של יחידת השימור.</p> <p>ב. כל תכנית תכלול סעיף נטיעת עצים בוגרים בתחומה. במסגרת פיתוח השטח יינטע לפחות עץ בוגר אחד לכל 100 מ"ר בנוי בחלקה.</p> <p>ג. שתילת עצים תעשה (בין היתר) תוך יצירת דפנות נטועות כלפי המרחב הציבורי המצרני.</p>
9.	<p style="text-align: right;">ממ"דים:</p> <p>א. קו בניין לתוספות ממ"דים יהיה לפחות 4 מ' מהחזית הקדמית של מבנה קיים.</p> <p>ב. הפתרונות המועדפים ליצירת מרחב מוגן, יהיו כאלה אשר אינם פוגעים בערכי הבניין.</p>
10.	<p style="text-align: right;">חומרים:</p> <p>חומרי הבניה לקירות חיצונים בתוספות יהיו כדוגמת הבניה הקיימת. סוג וגוון האבן, הסיתות והכיחול (ראה הנחיות נספח מס' 16).</p>
11.	<p style="text-align: right;">חניה:</p> <p>א. המתחם הינו "שימור" ע"פ 5166/ב. יתכנו בו הקלות לעניין תקן החניה מופחת או ביטול חניות, וזאת משיקולים תכנוניים, לטובת המרקם הקיים - הבניה והחצרות המגוונות. הוראה זו חלה גם לעניין בניה חדשה במתחם.</p> <p>ב. פתרונות חניה באים בחשבון משיקולי שימור:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. חניה משותפת – מס' חלקות יכולות להשתמש בחניה תת"ק משותפת ורמפת ירידה לחניה יכולה לשמש מס' חלקות, יש להוכיח הסכם שכנים לכך. 2. מעלית/ מכפילי חניה /חניון אוטומטי אשר ישולבו בבניוי באופן שאינו פוגע בחלקה/ בחזית הבינוי - <u>למניעת רמפות גדרות וחומות</u> 3. אישור חניות עודפות במתחמים אחרים עבור חלקות במתחם A 4. רמפה לירידה לחניה תתוכנן עם קירוי מגוון לטובת שמירה על מרחב מגוון ותכסית מצומצמת. 5. לא תותר חניה בתחום המגרש בחזית הבניין הפונה לרחוב 6. פתרון החניה יאושר מול יח' השימור.

תכנית אב בקעה

<p style="text-align: right;">יחס לתכנית 10038 :</p> <p>א. שטחי הבנייה המרביים במתחם A הינם בהתאם לקבוע בתכנית האב, וזאת בשל ערכי השימור הגבוהים של הבניינים במתחם. לאור זאת, בעת שקילת מתן היתר בנייה לפי תכנית 10038, ובכלל זה שקילת חלופת התכנון המתאימה, יילקח בחשבון נתון זה.</p> <p>ב. ההתייחסות לכל המבנים במתחם A תהיה כאל מבנים היסטוריים, בהתאם להגדרתם בתכנית 10038.</p> <p>ג. בהתייחס לגובה הבינוי, ייקבע בתכנית האב כי תוספת קומות מעבר לאמור לגליון 7 "גובה מבנים מוצע" תהווה חריגה משמעותית מאופי המתחם, וכי בהתאם לכך מבין החלופות המוצעות בתכנית 10038, עדיפות החלופות שאינן משנות את מספר הקומות המרבי שנקבע בנספח זה.</p> <p>ד. תוספת בנייה תת קרקעית במגבלות האמורות בתכנית האב ועיבוי התכנית, עדיפים על תוספת קומות באזור זה, ובתנאי שישמר גוש החזית הקדמי כשהוא פנוי מכל בינוי, בהתאם להוראות תכנית 10038.</p> <p>ה. בניינים לשימור א', (שימור מחמיר, מסומן בגליון מס' 8 "דרגות שימור מבנים/ חצרות/ עצים") הינם בעלי חשיבות שימורית מיוחדת, בהם לא ראוי לאפשר תוספת בנייה מעבר למותר לפי הנחיות תכנית האב.</p>	.12
<p style="text-align: right;">תכניות מפורטות:</p> <p>תכניות מפורטות למתחם A יאפשרו תוספת של שטחי בניה רק במסגרת הקבועה בסעיף 62א(א)(12) ולסעיף 62א(א)(16) לחוק התכנון והבנייה (בהתאם לתיקון 101 לחוק).</p>	.13

	4.2
מתחם B – תכניות מאושרות	
ע"פ תכנית קיימת מאושרת. תכניות הבינוי וזכויות הבניה המוקנות תשמרנה ללא שינוי.	

