

פורום אורבני קטמון 10.9.2024 – סיכום

הפורום התקיים בזום.

נכחו: שרה (יו"ר) ואיליאס ועד 12 משתתפים (שרה, איתמר, איתמר, אליצור, יוסי, אור).

סדר יום:

- רחל אמנו 46-48 (1071448)
- כ"ט בנובמבר 28 (1309061)
- חסדא בן זכאי (1024645)

1. רחל אמנו 46-48 (תכנית מס' 1071448)

הפורום שוחח על התכנית לקראת הדיון בוועדה המחוזית בהתנגדויות המתוכנן כ-15/9 בשעה 15:45. איליאס ינסה להשיג קישור לזום למי שמעוניין/ת להשתתף מרחוק. הפורום התרשם לטוב על ההמלצת מהנדס העיר על התכנית, הכוללת בדיקה שמאית על מנת לבחון את הצורך לקומות העליונות החורגות משמעותית מתכנית אב מושבות ויצירת מעבר להולכי רגל מרחוב רחל אמנו אל הגן וגם לעשות מאמץ לשמר את העצים הקיימים בחזית רחל אמנו. כל הנושא הנ"ל נכללו למסמך התנגדות של המינהל לתכנית. להלן, קישור למסמכי התכנית: <https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005214136/310>

2. כ"ט בנובמבר 28 (תכנית מס' 1309061)

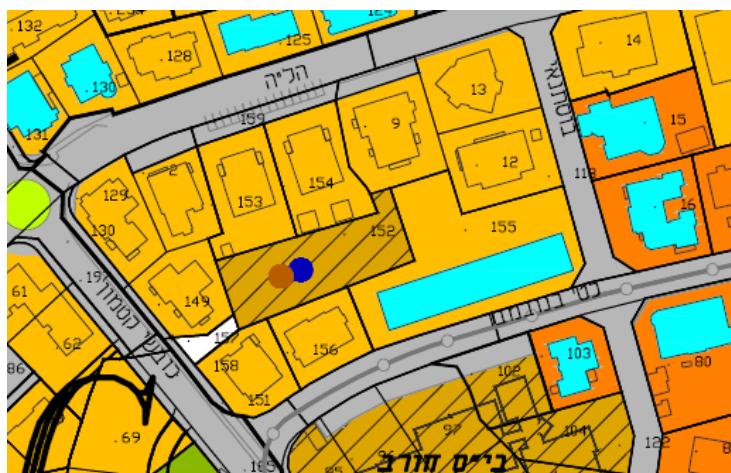
התכנית מקודמת בוועדות. לדיון בוועדה מחוזית להפקדת התכנית היום, התכנית ירדה מסדר היום. עם זאת, התכנית כן תעלה בחד הוועדות בהמשך ותופקד להתנגדויות. ולכן, הדיון שהתקיים היה מאד חשוב על מנת להכיר את התכנית ולרכז נקודות לעלות בהתנגדות של הפורום ומינהל הילתי גינות העיר.

א. נתוני התוכנית:

- שטח של 2.4 דונם.
- מספר יח"ד נכנס: 40.
- מספר יח"ד יוצא: $93 + 10\% = 102$.
- מספר קומות קיים: 5
- מפסר קומות מוצע: $10 + 1$ בנסיגה.

ב. מדיניות:

- עפ"י מסמכי תכנית אב למושבות:
- איזור מגורים 3: עיבוי מרקם קיים.
- מבנה לשימור ב'.



מפת שימור מתוך מסמכי תכנית אב למושבות

איחוד וחלוקה	קווי בנין (מטר) לבנייה חדשה				מספר קומות מירבי [1]		גובה מבנה (במטר) [2]		תכנית (%) משטח תא השטח [3]	סה"כ % בנייה מעל לקרקע [1]		גודל מגרש (מ"ר)	דרגת שימור מרקמי
	אחורי	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קדמי	טוב ב'	טור א'	טור ב'	טור א'		טור ב'	טור א'		
אסור	5	4	4	לפי קיים ברחוב [2]	5	4	16.5	13.5	30	125	110	עד 500	- מגורים 2 - שימור מרקמי
									33	135	115	501-600	
									35	145	120	601-700	
									37	155	135	701-1,000	
									40	170	150	1,001 ומעלה	
אסור [4]	5	4	4	לפי קיים ברחוב [2]	6	5	19.5 מ"י [4]	16.5	33	165	145	עד 500	- מגורים 3 - עיבוי מרקם קיים
									35	175	155	501-600	
									37	185	165	601-700	
									40	210	180	701-1,000	
									45	215	195	1,001 ומעלה	

