



תוכנית האב למושבות

חזון גינות העיר

פיתוח מרחב קהילתי ותרבותי, סובלני ורב גווני הנושא בתוכו חיות, חיוניות והמשכיות תוך שימור מוקפד של הצביון ההיסטורי והנופי למען הדורות הבאים.

1. פיתוח וחיזוק קהילה סובלנית, חיונית ורב גוונים

- א. שכונת מגורים בה גרים, עובדים, קונים ומבלים – ערוב שימושים.
- ב. חיזוק ופיתוח מרחב ציבורי.
- ג. התחדשות על בסיס פיתוח הקהילה הקיימת.
- ד. עידוד ותמיכה במגורים של אוכלוסייה מגוונת ותורמת, שעובדת בעיר.
- ה. משיכת משפחות צעירות על ידי קביעת תמהיל דיור מתאים.
- ו. קביעת דיור בר השגה בכל המרחב בהיקף הנגזר מאחוזי הבניה המוספים במרחב.
- ז. הרחבת פעילות קהילתית באמצעות פיתוח וחיזוק מרכזים קהילתיים, מועדונים ובתי כנסת מקומיים למגוון הקהילות.
- ח. הרחבת זמינות השימוש במבני הציבור, כולל בתי הספר, לכלל הציבור, מבוקר עד ערב.
- ט. פתוח ואחזקת גנים ציבוריים, מגרשי משחקים וגינות קהילתיות.

2. המרחב הציבורי

- א. חיזוק ויצירת זהות ומיתוג של השכונות השונות.
- ב. יצירת מרחבים ושצפ"ים המאפשרים פעילויות ואירועי רחוב המותאמים לאופי התושבים.
- ג. מבני ציבור – שימור ופיתוח השימוש הציבורי במבני הציבור הקיימים, כגון בריכת ירושלים, קולנוע סמדר, מוזיאון הטבע, בית אלישבע, מעון ניב ומתחם הנסן, המשרתים את הקהילה המקומית והעירונית. קבלת החלטות לגבי מתחמים אלו תהיה בשיתוף הציבור.

3. פיתוח

- א. תכנון ההתחדשות בהתאם ליכולת הנשיאה ולערכי השימור, כשהמרקם הקיים מהווה בסיס להתחדשות.
- ב. הוספת אזורי מסחר, שירותים ותיירות לרחובות הראשיים במרחב, תוך הקפדה על תמהיל של שירותים מקצועיים, שטחי מסחר מקומיים ועירוניים ומשרדים בפיזור רחב לשירות התושבים.
- ג. עידוד תיירות חוץ ופנים: קביעת אזורים והנחיות למלונות בוטיק (קטנים) שישתלבו בקיים.
- ד. יצירת וחיזוק אטרקציות תיירותיות ופיתוח שרותי תיירות באזורי התיירות.
- ה. שמירה על רחוב עמק רפאים חי, פעיל ותוסס בשיתוף פעולה של העירייה, בעלי העסקים והתושבים.



4. תחבורה, חניה ונגישות

- א. פיתוח והנגשת המרחב הציבורי בעדיפות להולכי רגל ואופניים. שמירה על מרחב תנועה רגלי איכותי ונגיש גם לעגלות ילדים ונכים.
- ב. פיתוח שבילי הליכה משמעותיים להולכי רגל כחלק ממערכת התחבורה.
- ג. קביעת רוחב מדרכה מינימלי שישאר פנוי להליכה בצד אחד לפחות בכל הרחובות ללא יוצאים מהכלל.
- ד. יש לראות בנושא החניה תשתית עירונית (דוגמת חשמל וביוב) ולקבוע בתוכנית הוראות להתאמה בין היקף הפיתוח לבין ביצוע תשתיות החניה.
- ה. עידוד ובניה של חניות ציבוריות בכל המרחב.
- ו. חניה תת קרקעית או עילית בתחומי המגרשים הפרטיים תבחן מול יעדי שימור המבנים ואיכות החיים (שימור גינות ועצים) שיקבעו בתוכנית. במקרה של קונפליקט הוראות השימור הן הקובעות.
- ז. שמירה על נגישות גבוהה לתחבורה ציבורית לכל חלקי העיר.