תכנית אב בקעה

4.3	מתחם C- שיכונים והתחדשות עירונית
	רקע: מתחם הכולל שיכונים ומבנים. המתחם מיועד להגדלת זכויות הבנייה עפ"י התחדשות עירונית תוך שימרה על הוראות השימור ע"פ גיליון 8
4.3.1	שימושים
א.	מגורים
ב.	מסחר : חזית מסחרית לרחוב רבקה בתחום אזור תחנת הרק"ל, או במתחם C 1 על פארק המסילה
ג.	מוסדות פרטיים : לשרות הציבור
ד.	מבני ציבור

4.3.2 טבלת זכויות והוראות בנייה – מצב מוצע										
מתחם	תכנית (%) משטח תא (השטח)	אחוזי בנייה מירביים (%)	מס' קומות		גובה מבנה מקסימלי	תכנית תת קרקעית	קווי בניין			איחוד וחלוקה
			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת			אחורי	ציד ,	קדמי	
C	א.	היקף הבנייה והוראות הבנייה ייקבעו בתכניות מפורטות בהתאם למדיניות תכנית המתאר לירושלים לאזור להתחדשות עירונית.								
	ב.	מתחם C1, יבחן בהתאם לתכנית מפורטת בהתייחס לערכים האדריכליים וההיסטוריים סביבו.								

4.3.2	הוראות להכנת תכניות מפורטות
1.	<p style="text-align: right;">חלפות בניה:</p> <p>א. בנייה חדשה: תותר הריסה מלאה/ חלקית של מבנה קיים.</p> <p>ב. תוספת זכויות ללא הריסת מבנה: בהתאם לתמ"א 38</p> <p>ג. מתחם C 1 יבחן בהתאם לתכנית מפורטת בהתייחס לערכים האדריכליים וההיסטוריים סביבו</p>

תכנית אב בקעה

.2	<p>תמהיל דירות: בחלופה של הריסה ובניה מחדש, 25% מסך יח"ד החדשות בכל תכנית יהיו בגודל שלא יעלה על 80 מ"ר מרבי.</p>
.3	<p>איחוד חלקות: ניתן יהיה לאחד חלקות.</p>
.4	<p>הפרשות לצרכי ציבור: תכנית להוספת הזכויות בהתאם למדיניות להתחדשות עירונית תכלול הפרשה לצרכי ציבור כמענה לתכנית המוצעת.</p>
.5	<p>חניה:</p> <p>א. ניתן לחבר מגרשים עבור חניות תת קרקעיות במלואם על מנת לצמצם את המפגע של כניסה ויציאה לחניה מהרחוב.</p> <p>ב. כניסות לחניונים יעשו ככל הניתן מתוך הדרכים הפנימיות ולא מדרכים ראשיות.</p> <p>ג. ניתן לשקול אפשרות לתוספת חניה אשר תשמש מבנים אחרים/ חניות ציבוריות.</p>
.6	<p>שימור:</p> <p>בניינים שהוגדרו לשימור במסגרת מתחם C ישולבו במסגרת הבינוי המוצע בכפוף להנחיות יח' השימור של עיריית ירושלים. הכל בהתאם לאמור בסעיף 6.1 "שימור"</p>
.7	<p>עצים וצמחיה:</p> <p>א. כל תכנית תכלול סעיף נטיעת עצים בוגרים בתחומה.</p> <p>ב. שתילת עצים תעשה בדגש על יצירת דפנות נטועות כלפי המרחב הציבורי המצרני</p>

תכנית אב בקעה

4.4	מתחם D- התחדשות עירונית על דרך חברון
	רקע: הגדלת זכויות הבנייה תוך שילוב מבנים היסטוריים לאורך ציר דרך חברון ומרכזי היהודי.
4.4.1	שימושים
א.	מגורים
ב.	משרדים ושימושים ציבוריים: יותרו בקומת הקרקע לאורך דרך חברון ובתנאי שאינם מצריכים חניה מכיוון דרך חברון.