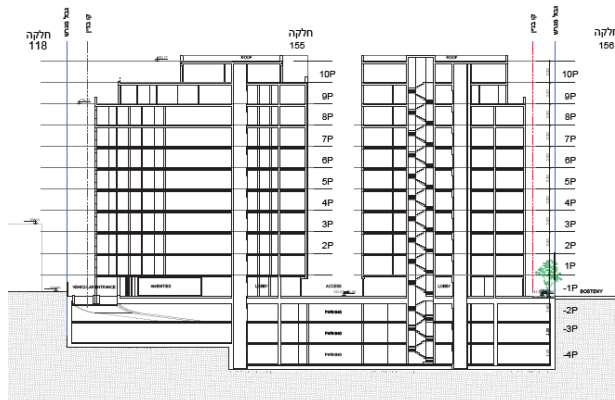
טבלת 2.1.5 מתוך מסמכי התכנית

- עד 215% אחוזי בנייה.
 - 45% תכנית.
 - 19.5 מ' גובה מסימלי.
 - עד 6 קומות.
- עפ"י תמ"א ניתן לעלות עוד 1.5 קומות ועל מנת לעודד הריסה ובניה, העירייה נותנת עוד קומה נוספת. ולכן, אפשר לחשב את הגובה המותר כ: $8 - 7.5 = 1 + 1.5 + 5$ קומות.

הערות שעלו בדיון בפורום:

- נושא שימור המבנה הקיים: היו תקדימים בעבר כאשר מבנים היו לשימור, התכנית לא קודמה (למשל, רחוב רחל אמנו 17). ולכן, נושא שימור המבנה הקיים הוא נושא לדיון ולא לקבל אותו כמובן מאליו. התכנית מציעה לשחזר את החזית המקורית בקומות הראשונות.

- **מספר הקומות:** יש לבקש לצמצם את גובה המבנה ומספר הקומות המוצעות ולהתאים את המבנה למדיניות של תכנית אב למושבות. עפ"י המלצת מהנדס העיר, יש להוריד את הגובה ל-10 קומות (שהוא גם חורג מהגובה הנקבע עפ"י מדיניות השכונה).



חתך א-א מתוך מסמכי התכנית

- **פרוגרמה ציבורית:** הפורום דן על אפשרויות לפרוגרמה ציבורית נחוצה לשכונה. לגבי גני ילדים ומעונות יום, יש בחלקה הסמוכה מקבץ חדש מנוהל ע"י מינהל קהילתי גינות העיר. עלה הצורך של מקום למפגש של תושבים וותיקים ומקום לאימון כושר. יש להעלות את האפשרויות הנ"ל למסמך התנגדויות. עפ"י המלצת מדיניות תכנון, מבקשים שטח של 350 מ"ר עבור מועדון קהילתי עבור תושבי הגיל השלישי. עם אופציה במקום, לצמצם ל-170 מ"ר עבור גן ילדים עם חצר צמודה. מבקשים להצמיד לשטח המועדון גם מקלט, לשעת חירום גם למשתמשי המועדון וגם לתושבי השכונה. כמו כן, עפ"י המלצת מהנדס העיר, מתבקש היזם ליצור מעבר מרחוב בוסתאי עד לחלקה של מעון יום, על מנת לייצר כניסה/יציאה נפרדת למקרה חרום. הכניסה הזאת יכולה לשרת גם את האגף האחורי של התכנית.

- **חניה:** התכנית מציעה חניון תת קרקעי עפ"י דרישות תקן חניה. עלתה ההצעה לבקש קומת חניה נוספת עבור חניה לשכנים ו/או עבור המורים של בית ספר חורב.