5. שימור

- א. זיהוי והגדרת הערכים המבניים והמרקמיים הקיימים באזורים השונים כתשתית לפיתוח המרחב.
- ב. זיהוי מתחמים ורחובות היסטוריים או מבנים היסטוריים בעלי ערך שימורי גבוה, תוך שימורם ללא קשר לאזור התכנוני בו הם מצויים.
- ג. פיתוח וחיזוק "הסיפור ההיסטורי" כרובד עירוני וכערך של זהות מקומית וקהילה.
- ד. זיהוי והגדרת הערכים של כל "שכבות הבנייה" במרחב, כולל בניה מימי המנדט ובניה לאחר 1948 (מודרניזם של שנות ה-50, שיכונים) ושמירה על ערכים ועל אתרים האופייניים להן. תכנון להחזרת צביון השכונות ההיסטוריות הראשונות: מושבה גרמנית, מושבה יוונית, טלביה וקטמון.
- ה. שמירה על שכבתיות "העיר ההיסטורית" והמרקם הקיים על ידי פיתוח דרך חידוש הקיים ולא דרך פינוי-בינוי.
- ו. קביעת הוראות מחמירות לאישור הריסת מבנים בכל מחב התוכנית.
- ז. שימור מחמיר בליבת מתחמים אדריכליים בהתאם לאפיון הייחודי שלהם.
- ח. מסביב לליבות – אישור תוספות בנייה תוך טיפוח הייחודיות האדריכלית של הליבה כשאחוזי הבניה המותרים ישתנו בהתאם לרמת השימור.
- ט. יצירת חיבורים בין המתחמים האדריכליים היוצרים רצף שימורי.
- י. זיהוי עצים היסטוריים ובוגרים במרחב, שילובם, שימורם ותיעודם בתוכניות הפיתוח, תוך קביעת הנחיות מחמירות בבניה ופיתוח בקרבת עצים לשימור.
- יא. שימור אופי המרקם – בניינים נמוכים מגובה העצים, ועצים גבוהים מן הבניינים.



6. סביבה מקיימת ואחריות לדורות הבאים

- א. עידוד, טיפוח וחיזוק המרחב הציבורי כחלק מתפיסה של סביבה בת קיימא.
- ב. קביעת היררכיה מדורגת בין ה"פרטי" ל"ציבורי" על ידי קביעת אזורים משותפים לקהילת הבניין בתחום המגרש הפרטי, ותכנון המרחב הציבורי על פי היררכיה זו.
- ג. קומות עליונות יתוכננו כך שיעודדו ויאפשרו גגות ירוקים.
- ד. שמירה ופיתוח של אזורי טבע עירוני.
- ה. שימור עצים וצמחיה גם בתוך שטחים פרטיים.
- ו. מתן הנחיות לשמירה ושתילת עצים אופייניים במרחב הציבורי להחלפת עצים זקנים הקיימים בשטחים הפרטיים ושתילת עצים בוגרים במקום כל עץ שמת.
- ז. קביעת המרחב כמרחב לשימוש והחדרת מי נגר ומתן הנחיות מחמירות למטרה זו.
- ח. שילוב טכנולוגיות מתקדמות בהפרדת אשפה, פינוי וניקיון.
- ט. תכנון לטווח ארוך של מערכת תשתיות תת קרקעית של חשמל, תקשורת, טלפון, מים וביוב.
- י. קביעת תמריצים לאישורי בנייה חדשים על פי עקרונות של בנייה ירוקה.
- יא. מניעת קרינה אלקטרו מגנטית.

7. אמנת תושבים ועירייה

- א. שילוב בין אחריות התושבים לפיתוח הקהילה והמרחב ובין הגורמים העירוניים, באמצעות המינהל הקהילתי, הוא תנאי הכרחי למימוש יעדי התוכנית.
- ב. בנייה והגדרה של מערכת הסכמות מפורטת בין התושבים והעירייה, ויצירת מודל של אחריות משותפת של העירייה והתושבים לשמירה עליה.
- ג. הגדרת מרחב גינות העיר כ"אזור אכיפה מוגברת" בכל התחומים הנ"ל.
- ד. קיום וקידום של דמוקרטיה השתתפותית – תושבים משפיעים על איכות חייהם.
- ה. פיתוח מנגנונים לשמירת הזהות רבת הגוונים של תושבי האזור.