4.4.2 טבלת זכויות והוראות בנייה – מצב מוצע										
מתחם	גודל מגרש	תכנית (%) משטח תא (השטח)	אחוזי בנייה מירביים (%)	מס' קומות		גובה מבנה מקסימלי	תכנית תת קרקעית	קווי בניין		
				מעל הקובעת	מתחת לקובעת			אחורי	צידי	קדמי
D	עד דונם	45%	200-240%		6-8	21מ'	80%	בהתאם לתכנית מפורטת		
	מעל דונם	45%	240-280%							

4.4.3	הוראות להכנת תכניות מפורטות
1.	גובה מבנים: א. גובה הבניה יוגבל ל 21 מ' ממפלס המדרכה בדרך חברון. ב. גובה הבינוי על רח' מרכזי היהודי לא יעלה על 6 ק'.
2.	תמהיל דירות: בחלופה של הריסה ובניה מחדש, 25% מסך יח"ד החדשות בכל תכנית יהיו בגודל שלא יעלה על 80 מ"ר מרבי. עדיפות ליח"ד שלא יעלו על 45 מ"ר
3.	איחוד חלקות: ניתן יהיה לאחד חלקות מצרניות. לא יותר איחוד של יותר משתי חלקות לאורך הרחובות מרכזי היהודי או דרך חברון. על הוראה זו יחול סעיף 6.5 "סטיה ממדיניות"

תכנית אב בקעה

.4	<p>הפרשות לצרכי ציבור: תכנית תכלול הפרשה לצרכי ציבור או שלביות ביצוע לפיתוח צורך ציבורי בסמיכות.</p>
.5	<p>חניה:</p> <p>א. תהיה תת קרקעית</p> <p>ב. יש להימנע מכניסה לחנייה מדרך חברון.</p> <p>ג. ניתן לחבר מגרשים עבור חניות תת קרקעיות במלואם, על מנת לצמצם את המפגע של כניסה ויציאה לחניה מהרחוב.</p> <p>ד. ניתן לשקול אפשרות לתוספת חניה עודפת אשר תשמש מבנים אחרים/ חניות ציבוריות.</p> <p>ה. יח"ד עד 45 מ"ר יהיו פתורות מחניה בהתאם לקרבה לציר תח"צ ולרכבת קלה עתידית.</p>
.6	<p>שימור:</p> <p>ישולב בבניה החדשה לשם שימור ערכים ייחודיים הקיימים בו. אופי הבניה המשולבת יקבע מול מהנדס העיר או מי מטעמו ואל מול יח' השימור של עיריית ירושלים. הכל בהתאם לאמור בסעיף 6.1 "שימור"</p> <p>על הוראה זו יחול סעיף 6.5 "סטיה ממדיניות"</p>
.7	<p>עצים וצמחיה:</p> <p>א. כל תכנית תכלול סעיף נטיעת עצים בוגרים בתחומה.</p> <p>ב. שתילת עצים תעשה בדגש על יצירת דפנות נטועות כלפי המרחב הציבורי המצרני ביחוד כלפי דרך חברון.</p>

תכנית אב בקעה

4.5	מתחם E- התחדשות עירונית על שדר' פייר קינג
	רקע: הגדלת זכויות הבנייה בדגש על התחדשות עירונית לאורך ציר פייר קינג, כהמשך רציף לתכנית אב תלפיות.
4.5.1	שימושים
ג.	מגורים
ד.	מסחר תעסוקה ושימושים ציבוריים: ב 3 קומות הקרקע לאורך פייר קינג בחזית הפונה לרחוב.

4.5.2 טבלת זכויות והוראות בנייה – מצב מוצע								
מתחם	תכנית תא (השטח %)	אחוזי בנייה מירביים (%)	מס' קומות		גובה מבנה מקסימלי	תכנית תת קרקעית	קווי בניין	
			מס' הקובעת	מס' הקובעת			קדמי	אחורי
E	היקף הבנייה והוראות הבנייה ייקבעו בתכניות מפורטות בהתאם למדיניות תכנית המתאר לירושלים לאזור להתחדשות עירונית.							