- **עצים:** התכנית מציעה כריתה של 25 עצים מתוך 31. עפ"י המלצת מהנדס העיר יש לצמצם את תכנית החפירה לחניה תת קרקעית על מנת לשמר עצים בגבולות החלקה. הפורום מצטרף לבקשה.



תכנית קומת קרקע ממסמכי התכנית

- **תשתיות:** לבקש בהוראות התכנית להוסיף סעיף של חיבור לתשתיות וחיידוש התשתיות של הבנין. כמו כן, שנערכה בדיקה ומצאו כי התשתיות הקיימות מתאימות ושמספר הדירות החדשות לא יעמיסו באופן חריג על התשתיות הקיימות.

עפ"י בקשת הפורום, עם הפקדת התכנית איליאס יכין מסמך התנגדות לתכנית עפ"י הנקודות הנ"ל. ייתכן, ויעלו עוד נקודות עם עיון מעמיק יותר על מסמכי התכנית.

3. חסדא בן זכאי (תכנית מס' 1024645)

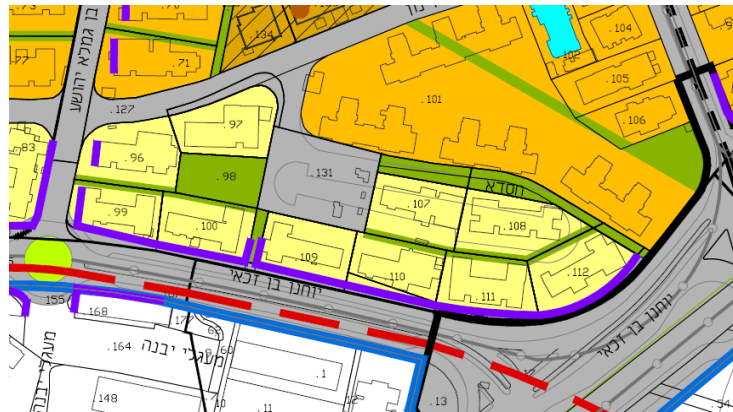
הפורום דן על התכנית אחרי שהתכנית עברה גלגולים קודמים. התכנית קודמה לוועדות ובין ההמלצות היתה לצרף את החלקה של השטח הציבורי (מס' 159 - היום בשימוש של חניון - ייעוד זכות דרך). המטרה היא במקום לפצל את השטח הנ"ל לייעוד בית ספר בין 2 תכניות - כאשר תכנית אחת נעצרה - לקדם אותו עם התכנית הנוכחית כדי להבטיח בניית בית ספר במקום הזה.

א. נתוני התוכנית:

- שטח התכנית: 14.1 ד'.
- יעודי קרקע: מגורים - מסחר - מבנים ומוסדות ציבור - שצ"פ - זכות דרך.
- מס' יח"ד נכנס: 194 ב-7 מבנים.
- מ"ר קיים: כ-13,000 מ"ר בנוי.
- מס' יח"ד יוצא: 540 ב-4 מבנים מרקמיים ו-2 מגלים (בני 30 ו-40 קומות)
- מ"ר מוצע: כ-48,855 מ"ר עיקרי + 20,525 מ"ר שירות מעל הקרקע = **69,380 מ"ר**.
- מכפיל יח"ד: 2.78
- מכפיל מ"ר: 375%.
- אחוזי בניה מוצעים (עם שטח בית הספר): 350% (עיקרי) ו-**495%** (סה"כ) **< 475%**.
- אחוזי בניה מוצעים (ללא שטח בית הספר): 408% (עיקרי) ו-**578%** (סה"כ) **< 475%**.
- **חריגה:** 4% (עם שטח בית הספר) 21%.
- מספר הקומות וגובה הבינוי המוצע: 8.5-9.5 קומות ו-2+30 ו-2+40.
- **חריגה:** 2+30 < **18 קומות** ו-2+40 < **10-12 קומות**.
- שטח ציבורי: 2 ד'.
- פארק: 3.8 ד'.
- שטחים ציבוריים מבוזרים: 1300 מ"ר.