4.5.3	הוראות להכנת תכניות מפורטות
1.	תבנית הבניה: בניה חדשה לאורך רחוב פייר קינג תהיה בהינף של 3 קומות מסד לשימושים שאינם למגורים ומעליהן עד 9 קומות עבור מגורים, סה"כ 12 קומות
2.	תמהיל דירות: בחלופה של הריסה ובניה מחדש, 25% מסך יח"ד החדשות בכל תכנית יהיו בגודל שלא יעלה על 80 מ"ר מרבי. עדיפות ליח"ד שלא יעלו על 45 מ"ר
3.	איחוד חלקות: ניתן יהיה לאחד חלקות מצרניות.
4.	הפרשות לצרכי ציבור: א. תכנית להוספת הזכויות תכלול הפקעה לצרכי ציבור/ שלביות ביצוע לפיתוח צורך ציבורי בסמיכות. ב. התכנית תציע הרחבת רחוב פייר קינג כחלק ממגמת התחדשות עירונית לאזור.

תכנית אב בקעה

חניה:	
<p>א. ניתן לאחד מגרשים עבור חניות תת קרקעיות במלואם, על מנת לצמצם את המפגע של כניסה ויציאה לחניה מהרחוב.</p> <p>ב. כניסות לחניונים יעשו ככל הניתן מתוך הדרכים הפנימיות ולא מדרכים ראשיות.</p> <p>ג. ניתן לשקול אפשרות לתוספת חניה אשר תשמש מבנים אחרים/ חניות ציבוריות</p>	.5
שימור:	
<p>ישולב בבניה החדשה לשם שימור ערכים ייחודיים הקיימים בו. אופי הבניה המשולבת יקבע מול מהנדס העיר או מי מטעמו ואל מול יח' השימור של עיריית ירושלים. הכל בהתאם לאמור בסעיף 6.1 "שימור"</p> <p>על הוראה זו יחול סעיף 6.5 "סטיה ממדיניות"</p>	.6
עצים וצמחיה:	
<p>ג. כל תכנית תכלול סעיף נטיעת עצים בוגרים בתחומה.</p> <p>ד. שתילת עצים תעשה בדגש על יצירת דפנות נטועות כלפי המרחב הציבורי המצרני ביחוד כלפי פייר קינג כחלק מרצף השדרה של פייר קינג כלפי תלפיות.</p>	.7

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

קווי בניין (מטר) מינימלי			מספר קומות			תכסית תת-קרקעית	תכסית מבנה תמיר	תכסית קומות מסד	אחוזי בנייה כוללים (1)	גודל מגרש (מ"ר)	מתחם תכנון
אחורי	צידי	קדמי	סה"כ	מבנה תמיר	קומות מסד						
לי"ר, ראו טבלאות בכל מתחם בנפרד											

הוראות נוספות	6.
שימור	6.1
התכנית קובעת שלושה סוגי מבנים לשימור, כמסומן בגליון מס' 8.	
<p>6.1.1 מבנה לשימור א' (שימור מחמיר, מסומן בתשריט מס' 8 בצבע אדום):</p> <p>א. מבנה לשימור א' אסור להריסה.</p> <p>ב. לא תותר חריגה ממגבלות הבנייה וזכויות מוקנות מתוקף תכנית מאושרת.</p> <p>ג. תוספת למבנה הקיים, לצורך השלמת זכויות קיימות, תיבנה בהתאם להוראות הבינוי המוצעות בנספח מס' 17 – המלצות להשלמת זכויות בניה במבנים בשימור מחמיר וע"פ נספח 16</p> <p>ד. יתאפשר שימוש בשטחים תת קרקעיים קיימים למגורים. וזאת במסגרת זכויות הבנייה המוקנות בתכנית 3770 סעיף 10.4.</p> <p>ה. במידה ותוצג למוסדות התכנון אלטרנטיבה אחרת מהמוצג בנספח מס' 17- התוספת תיבחן על ידי יח' הרישוי ויח' השימור של עיריית ירושלים</p> <p>ו. הגשת היתר בניה מחייבת תיק תיעוד ואישור הבניה ע"י יח' השימור של עיריית ירושלים.</p>	6.1.1
<p>6.1.2 מבנה לשימור ב' (מסומן בתשריט מס' 8 בצבע כתום):</p> <p>א. מבנה לשימור ב' - אסור להריסה.</p> <p>ב. תוספות הבנייה יבוצעו בהתאם ל"הוראות הבניה" המפורטות למתחם A בסעיף 2.1 במסמך זה. ובהתאם לגליון 16 "נספח שימורי.</p> <p>ג. הגשת היתר בניה מחייבת הגשת תיק תיעוד ואישור הבניה ע"י מחלקת השימור של עיריית ירושלים.</p>	6.1.2
<p>6.1.3 מבנה לשימור ג' (מסומן בגליון מס' 8 בצבע ירוק)</p> <p>א. מבנה היסטורי בעל אלמנטים ייחודיים הראויים לשימור.</p> <p>ב. הבניה במסגרת התחדשות העירונית תשלב ערכים ראויים של המבנה ההיסטורי במבנה החדש.</p> <p>ג. תוספות הבניה יבוצעו בהתאם להוראות "הנחיות הבניה" נספח מס' 16 לתכנית.</p> <p>ד. הגשת היתר בניה מחייבת הגשת תיק תיעוד ואישור הבניה ע"י יח' השימור של עיריית ירושלים.</p>	6.1.3

תכנית אב בקעה

6.1.4	<p>מבנה קיים בתחום שימור מרקמי. (מבנה שלא מוגדר לשימור בתחום מתחם A).</p> <p>א. תותר הריסה של המבנה.</p> <p>ב. זכויות הבנייה יהיו בהתאם לזכויות המוצעות למתחם A.</p> <p>ג. תוספות הבניה והבינוי החדש תבנינה בהתאם להוראות "הנחיות הבניה" נספח מס' 16 לתכנית.</p> <p>ד. הגשת היתרי בניה מחייבת אישור הבניה ע"י יח' השימור של עיריית ירושלים</p>
6.1.5	<p>חצרות לשימור</p> <p>כל תכנית והיתר בנייה שיוצע ייבחן למול גליון מס' 6 המגדיר חצרות לשימור ועצים בוגרים בעלי ערך שימורי.</p>
6.1.6	<p>דרכים לשימור</p> <p>המסומן בגליון 6 כמעבר שבילי חמורים/ שדרה לשימור הינם שדרות ומעברים הסטוריים לשימור.</p> <p>כל תכנית והיתר בניה המצרניות לדרכים אלה יבחנו אל מול הנחיות פיתוח בסעיף 6.7.1 ("תנועה וחניה") סעיף קטן ג ("דרכים לשימור")</p>
6.1.7	<p>על כל הוראות סעיף 6.1 יחול סעיף 6.5 "סטיה ממדיניות"</p>

6.2	מסחר
<p>התכנית מגדירה ארבעה צירים מרכזיים לחזית מסחרית: דרך בית לחם, רחוב רבקה, רחוב פייר קניג ופארק המסילה.</p>	
6.2.1	דרך בית לחם
<p>א. דרך בית לחם הינו רחוב מסחרי שכונתי, המתפקד גם כמסחר כלל עירוני. התכנית מציעה המשך פיתוח של חזית מסחרית בחלקה הדרומי של דרך בית לחם מרחוב יהודה ועד לרחוב רבקה.</p> <p>ב. התכנית מציעה פיתוח הרחוב, לרווחת הציבור, ע"י הרחבת המדרכות, פתרון חניית מבקרים, נטיעת עצים והסדרת חזיתות החנויות. הרחוב וחזיתות הפונות לדרך בית לחם יפותחו בהתאם לחתך המוצע לדרך בית לחם (גליון מס' 13).</p> <p>ג. תתאפשר הקמת בינוי למסחר בקו בניין 0 בהתאם לקיים ובתנאי שמסחר זה לא יפגע באופי המבנים ותואם מול יחד' השימור</p>	