ב. מדיניות לבדיקת התכנית:

- התכנית היתה שייכת לתכנית אב למשובות.



מתוך תכנית אב למושבות: כתום = 3 עיבוי מרקם קיים, צהוב = 4 התחדשות עירונית.

- ב-2019 התכנית הוחלפה מהמדיניות החדשה של עיבוי זכויות בניה לאורך הרק"ל. עפ"י המדיניות החדשה מותר במקום:

- 7.1. במגרשים ששטחם פחות מדונם, בינוי בגובה של עד 9 קומות ועד 360% זכויות בניה.
- 7.2. במגרשים ששטחם 1-1.5 דונם, בינוי בגובה של עד 12 קומות ועד 440% זכויות בניה.
- 7.3. במגרשים ששטחם מעל 1.5 דונם, בינוי בגובה עד 18 קומות ועד 720% זכויות בניה.
- 7.4. במגרשים ששטחם מעל 1.5 דונם הממוקמים בקו רכס, בינוי בגובה של עד 30 קומות ועד 1200% זכויות בניה, לאחר הפקעה של 40% משטח המגרש לטובת שטחי ציבור.

מתוך מדיניות בנייה לאורך צירי רק"ל שאושרה ב-2019

- ב-2023 המדיניות של איזור דרום קטמון עודכנה בנפרד מהתכנית אב למושבות. המדיניות החדשה נקבעה עפ"י קיבולת השכונה להתחדשות עירונית - שלמעשה נכשלה כי היה גם כשל בצמתים משמעותיים וגם בגלל צימצום מאד משמעותי של שטחים פתוחים לכמות התושבים). עם זאת, התוכנית אושרה (מס' 2022963) ועפ"י"ה ניתן לבנות במקום:

- 12. **אזור מגורים 3 עיבוי מרקם קיים:** הוועדה תציין כי אזור זה, כפי שנקבע בתכנית האב, כולל את מרבית מבני השיכון במתחם. המלצת הוועדה המקומית לקידום התחדשות באזור זה היא לקידום בינוי בגובה של 10-12 קומות, בשטח מרבי של 475% בנייה ותכסית מרבית של 50%.



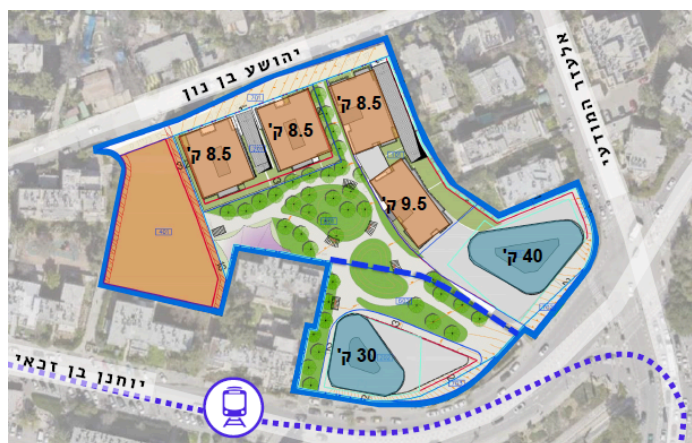
15. בהתאם לכל האמור לעיל, הוועדה סבורה כי נכון להגדיר את המתחמים אשר הוצגו בדיון "כאזור מגורים 5 התחדשות מיוחדת". בהתייחס למתחמים אלה (תשעה במספר) יקבע כי כל מתחם יקודם ככל הניתן כחטיבה מתחמית אחת שתכלול לפחות ארבעה מבנים, ותאפשר חידוש ושיפור מרביים של המרחב הציבורי. במסגרת התכניות המפורטות תיבחן תבנית הבנייה והיקפה, לרבות חלופה הכוללת שילוב של בנייה בגובה של עד 18 קומות לצד בנייה מרקמית בגובה של עד שש קומות. כן תבחן האפשרות לכלול תבנית בניה טורית במבנים אופקיים כדוגמת מבני השיכון הקיימים במתחם. בהמשך לאמור תותר קביעה של קו בניין 0 כלפי דרכים וזאת בהתאם לאופי העירוני של חזית המתחמים כלפי המרחב הציבורי, ולאור החשיבות של הרחבת הדרכים הנדרשת במתחם כולו.