תכנית אב בקעה

6.2.2	רחוב הרכבת - פארק המסילה
	<p>א. רחוב הרכבת, המצרני לפארק המסילה - המהווה ציר עורקי להולכי רגל תוך חיבור שכונות בקעה לשכונות הדרומיות והצפוניות לה. הפארק משמש לפעילות ספורט ונופש, וניתן יהיה לפתח פונקציות מסחריות לאורכו זאת מתוך תפיסה כי מסחר על הפארק יתרום לעירוב השימושים והעשרת הפעילות בכל שעות היום.</p> <p>ב. יתאפשרו שימושי מסחר תומכי פארק בלבד, כגון גלריות ובתי קפה. לא יתאפשר מסחר אינטנסיבי.</p>
6.2.3	פייר קניג
	<p>א. ציר פייר קניג הינו ציר ראשי המחבר את אזור תעשייה תלפיות לשכונת בקעה. הציר מהווה ציר עירוני ובו עובר תוואי הרכבת הקלה. התכנית מציעה המשך פיתוח של חזית מסחרית עד לצומת אורנים.</p> <p>ב. תתאפשר חזית מסחרית בקומות הקרקע של קומות המסד.</p> <p>ג. לאורך רחוב פייר קניג תחויב הסגת החזית המסחרית ב 4 מ' ליצירת קומת עמודים מקורה בהתאם להוראות תכנית אב אזור תעשייה תלפיות</p>
6.2.4	רחוב רבקה
	<p>א. בתכנית זו מוצע פיתוח והתחדשות עירונית.</p> <p>ב. תתאפשר חזית מסחרית לרחוב באזורי תחנות הרכבת הקלה בלבד.</p>
6.2.5	הוראות לשטחי מסחר:
	<p>תתאפשר יצירת חללי מסחר, בתנאי שמתקיימים התנאים הבאים, ובכפוף לאופי הציר המסחרי:</p> <p>א. בתי קפה ו/או מסעדות יוגבלו לתחום המגרש הפרטי. במקרים חריגים, יותר שימוש במרחב הציבורי לשימושי הסעדה, בתנאי שלא תיפגע התנועה החופשית במדרכה.</p> <p>ב. במדרכה העולה על רוחב 3.0 מ' יכולות חנויות להציג את מרכולתן במתקן נייד, הצמוד לחזית החנות, שרחבו אינו עולה על 70 ס"מ.</p> <p>ג. גובה רצפת החנות תקבע בהתאמה לגובה המדרכה הצמודה. מדרגות עליה או ירידה לחנות תבוצענה אך ורק בתחום המגרש הפרטי.</p> <p>ד. עיצוב חזית החנות, שלטי הפרסום והמצללות יקבעו בתאום עם אדריכל העיר.</p> <p>ה.</p>

תכנית אב בקעה

שטח ציבורי פתוח	6.3
שטח ציבורי פתוח סטטוטורי	6.3.1
<p>א. שטח המסומן בגיליון 9 "המרחב הציבורי" הינו שטח ציבורי סטטוטורי מאושר.</p> <p>ב. בשטח זה ניתן לפתח גינה, שטחי ספורט, מתקני משחק לילדים, מקומות ישיבה וכדומה. ניתן לבנות מחסן ציוד גנני, וקיוסק.</p>	
שטח ציבורי פתוח מוצע	6.3.2
<p>א. השטח המסומן בגיליון מס' 9 – "המרחב הציבורי",</p> <p>ב. מוצע לשמש כשטח ציבורי פתוח. השימושים המותרים זהים לשימושי שצ"פ מאושר.</p>	
שטח ציבורי פתוח בתחום ביה"ס	6.3.3
<p>א. השטח המסומן בגיליון מס' 9 "המרחב הציבורי".</p> <p>ב. מוצע כשטח פתוח בתחום בתי ספר ומיועד לרווחת הציבור שלא בשעות פעילות בית הספר.</p>	
הציר הירוק (טיילת בקעה)	6.3.4
<p>א. הציר הירוק הינו ציר העובר במרכז השכונה מצפון לדרום ומוגדר סטטוטורית כרחוב משולב. הציר קושר את מרבית השצ"פים, מבני החינוך, הדת והפונקציות בשרות הציבור שבשכונה, וכך הוא מהווה את עורק התנועה הרגלית השכונתית העיקרי.</p> <p>ב. מוצע לפתח ציר זה בעדיפות להולכי רגל תוך יצירת הפרדה בין הולכי הרגל לכלי הרכב:</p> <ul style="list-style-type: none"> • יש להצר את הנתיבים למינימום בהתאם להנחיות למיתון תנועה. • קביעת רוחב המדרכות באופן שיאפשר גדה רחבה המשכית, לעומת גדה נגדית ברוחב מינימאלי 0.50 מ' ללא הפרעות. • קטעים במדרכה המסומנים כהרחבה מקומית, יפותחו לצורך הצבת מתקני ספורט/מתקני שעשועים/ ספסל וגינון וכד'. • כל המטרדים לאורך הציר (עמודי חשמל, תאורה, פחים וכדומה) יצומצמו, זאת על מנת להקטין את ההפרעה לשטף תנועת הולכי הרגל. • ברחוב גד, מוצע פתרון של שימוש בחניה ניצבת לטובת הגדלת אזורי פעילות בשטח המדרכה. 	
<p>המלצות אלו מביאים את סך שטחי השצ"פ לכ 25,000 מ"ר בתחום התכנית) 2.35 מ"ר שצ"פ (לנפש).</p>	6.3.5

6.4 מוסדות ומבני ציבור	6.4
<p align="right">6.4.1 הוראות:</p> <p>א. תכנית זו אינה מגדילה שטחי יעוד מוסדות ובני ציבור, וזאת בשל הרצון ליעול ניצול שטח המגרש הציבורי.</p> <p>ב. תבנית הבינוי- תכנית גובה והיקף הבניה יבחנו בתכנית מפורטת, בדגש להשתלבות המבנה במרקם הקיים.</p> <p>ג. שטח המשמש למוסד ציבורי ביעוד "מגורים", יכול לחרוג מהמדיניות הבינוי של תכנית האב. בשטח זה תתאפשר בנייה בהיקפים גדולים יותר מהקבוע בתכנית האב, ובלבד שייעוד המגרש יישונה ליעוד ציבורי במסגרת התכנית המפורטת.</p>	
<p align="right">6.4.2 המלצות:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ ההערכה היא כי שטחי הקרקע המוצעים והמשמשים בפועל למבני ציבור יספקו את צורכי השכונה. ▪ יש להגביר את ניצול המבנים בעלי שיעור ניצול נמוך מהרצוי לעת מחסור בשטחים המיועדים למבני ציבור. 	
<p>המלצות אלו מוסיפות לסך השטחים הציבוריים הבנויים כ – 20,000 מ"ר לערך, על ידי ניצול שטחים פנויים ביעודים ציבוריים.</p>	6.4.3

6.5 סטיה ממדיניות	6.5
<p>הוראה זו חלה על כל הוראה בה מצוינת הפניה לסעיף זה :</p> <p>סטיה מהוראה זה תהווה סתירה למדיניות באזור, ולא ניתן יהיה לקבל הקלות בשלב היתרי הבניה, בהיותן סותרות את המדיניות בשכונה בהתאם לתכנית אב זו.</p> <p>במקרה של תכנית יקבעו הוראות אלו בתור סטיה ניכרת מתכנית.</p>	

6.6 תנועה וחניה	6.6
<p align="right">6.7.1 דרכים במיתון תנועה</p> <p>השטח המסומן בגיליון 11 מוצע לשמש כדרך במיתון תנועה, כהמשך לתכנית 3770 אשר קבעה את הדרכים כ"רחוב משולב".</p> <p>א. הרחובות ישמשו להולכי רגל, למעבר לרכב ולחניה (בהתאם לסדר עדיפות זה).</p>	