מתוך החלטת הוועדה מחוזית לתכנית בדרום קטמון

ג. גובה הבינוי המוצע:

התכנית מציעה:

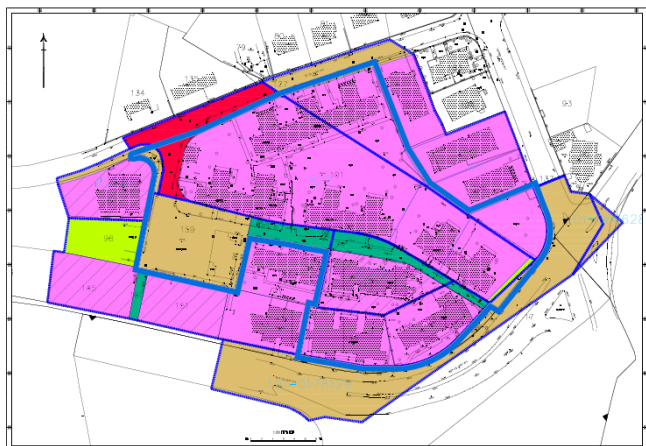
- 4 מבנים 8.5-9.5 קומות.
- מגדל 30 + 2 קומות.
- מגדל 40 + 2 קומות.



מתוך המצגת של האדריכלים

ד. שטחים ציבוריים:

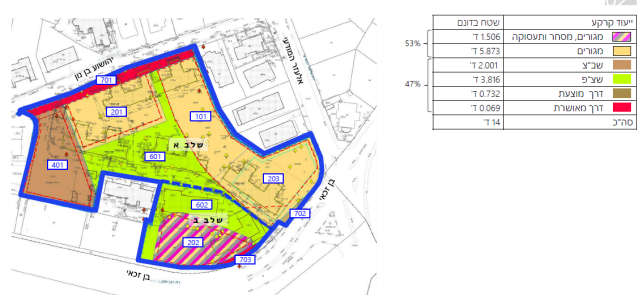
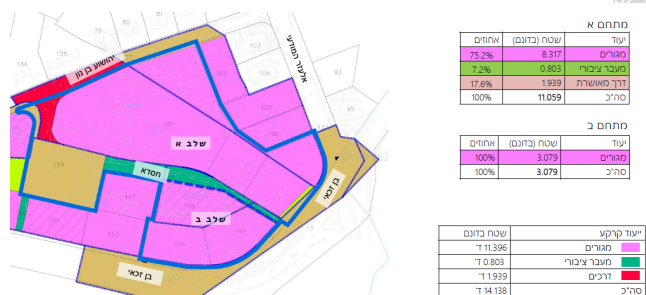
עם זאת, צירוף השטח מיצר כמה בעיות:
א. מגדיל את השטח של החלקה ואת נפח הבינוי.
ב. בסופו של דבר, מצרפים שטח כדי לקבל זכויות נוספות ומחזירים אותו שטח לפרוגרמה ציבורית.
ג. היזם חוץ מלהפריש את השטח, הוא לא בונה את בית הספר. ולכן, ספק עם השכונה באמת מרוויחה מהתרגיל הזה. מעבר לכך, היזם נוגס חלקים מהשטח ולא מוסר אותו בשלמותו בחזרה לשכונה.
כנ"ל עבור מעבר להולכי רגל סטטוטורי שמצטרף לתכנית, כדי לחזור לציבור כשטח שצ"פ עם פחות עצים וצמחיה שקיימת היום ומיצרת מרחב מזמין, מוצל, נעים וטבעי. השטח המוצע הינו שטח מעל חניה תת קרקעית, עם עומק אדמה בין 0.50 - 1.50 מ' שלא מאפשר לעצים לגדול לגובה של העצים הקיימים היום במרחב.