תכנית אב בקעה

<p>רחובות אלו יעוצבו ע"י שילוב של ריצוף וגינון, וניתן יהיה להתקין בהם מתקני ריהוט רחוב (כגון ספסלים, אדניות וכד') המשתלבים בסביבתם.</p> <p>ב. הנחיות מיוחדות: הציר הירוק של תכנית האב מסומן בגיליון 11 כ"דרך במיתון תנועה" עם "הנחיות מיוחדות. הוראות לפיתוחו בהתאם לסעיף 6.3.4</p> <p>ג. דרכים לשימור- המסומן בגיליון 6,8 שבילי חמורים/ שדרה לשימור הינם דרכים היסטוריים לשימור.</p> <ul style="list-style-type: none"> • יש לשמור על הגדרות הפונות לשדרות אלו והקמת גדרות חדשות תעשה בהתאם לאופי הגדרות הקיימות ובהתאם לנספח 16 • בדרכים אלו יש לשמור על נטיעת צמחיה אופיינית לסביבה, בין היתר בהתאם לגיליון 6. • פיתוח השדרה, ריצופה ורהיטי הרחוב בה יתואמו מול יחד' השימור. 	
<p style="text-align: right;">רחובות ראשיים:</p> <p>א. <u>דרך חברון</u>- ציר עורקי בו חשוב לשמור על תנועת כלי רכב זורמת לצד מסלול הסעת המונים, הולכי רגל ושביל אופנים. לפיכך תוגבל כניסה ויציאה של חניות מדרך חברון.</p> <p>ב. <u>דרך בית לחם</u> - התכנית מציעה פיתוח הרחוב, לרווחת הציבור, ע"י הרחבת המדרכות, פתרון חניית מבקרים, נטיעת עצים והסדרת חזיתות החנויות. ממומלץ להצר את המיסעה ל 6.0 מ' על מנת לאפשר חניה בצד אחד ושתי מדרכות. זכות הדרך ברוחב 15.0 מ' תחולק ל- שתי מדרכות ברוחב 3.5 מ' כל אחת. 6.0 מ' נתיבי נסיעה דו- סטרית. 2 מ' מעבר לנתיבי הנסיעה, ישמש לחניה בתשלום. כל כ 5 חניות תפותח "לשון" לנטיעת עץ. החזית המסחרית תפותח בהתאם להוראות חזית מסחרית ובהתאם לחתך המוצע לדרך בית לחם (גיליון מס' 13).</p>	<p>6.7.2</p>
<p style="text-align: right;">חנייה</p> <p>א. תקן חניה בתחום התוכנית יקבע ע"פ 5166/ ב בעת הוצאת היתרי בניה.</p> <p>ב. החניה תעשה בהתאם להוראות החניה שבכל מתחם ומתחם. מתחמים E-B סעיף "חניה"</p> <p>ג. במתחם A, ובאזורי שימור/ מבנים לשימור- ע"פ סעיף 4.1.3.11 "חניה"</p>	<p>6.7.3</p>

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית:		מספר תאגיד:
עורך התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:

נספח מבני ציבור בשכונה

גליון מס' 9 – המרחב הציבורי מפרט את מרכיבי המרחב הציבורי, התשריט אינו מגדיר סטטוטורית את יעודי החלקות, אלא, ממפה את כלל הפונקציות הקיימות בפועל.

להלן רשימת מבנים ציבוריים בשכונה

- | | |
|--|----------------------------------|
| 1 – מכללת אמונה. | 25 – מרכז קליטה- הסוכנות. |
| 2 – ביה"ס גאולים. | 26 – גן ילדים פרטי – "עמליה" |
| 3 – בתי כנסת, ידידיה, קול ששון ו מרכז קליטה. | 27 – טיפול עירוני בחסויים. |
| 4 – גן ילדים מאיר. | 28 – משרד עירוני. |
| 5 – ביה"ס אפרתה + ביה"ס פלך + קן בני עקיבא. | 29 – טיפת חלב – עירוני. |
| 6 – טיפול בנוער – עירוני. | 30 – בי"כ עירוני, "ענף החיים". |
| 7 – בית שוסטרמן - פרטי. | 31 – משרד עירוני. |
| 8 – הוסטל - פרטי. | 32 – משרד עירוני. |
| 9 – בי"כ קהילת יעקב – עמותה. | 33 – משרד שפי"ע – עירוני. |
| 10 – גן אברהם – נעמ"ת. | 34 – מרכז מדע צרפתי. |
| 11 – מרכז קשישים | 35 – מוסד היין רימון – פרטי. |
| 12 – מתנ"ס ובי"כ – עירוני. | 36 – משרדי מכון הרטמן. |
| 13 – בי"כ קהל ישראל. | 37 – עמותת אל- אישה. |
| 14 – בי"כ בית אברהם. | 38 – גן יעל עירוני, משרד עירוני. |
| 15 – מרכז קהילתי, גן ילדים 2 בי"כ, קן השומר הצעיר. | 39 – מחלקת אומנות עירוני. |
| 16 – בית אריאל, בי"כ סעודי. | 40 – בי"כ – פרטי. |
| 17 – מקווה, מחסני עירייה. | 41 + 42 – משרדי חינוך – עירוני. |
| 18 – שרות נשים סוציאלי. | 43 – 4 בתי כנסת. |
| 19 – בית אבות – יהושע. | |
| 20 – 2 גני ילדים, אולפן, בי"כ. | |
| 21 – מקוה נטוש – יעוד מגורים בעלות ממ"י. | |
| 22 – בית אבות, 3 בי"כ. | |
| 23 – מרכז שפירא. | |
| 24 – מיכללת אפרתה. | |

(בכחול פונקציות פרטיות בשרות הציבור)