תשריט מצב מאושר



תשריט מצב מוצע מתוך מסמכי התכנית



מתוך מצגת האדריכלים: שטח החניון הקיים = 1.9 ד'. שטח חום למוסדות ציבור = 2 ד'. הסיבה לצרף את השטח לתכנית אינה ברורה.

ה. עצים:

עפ"י סקר עצים מצורף למסמכי התכנית, התכנית מציעה:

טבלת ריכוז המלצות לפי מיני העצים				
סה"כ עצים	מין העץ/פוליגון	שימור	כריתה	העתקה
98		16	81	1
100%		16%	83%	1%

מאזן עצים מתוך סקר עצים

חלק מהעצים לכריתה הינם עצים בעריכות גבוהה עד מאד:



סה"כ שווי שימור עצים		
שווי העץ (ש"ח ליחידה/פוליגון)	כמות עצים	מין העץ/תיאור הפוליגון
84,579 ש"ח	2	Eucalyptus camadulensis - איקליפטוס המקור
11,093 ש"ח	1	Morus alba - תות לבן
0 ש"ח	1	יוקה -
33,008 ש"ח	2	Eucalyptus gomphocephala - איקליפטוס מסמרי
2,934 ש"ח	1	Araucaria heterophylla - אראוקריה רמה
4,100 ש"ח	2	Ligustrum japonicum - ליגוסטרום יפני
2,822 ש"ח	1	Washingtonia Robusta - וושינגטוניה חסונה
3,482 ש"ח	2	Ulmus pumila - בוקיצה נמוכה
5,969 ש"ח	1	Pinus brutia - אורן קפריסאי
14,989 ש"ח	2	Pinus halepensis - אורן ירושלים
15,826 ש"ח	1	Cupressus sempervirens - ברוש מצוי
178,802 ש"ח	16	סה"כ
36%	16%	אחוז מכל העצים

מאזן עצים מתוך סקר עצים

1. איכות סביבה:

יש להוסיף להוראות התכנית:

- הנחיה לעמידה לדרישות התקן 5281 לבניה ירוקה.
- בחינת איכות הסביבה עפ"י גבולות התכנית המעודכנת (הדוח לא מעודכן).
- השפעת הרוחות בעיקר באיזור המגדלים (מיקום המגדל בן 30 קומות בנקודות הרגישה ביותר עבור משטר הרוחות של ירושלים - דרום מערב).
- טבלת הבתים הנפגעים מהצל שיוצרים המגדלים (עם שעות שמש, פיצועים, וכו').



כפי שניתן לראות, לתכנית קיימת השפעה לא מבוטלת על שימושי קרקע סמוכים, בדגש על מבני מגורים נמוכים הנמצאים מצפון לה, דבר אשר ראוי לבחינה מדווקדת טרם הפקדת התכנית.

מתוך מסמך איכות הסביבה

עפ"י בקשת הפורום, עם הפקדת התכנית איליאס יכין מסמך התנגדות לתכנית עפ"י הנקודות הנ"ל. ייתכן, ויעלו עוד נקודות עם עיון מעמיק יותר על מסמכי התכנית.

לפרטים נוספים על נושאים אורבניים בגינות העיר יש לעיין בלוח מודעות על נושאים אורבניים: [LINK](#)
עידכונים אורבניים בגינות העיר:

אוגוסט 2024: [PDF וקישור](#)

מאי 2024: [PDF וקישור](#)

ינואר 2024: [PDF](#)

מרץ 2023: <https://app.activetrail.com/S/3iaitzj3wdx.htm>

נובמבר 2022: <https://app.activetrail.com/S/3iaitzdxajt.htm>

יולי 2022: <https://app.activetrail.com/S/3iaitzeatdz.htm>

מאי 2022: <https://app.activetrail.com/S/3iaitz3wdja.htm>

אפריל 2022: <https://katzr.net/508aac>

הפורום הבא מתקיים עפ"י הזמנה בקבוצת ווצאפ בשעה 20:30 בזום.

(סיכום וריכוז הפורום: אדר' איליאס מסינס, מתכנן אורבני)